COMBLOUX
360° mont blanc france

Révision du PLU

1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 2 - JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Dossier pour approbation
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil municipal en date du 17 juin 2024
Le Maire, Claude Chambel

MAIRIE de COMBLOUX 74 (Haute-Savoie)

ESPACES & MUTATIONS

SOMMAIRE

PARTIE IV : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU 3

CHAPITRE IV.1 : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD 4
1. SYNTHÈSE DES GRANDS OBJECTIFS 4
2. JUSTIFICATIONS DES PRINCIPAUX CHOIX RETENUS DANS LE PADD 6
3. OUTILS DE PLANIFICATION RETENUS POUR LA MISE EN OEUVRE RÈGLEMENTAIRE DU PROJET DE PLU 16

CHAPITRE IV.2 : MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 54
1. LE DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES 54
2. LES SECTEURS URBAINS ET À URBANISER 57
3. LES SECTEURS AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS 74
4. JUSTIFICATIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES 83
5. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 122
6. LES CAPACITES DU PLU 139
7. LE TABLEAU DES SURFACES DU PLU 146
8. ÉVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE ENTRE LE PLU EN VIGUEUR ET LE PROJET DE PLU 147

PARTIE IV : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

CHAPITRE IV.1 : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. SYNTHÈSE DES GRANDS OBJECTIFS

(Voir les déclinaisons en pièce n°2 – PADD du PLU)

THEMATIQUE CADRE DE VIE : Un cadre naturel et paysager exceptionnel à préserver, valoriser et faire découvrir

- Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue du territoire, socle du projet de vie
- Valoriser le cadre paysager naturel, atout majeur d'un territoire d'exception, fondateur de l'identité de Combloux
- Protéger, valoriser le patrimoine riche et diversifié
- Permettre une cohérence d'ensemble, tout en visant une amélioration de la qualité énergétique et environnementale
- Agir sur le développement urbain pour maîtriser les besoins énergétiques (mobilité, rénovation du bâti et système de chauffage…), participer à la production d'énergie et adapter le territoire aux dérèglements climatiques
- Assurer une gestion durable de l'eau, notamment en maitrisant et en réduisant les sources de pollution et prendre en compte les risques naturels et leurs gestions
- Réduire l'impact environnemental du développement urbain
- Accompagner la densification
- Participer à la réduction et à la gestion des déchets

THEMATIQUE ECONOMIQUE : Une économie diversifiée et orientée vers un tourisme plus durable

- Organiser la structure urbaine en facilitant les mobilités alternatives
- Tirer parti des atouts du territoire, dans le contexte de l'adaptation au dérèglement climatique, pour poursuivre la transition touristique déjà engagée
- Affirmer la destination « montagne » / 4 saisons en pérennisant et aménageant les domaines skiables alpins et nordiques, en poursuivant leur modernisation et leur caractère pluri saisonnier.
- Assurer un développement touristique et une capacité d'accueil autant « qualitative » que « quantitative » en phase avec le positionnement touristique 4 saisons de la station de Combloux
- Maintenir et conforter l'activité agricole dans sa dynamique économique, sociale environnementale et paysagère, en prenant en compte la réalité et les spécificités d'un territoire montagnard
- Assurer le développement de l'emploi local en permettant le maintien et la croissance des activités économiques, en considérant les enjeux d'adaptation au changement climatique

THEMATIQUE SOCIALE : Une vie locale à maintenir et développer, base de l'attractivité du village et du dynamisme de la station

- Promouvoir une politique d'urbanisme ambitieuse au service de la qualité de vie et de la cohésion sociale
- Mettre en place une stratégie assurant l'organisation, la composition urbaine à venir et l'échelonnement de l'urbanisation
- Orienter et maitriser la croissance démographique pour maintenir la population permanente et soutenir la vie locale
- Organiser le développement urbain facilitant les accessibilités des pôles d'animation de la commune et ainsi tendre à construire un projet à l'échelle des mobilités actives
- Limiter la consommation de foncier pour le développement de l'habitat : encadrer un développement urbain durable en tenant compte des spécificités d'un village de montagne avec un fort mitage
- Structurer et animer les espaces publics du centre village, profitant aux populations touristiques mais aussi permanentes
- Adapter les équipements publics d'échelle locale et supra communale pour accompagner les besoins liés à la croissance démographique
- Améliorer les déplacements et le stationnement à l'échelle de la station et du village

THEMATIQUE CONSOMMATION D'ESPACES ET LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

- Fixer des objectifs chiffrés pour limiter la consommation de l'espace

2. JUSTIFICATIONS DES PRINCIPAUX CHOIX RETENUS DANS LE PADD

L'ensemble des choix retenus découle des enjeux du diagnostic.

1. Le rythme de croissance démographique

Contrairement à de nombreuses stations de ski, Combloux connait une croissance démographique positive depuis les années 1960, grâce à sa structure de village et à sa proximité avec la vallée (la commune n'est qu'à quelques kilomètres de Sallanches, la rendant facilement accessible).
Sa présence historique et antérieure au développement touristique appuie ce statut de village.
Des années 1970 à 2000, la croissance démographique a été très forte puis elle a nettement ralenti depuis 2000. Elle a même été nulle sur la période 2008-2013. Depuis cette dernière date, la croissance démographique a repris doucement (+0,3% par an), malgré la flambée des prix du foncier et des logements et dans un contexte de croissance démographique du territoire intercommunal (+0,4 % par an).
Vu ce contexte, la commune est légitime à envisager une croissance démographique et un accueil de population dans le cadre du présent PLU.
La commune affiche une volonté forte de réorienter la production de logements vers les logements permanents et permettre de retrouver une croissance positive. Cela permettra à la commune de diversifier ses atouts et renforcer son économie en dehors de l'économie des sports d'hiver.
En parallèle à la révision du PLU, la CC Pays du Mont Blanc a révisé son PLH, lequel envisage pour le territoire une croissance démographique de 0,5 % par an.

Évaluation du besoin total en logement

Pour rappel, le Val-d'Arly est confrontée (excepté Combloux) à une forte déprise démographique (-1,3%/an en moyenne) liée à la pression foncière et à la concurrence du marché secondaire. L'objectif est de revenir à l'équilibre pour la prochaine décennie.

	Population (ménages) 2017	Population 2028 estimée (croissance de + 0,5 %/an)	Desserrement des ménages projeté (prolongement de la tendance 2012-2017)	Besoin en logements pour répondre au besoin des ménages 2017-2028	Besoin en logements pour répondre au besoin des ménages 2022-2028
Megève	2 961	2 961	1,82	140	**76**
Combloux	2 089	2 089	2,10	89	**49**
Demi-Quartier	909	909	2,08	25	**14**
Praz-sur-Arly	1 228	1 228	2,00	25	**14**
Total Val d'Arly	**7 187**	**7 187**	//	**279**	**153**

Extrait des orientations du PLH 2022-2028 établi par la CCPMB

La commune a donc établi son projet démographique sur la base d'une croissance démographique de **l'ordre de 0,5 % par an à horizon de 10 ans**.

La commune de Combloux souhaite retenir ce rythme de croissance, légèrement plus ambitieux que la croissance actuelle, qui est cohérent au regard :
- de la taille du territoire et de son niveau d'équipements, de services et de commerces,
- des projections démographiques retenues à l'échelle du PLH de la CCPMB qui prévoit également une croissance de 0,5% par an pour l'ensemble du territoire.

Chiffres Insee disponibles lors de l'établissement du PADD :
Population municipale : 2104 habitants au 1er janvier 2017.
L'hypothèses de croissance démographique est calculée à partir de la population municipale.

Hypothèse de croissance démographique retenue dans le PADD : 0,5 % par an à partir de 2022.
La population en 2022 a été estimée à 2136 habitants, en prenant pour hypothèse que la croissance 2011/2017 a été maintenue sur la période 2017/2022 soit 0,3% par an.

Ainsi les prévisions envisagent une population de l'ordre de 2245 habitants en 2032, soit un **apport de population de près de 110 habitants.**

Le PLU prend comme hypothèse un point de départ en 2022.

Les chiffres retenus pour établir le PADD sont issus des statistiques Insee de 2017 avec une mise à jour théorique de la population et du parc de résidences principales en fonction des logements commencés (registre des permis de construire).

Sur la base d'une population municipale 2104 habitants en 2017 (Insee), estimée à 2136 en 2022 (estimation commune) et d'une **croissance moyenne de 0,5 %** par an, Combloux pourrait compter **2245 habitants en 2032**, soit un **apport de population de +/- 110 habitants.**

2. Un dimensionnement du PLU à horizon 2032

L'importance des enjeux de structuration du territoire nécessite d'avoir une vision à court, moyen et long terme du développement du territoire. La collectivité pourra aussi anticiper sur les équipements publics nécessaires au développement et aura plus de lisibilité sur les participations à mettre en place.
La collectivité souhaite donc anticiper ses besoins en termes de fonctionnements urbains pour la population à l'horizon 2032.

3. Les besoins en logements

Les besoins en logements sont calculés à partir :

- Des besoins pour loger les nouveaux habitants souhaités : + 110 habitants
- Du point mort, composé :
    - des besoins pour loger les habitants actuels de la commune compte tenu du phénomène de desserrement des ménages.
    - d'une nécessaire part de logements vacants dans le parc futur pour assurer la fluidité du parc (parc qui est en 2019 – mise à jour du diagnostic- extrémement tendu avec seulement 2,5 % de logements vacants)
    - d'une part de résidences secondaires dans le parc futur, bien que la commune souhaite réduire cette catégorie.

Le PLU prend comme hypothèse un point de départ en 2022.

Concernant la production de logements, les besoins estimés dans le cadre du PLU ont été établis avec les hypothèses suivantes :

Évolution démographique	**Croissance moyenne à 0,5% par an**.
Taille des ménages	Taille des ménages en 2012 : 2,41 personnes par ménage Taille des ménages en 2017 : 2,31. Taille des ménages en 2019 : 2,27. Taille des ménages prévue par le PLH en 2028 : 2,1. Le PLU a retenu une taille moyenne de 2,1, identique à celle retenue par le PLH, en l'appliquant jusqu'en 2032. (il n'est pas souhaitable que la taille des ménages diminue plus…) **Taille des ménages moyenne retenue pour 2032 : 2,1** Cette taille des ménages reste importante et correspond à un territoire souhaitant accueillir des familles.
Besoin en logements pour population nouvelle	110 nouveaux habitants / 2,1 pers/ménage = **52 logements**
Estimation des résidences principales en 2022	Résidences principales en 2017 : 904 logements

	Estimation de la production de logements 2017-2022 : env. 69 logements en RP Estimation des RP en 2022 : 973 logements.
Besoins en logements pour décohabitation	= besoin en logement si population en 2032 est restée constante par rapport à 2022 Estimation des Résidences Principales (RP) pour 2032 : 2104 hab. de 2017 / 2,1 pers / mén en 2032 = 1002 RP en 2032 à population constante 1002 – 973 RP en 2017 = 29 logements **On retient environ 30 logements**
Part des logements vacants :	En 2017, la part des logements vacants est de 2,5% (et 83 unités). Cette part est extrêmement faible et témoigne d'une tension très forte du parc. Pour fluidifier le parc il faut pouvoir augmenter la production de logements. Pour disposer d'un parc fluide le taux de logements vacants devrait être autour entre 5 et 7 %. Si la part de logements vacants est estimé à 5% du parc en 2032 pour assurer la fluidité du parc, alors il y aurait 150 logements disponible dans le parc soit environ **70 logements supplémentaires**.
Total besoin en logements	52 + 30+70 = 152 logements **On retient le projet d'accueillir 150 résidences principales à l'horizon 2032.**

Sur cette base, le PADD a été débattu en juin 2021 puis de nouveau débattu en décembre 2022.

4. Maîtriser la production de résidences secondaires

Concernant les résidences secondaires, le PLH n'affiche aucun objectif mais relève que les résidences secondaires représentent 71 % du parc de logements en 2017. De plus, ces résidences secondaires représentent 92 % des logements produits entre 2007 et 2017..

Au moment de l'établissement du PADD début 2021, il avait été comptabilisé 330 logements construits (RP+RS) de 2012 à 2020 soit 9 ans. Les 330 logements correspondent à la production de résidences principales **et** de résidences secondaires. Cela représente un rythme de 330/9 ans = 37 par an.

Si le futur PLU reportait le même rythme sur les 10 prochaines années alors il y aurait la production de 370 logts. Ce rythme a été très soutenu car une pression d'urbanisation s'est installée avec la mise en révision du PLU.
La commune souhaite réduire le rythme de construction notamment des résidences secondaires.
La commune souhaite admettre au maximum **300 logements sur 10 ans**

Sur la base du projet démographique présenté au point 3 précédents, 150 résidences principales sont nécessaires.
Aussi le PLU peut être calibré pour 150 résidences secondaires.
Sur la base des éléments du 1er paragraphe ci-dessus, sur ces 330 logements 92 % seraient des résidences secondaires soit environ 300 logements. Ainsi, en ne prévoyant que 150 résidences secondaires dans son projet PLU, la commune de Combloux affiche une ambition de réduire de moitié la production de résidences secondaires sur le territoire.

Ce choix est cohérent avec le contexte général.

INSEE 2017	Nb	%	Évolution annuelle %
Ensemble des logements	3 363	100%	+1,25%
Résidences principales RP	904	26,9%	+1,26%
Résidences secondaires RS et logements occasionnels	2 376	70,7%	+1,21%
Logements vacants	83	2,5 %	+2,05 %

Dans le parc actuel, les résidences secondaires représentent plus de 70% des logements. La commune de Combloux souhaite affirmer sa vocation de village et donc prévoit de limiter la part des résidences secondaires dans la production future.
Ainsi sur le temps du futur PLU, la production de résidences secondaires ne devra pas excéder 50 % des logements programmés.

En synthèse le PLU prévoit :

- Diminuer la part des RS : **50% résidences principales minimum et 50% résidences secondaires maximum**
- 150 résidences principales, dont une majeure partie en logements intermédiaires et collectifs.
- 150 résidences secondaires, en grande partie en maison

5. La recherche d'une certaine densité dans les nouvelles constructions

Cet accueil de population nouvelle nécessite des choix forts en matière de limitation de la consommation de l'espace et de structuration urbaine. Si aujourd'hui l'habitat individuel représente environ 46% de la production neuve de logement (entre 2012 et fin 2022), la commune a connu une part importante (316 logements sur 721) de logements collectifs. Les logements intermédiaires restent en retrait avec seulement 25 logements.
La densité moyenne de la production de logements sur la période 2012/2022 est de 20 logements par hectare. Au regard de la configuration de Combloux, cette densité est déjà assez élevée. La commune a enregistré une forte production de maisons individuelles fortement consommatrice de foncier (notamment de foncier agricole) qui est compensée par la production de logements en renouvellement urbain (notamment des lits touristiques à la place de l'ancienne colonie) qui représentent une densité élevée de 47 logt/ha (164 logt sur 3,5 ha).
Dans le cadre du PLU, la commune affiche la volonté de poursuivre l'effort de diversité des formes de logements et de densification notamment pour la production des logements permanents.
Ainsi dans le PLU, aucune OAP ne prescrira des logements individuels purs et la production des logements permanents sera orientée vers les formes collectives et intermédiaires par le biais des OAP.

Le PADD n'a pas fixé d'objectif précis de densité à atteindre mais il encadre la consommation foncière maximum.

6. La mixité sociale

Le PLU de Combloux doit être compatible avec le PLH de la CC Pays du Mont Blanc, qui détermine le besoin en logements par commune pour la période 2022/2028.
Combloux doit prévoir 49 logements pour répondre au besoin des ménages sur la période 2022/2028 dont 29 logements aidés à répartir entre logements locatifs et logements en accession.

Bassin de vie du Val d'Arly

Évaluation du besoin total en logement

Pour rappel, le Val-d'Arly est confrontée (excepté Combloux) à une forte déprise démographique (-1,3%/an en moyenne) liée à la pression foncière et à la concurrence du marché secondaire. L'objectif est de revenir à l'équilibre pour la prochaine décennie.

	Population (ménages) 2017	Population 2028 estimée (croissance de + 0,5 %/an)	Desserrement des ménages projeté (prolongement de la tendance 2012-2017)	Besoin en logements pour répondre au besoin des ménages 2017-2028	Besoin en logements pour répondre au besoin des ménages 2022-2028
Megève	2 961	2 961	1,82	140	76
Combloux	2 089	2 089	2,10	89	49
Demi-Quartier	909	909	2,08	25	14
Praz-sur-Arly	1 228	1 228	2,00	25	14
Total Val d'Arly	7 187	7 187	//	279	153

Évaluation du besoin en logement aidé

	Besoin en logements 2022-2028	Logements aidés à produire		Dont en accession aidée à la propriété		Dont en location aidée		Rappel objectifs PLH1 (LLS)	Rappel nombre LLS agréés PLH1
Megève	76	70 %	53	30 %	16	70 %	37	70	54
Combloux	49	60 %	29	38 %	11	62 %	18	16	0
Demi-Quartier	14	60 %	8	38 %	3	62 %	5	12	7
Praz-sur-Arly	14	60 %	8	38 %	3	62 %	5	29	13
Total Val d'Arly	153	64 %	98	34 %	33	66 %	65	127	74

Extrait du PLH 2022-2028

Le PADD retient les ambitions suivantes :

- ***Favoriser l'installation des jeunes ménages*** *et apporter une réponse aux* ***différents parcours résidentiels*** *par le développement des logements en bail réel solidaire (BRS), des logements en accession aidée, des logements locatifs sociaux, par la possibilité d'implantation d'une résidence séniors. Le PLU doit mettre en application les orientations retenues dans le PLH 2022/2028.*
- ***Permettre le parcours résidentiel dans l'offre sur la commune***
- ***Aider au développement d'habitat pour le personnel saisonnier***
- ***Répondre aux besoins en matière d'équilibre de l'habitat*** *en favorisant une offre diversifiée de logements à la fois dans ses formes (collectif, intermédiaire, individuel) et dans ses statuts d'occupation (accession, location) afin de faciliter le parcours résidentiel,*
- ***Favoriser la mixité fonctionnelle et intergénérationnelle.***

Dans la traduction réglementaire, le PLU retiendra des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme sur la plupart des OAP pour se donner les moyens d'atteindre les objectifs du PLH. De plus le règlement exigera une part de logements sociaux dès 400 m^2 de surface de plancher de projet de logement.

7. L'armature urbaine

Le diagnostic a mis en évidence la structure rurale et dispersée de la commune de Combloux ; les enjeux paysagers et la nécessaire réduction de la consommation foncière conduisent à retenir des choix forts en matière d'armature urbaine et de possibilité de développement de la commune.
Le PADD rappelle la nécessite de **définir une armature urbaine cohérente et structurée, dans le but :**

- de limiter la consommation spatiale et le mitage de l'urbanisation,
- d'améliorer la lisibilité et l'accessibilité aux équipements et espaces publics. Le confortement des logements au plus près de la centralité permet une synergie avec le développement des modes

doux, favorise la fréquentation des commerces et services du centre bourg, ainsi que le recours aux équipements communaux.
- de préserver les tènements agricoles homogènes et les espaces naturels sensibles : la commune a connu un fort étalement du bâti depuis plusieurs décennie. La préservation des terres agricoles apparait commune une priorité désormais.
- de favoriser l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture : plus le développement des logements se fait en centralité, plus les chances de limiter le recours à la voiture individuelle sont élevée.
- de limiter les coûts induits par l'extension des réseaux. Un développement compact permet de limiter les frais induits par des renforcements et extensions de réseaux.

Les choix suivants ont ainsi été retenus dans le PADD et mis en œuvre dans le plan :
- **Repenser et réorganiser le centre** : sur la base de l'étude de programmation urbaine, le PADD retient la nécessité de valoriser le centre village, de conforter son dynamisme et de faciliter les modes actifs. Pour cela le PADD décline les orientations :
    - **Valoriser la place des Cristaux**
        - Assurer une continuité piétonne et visuelle entre l'église et la place centrale et vers le plan d'eau Biotope.
        - Mettre en scène le jardin alpin.
        - Offrir une vitrine commerciale en entrée de ville en lien avec le bâtiment à l'Ouest.
        - Créer une grande place de centralité et une place basse.
        - Offrir des terrasses notamment côté Sud.
        - Développer une continuité commerciale avec les surfaces existantes.
        - Dévoyer la RD pour gagner en espace piéton de part et d'autre.
        - Limiter la poche de stationnement devant la superette.
        - Développer un bâtiment à vocation touristique en balcon au-dessus du plan d'eau
    - **Restructurer la place de l'Office de tourisme**
        - Agrandir la terrasse du café vers le Sud autour d'une nouvelle placette.
        - Rétrécir la RD et gagner en espace piétonnier.
        - Assurer l'accès aux résidences au Nord du secteur.
        - Contrôler le sens de circulation sur la route de la Croix de Pierre
        - Créer des stationnements « minute » en lien avec la boulangerie, l'office de tourisme et les autres points d'aménité.
        - Intégrer ponctuellement de la végétation dans l'espace minéral.
        - Limiter l'accès des véhicules sur la place et inciter le stationnement dans le nouveau parking des Cristaux.
        - Créer une continuité de l'espace urbain entre la place et la route.
        - Maintenir les arrêts de navettes côté Ouest de la RD.
        - Reconfigurer les terrasses devant l'office du tourisme.
    - **Aménager Le Clos Lachenal dans une optique de couture entre le vieux village et Basseville**
        - Aménager des cheminements piétons notamment entre l'ancien hôtel PLH et le secteur d'équipement
        - Préserver le cône de vue sur l'église depuis la route de Sallanches.
        - Conserver l'espace boisé en face de la résidence du Mont Blanc
        - Laisser une ouverture visuelle vers l'Est devant les écoles
        - Protéger le bâti historique du Clos Lachenal.
        - Réhabiliter l'hôtel
        - Implanter la salle des fêtes en contrebas de la mairie et l'église.
        - Valoriser les espaces verts à l'Est de l'église et créer un jardin alpin en direction de la place des Cristaux
- **Densifier le chef-lieu et y rechercher une diversification de l'habitat** : le chef-lieu recevra l'essentiel du développement des logements et le renforcement des équipements. Les projets sont

essentiellement en renouvellement urbain (secteur le Fredi/ office du tourisme, secteur des Cristaux) ; l'urbanisation est encadrée par des OAP sectorielles.

- **Rechercher un développement de l'habitat au plus près du centre** : l'enveloppe urbaine sera légèrement étendue pour permettre la réalisation du projet de renforcement des équipements et de diversification de l'offre (résidence séniors et/ou auberge de jeunesse et/ou logements aidés) sur le secteur du Clos Lachenal.
- **Permettre la densification des espaces périphériques** fortement bâtis et des hameaux principaux, en évitant l'urbanisation en extension de l'enveloppe bâtie. Ces espaces sont déjà fortement urbanisés avec des densités variables : maisons individuelles, grosses villas mais aussi quelques opérations de logements intermédiaires et des logements en immeuble collectifs (gros chalet de plusieurs logements). Dans ces secteurs, l'urbanisation des espaces libres de taille importantes sera encadrée par des OAP. Les dents creuses et les divisons parcellaires seront encadrées par le règlement écrit et les OAP thématiques.
- **Permettre l'urbanisation en dents creuses** dans les hameaux secondaires : l'enveloppe constructible de ces hameaux est définie par rapport à l'enveloppe existante sans extension de cette dernière.

Des hypothèses d'urbanisation plus importantes sur les hameaux ont pu être émises, mais les choix municipaux, guidés par le cadre législatif et les échanges avec les Services de l'État, se sont portés sur un recentrage prioritaire de l'urbanisation dans le chef-lieu et sa périphérie identifiées, afin d'établir un PLU soucieux de l'économie du foncier agricole, et cohérent vis-à-vis du code de l'urbanisme, des enjeux agricoles, des enjeux environnementaux (continuités écologiques, zones humides, risques d'inondation mais aussi limitation des déplacements) et des enjeux paysagers.

8. La nécessité de maintenir un cadre de vie de qualité, accompagnant le développement

Le projet de PLU est basé sur la protection des réservoirs de biodiversité (en particulier les zones humides), des zones d'inventaires, des corridors et continuités écologiques et sur la mise en valeur de la nature ordinaire, notamment les abords des cours d'eau.

Le PLU s'attache également à préserver les espaces agricoles ouverts qui participent de la qualité paysagère et environnementale du territoire. Des espaces de respirations entre les parties urbanisées, entre les hameaux sont également préservés. Cet objectif porté par la commune est fondé sur la volonté de préserver l'identité et l'attractivité du territoire.

La préservation des espaces agricoles est un enjeu fort de ce PLU. En effet, la commune a souhaité mettre fin au développement important du bâti, notamment par rapport aux potentiels retenus dans le précédent PLU.

Valoriser le territoire passe également par une identification du patrimoine local afin d'encadrer son évolution dans le respect de l'histoire du territoire.

Le diagnostic ayant mis en évidence les sensibilités environnementales et paysagères, les orientations du PADD ont directement et prioritairement définis que les secteurs sensibles ou potentiellement sensibles devaient être écartés de toute urbanisation.

9. Un projet en faveur des mobilités actives

Cet objectif vise à encourager les mobilités alternatives à la voiture individuelle. Le PADD retranscrit le plan de mobilité active réalisé par la mairie et l'office de tourisme et qui vise à favoriser le recours aux déplacements piétons et cycles dans la commune.

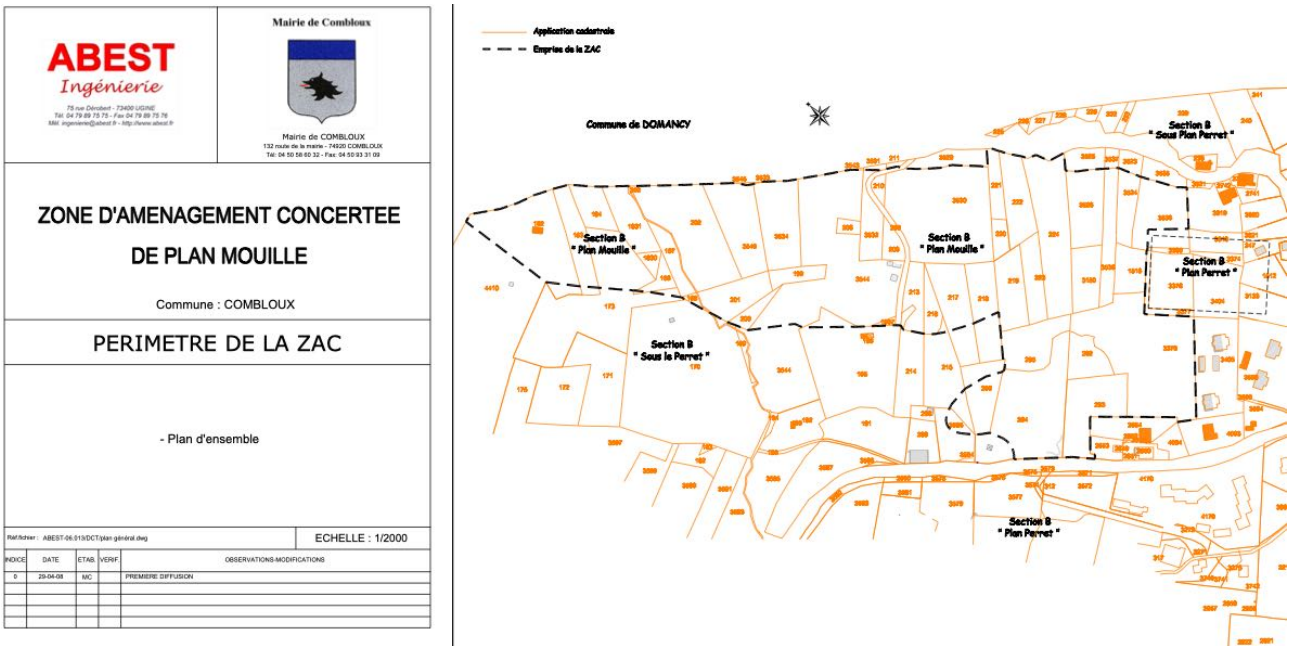
10. Un PLU qui engage la commune vers un tourisme plus durable et tourné vers une offre quatre saisons

La dimension touristique reste un enjeu important, tant sur la diversification et l'adaptation du tourisme d'hiver que sur le développement de l'offre estivale.
Le PADD met en avant la nécessité de développer un offre d'éco-tourisme avec une proposition plus étoffée de pratiques de plein -air : offre de loisirs, sentiers, plan d'eau biotope…
La volonté forte de stopper l'étalement urbain et de préserver les espaces agricoles, participent à la préservation du cadre paysager et donc à l'attractivité du territoire (conserver l'image de la carte postale).
S'agissant des infrastructures de ski, le PADD permet l'évolution et le remplacement des remontées mécaniques. Le PADD annonce également l'ambition d'aménager le front de neige et l'accès au domaine montagnard. Toutefois cette orientation implique la réalisation d'une UTN ; en absence de SCoT, cette orientation n'est pas immédiatement traduite dans le PLU.
Le PADD insiste sur la nécessité de faciliter les déplacements en mode doux : piétons, cycle, transport en commun.
Afin de proposer une offre touristique dynamique, le PADD insiste sur la nécessite de disposer de lits chauds. Pour cela la commune envisage le projet d'un nouvel hôtel au chef-lieu qui pourra être attractif toute l'année.
La commune conserve par le biais de son PADD la possibilité de conforter son parc d'hébergement touristique dans le cadre du futur aménagement du front de neige / accès au domaine montagnard. La création de 1000 lits touristiques à l'horizon du PLU permettra d'inscrire Combloux dans une logique d'accueil 4 saisons avec une offre de lits chauds diversifiée et qualitatifs. En cas de création de ces lits chauds, les dossiers UTN rédigés viendront étayer le projet global de développement de la station notamment au regard des évolutions climatiques mais surtout en prenant en compte la transition du territoire.

Le PADD rappelle la volonté de la commune de favoriser la rénovation des lits froids par le biais d'une procédure de labellisation mise en place l'office de tourisme. Cette orientation n'a pas de traduction dans le PLU ; il s'agit d'une mesure opérationnelle déjà mise place et qui doit se poursuivre.

11. Un soutien au tissu artisanal local

Le projet de PLU repose sur la volonté de maintenir et conforter le dynamisme de l'économie locale.
Le tissu économique de Combloux est diversifié avec une zone d'activité artisanale et industrielle, des commerces, des artisans et l'économie touristique. La commune compte de multiples établissements tournés vers l'artisanat et les services/commerces, générant de nombreux emplois pour la population local.
Une grande partie des entreprises artisanales, industrielles ou de transport est implantée dans la zone d'activité de Plan Mouillé (réalisée sous forme de ZAC). Cette zone est actuellement presque entièrement occupée. Le PLU affiche donc la volonté de permettre une légère extension de la zone actuellement urbanisée. L'extension reste toutefois à l'intérieur de périmètre de ZAC autorisé et dont le foncier est maîtrisé par la commune.



Périmètre de la ZAC

Il existe également des sites d'activités artisanales isolées répartis dans le territoire. Le PADD leur donne la possibilité d'évoluer. En effet, du point de vue de la consommation foncière et des bilans carbones en découlant, mieux vaut l'évolution d'un site existant qu'une nouvelle installation. Selon leur localisation, le PLU pourra leur offrir des possibilités d'extension voire de constructions complémentaires. Par exemple, durant l'étude du PLU, l'entreprise SARL Chalets Paul Brondex » a fait part de la nécessité de construire un bâtiment pour mettre en place un nouveau centre d'usinage et réorganiser les stockages de l'entreprise. Ce projet doit prendre place sur le tènement actuellement occupé par la plateforme de stockage situé en face du site actuel de l'entreprise. Ce projet est rendu possible par l'orientation du PADD : « *Les entreprises situées hors des zones d'activités doivent aussi pouvoir trouver des conditions permettant leur développement. Le PLU doit permettre leurs extensions et leurs évolutions*. ». En termes de traduction, ce projet passe par la mise en place d'un STECAL nécessitant une dérogation pour urbanisation en discontinuité au titre de la loi Montagne (CDNPS de juillet 2023).
En lien avec l'entreprise Brondex qui valorise le bois et la scierie, le PADD retient l'orientation de faciliter la gestion et l'exploitation de la forêt. La filière bois peut en effet être entièrement valorisée localement : exploitation, scierie, construction bois…
La commune affirme sa volonté de préserver son tissu commercial de proximité. Combloux dispose d'un centre bourg commerçant bien développé et dynamique et le PADD annonce la volonté forte de préserver cet atout. Pour cela le PLU mobilisera l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme pour préserver la diversité commerciale. Cet outil sera mobilité également pour les commerces du front de neige.

12. La prédominance des enjeux agricoles

Le territoire a su préserver son identité rurale en dépit des développements urbains de ces dernières décennies. Les grandes plages agricoles existantes sont identifiées dans le diagnostic du territoire en ce qu'elles participent de l'identité de la commune et qu'elles jouent un rôle paysager, environnemental et économique pour le territoire.
La mise en valeur du patrimoine agricole passe donc par un repérage des exploitations, des plages agricoles mais également par le fait d'annoncer des limites claires d'urbanisation dans le PADD. Les espaces agricoles à enjeux identifiés par le diagnostic agricole mis à jour à l'été 2022 sont préservés de toute urbanisation nouvelle.
Par souci de prise en compte des enjeux agricoles, le PADD encourage au comblement prioritaire des dents creuses et des espaces interstitiels. Les extensions sont mesurées et situées dans ou en continuité

immédiate de l'enveloppe urbaine du chef-lieu ou de sa 1ère périphérie afin de limiter la pression foncière sur des espaces agricoles.
L'habitat isolé en milieu agricole se voit limité aux seules évolutions des constructions existantes.

13. Le choix de limiter la consommation foncière à l'horizon 2032

Environ **34,3 ha ont été mobilisés entre 2012 et fin 2022 sur des ENAF** (31,8 ha en extension et 2,5 ha dans les espaces interstitiels) sur le territoire communal (tous types de développements confondus : habitat, activités, équipements & infrastructures, tourisme) dont 24,2 ha dédiés à l'habitat et tourisme pour une production d'environ 720 logements (en comptant les lits touristiques chauds qui ont été produits), soit une densité de 20 logements/hectare.
En consommation annuelle, l'urbanisation de la commune a 3,1 ha par an (34,3 ha sur 11 années).
Il convient de rappeler ici que le développement de l'emploi et des équipements est directement lié à la stimulation de la croissance démographique. Ainsi, la commune souhaite poursuivre le développement des équipements et des activités sur le territoire, parallèlement à l'habitat.
Avec un taux de croissance estimé à +0,5% annuel, les besoins totaux sont estimés 150 résidences principales ; en parallèle le PADD souhaite freiner la construction de résidences secondaires en limitant leur production à maximum 150 logements à l'horizon du PLU. Le PLU envisage donc la construction de 300 logements au total.

Zoom sur l'application de la loi Climat et Résilience

L'objectif de diminution de 50% de la consommation d'ENAF sur 2021-2031 par rapport à celle observée sur 2011-2021 ne s'applique pas directement au PLU avant 2027 puisque c'est aux documents supérieurs (SRADET et SCoT) de traduire au préalable cet objectif à l'échelle de leur territoire.
En revanche, le PLU devra s'inscrire dans cette dynamique et viser cet objectif.

Aussi pour s'inscrire dans la dynamique de la loi Climat et Résilience et pour afficher clairement la volonté de la commune de mettre un frein à l'urbanisation excessive, **le PADD affiche l'ambition de réduire de 50% le rythme annuel de consommation des ENAF. Le PADD limite donc la consommation d'ENAF à un maximum 16 ha sur les 10 prochaines années.**
En effet si la commune souhaite réduire de moitié la consommation annuelle d'ENAF alors cette consommation ne devra pas excéder 3,1 / 2 = 1,55 ha par an.
Sur les 10 prochaines années, 1,55 x 10 ans : 15,5 ha, arrondi à 16ha.

Nota :
Au moment de l'établissement du PADD, le rythme annuel de consommation était de 3,2 ha par an, basé sur l'analyse 2012 à fin 2021. Réduire de 50% la consommation annuelle, donnait 1,6 ha par an sur 10 ans soit 16 ha.
La consommation foncière a été actualisée à fin 2022 dans le cadre de la rédaction du rapport de présentation et donne désormais une moyenne de 1,55 ha/an car le rythme d'urbanisation a légèrement baissé grâce au recours régulier au sursis à statuer par la commune.

Pour la mobilisation de foncier, le PADD annonce clairement que l'urbanisation en extension de l'enveloppe correspond au dernier moyen à soulever si les gisements fonciers dans l'enveloppe sont insuffisants en surface ou non mobilisables. En effet le PADD déploie les orientations suivantes :

- Favoriser la mutation du bâti et l'urbanisation des dents creuses pour accueillir une part de la production future de logements ou pour permettre l'implantation d'activités ou services.
- Optimiser l'urbanisation des terrains stratégiques et des espaces de renouvellement urbain au cœur de la centralité.
- Limiter la consommation foncière d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) à la périphérie des espaces urbanisés

3. OUTILS DE PLANIFICATION RETENUS POUR LA MISE EN OEUVRE RÈGLEMENTAIRE DU PROJET DE PLU

THÉMATIQUE SOCIALE

ORIENTATION GÉNÉRALE	**Promouvoir une politique d'urbanisme ambitieuse au service de la qualité de vie et de la cohésion sociale** **Mettre en place une stratégie assurant l'organisation, la composition urbaine à venir et l'échelonnement de l'urbanisation**
Moyens retenus au PADD	**Définir une armature urbaine cohérente et structurée, au regard de l'organisation actuelle et caractéristique de Combloux, dans le but :** - de limiter la consommation spatiale et le mitage de l'urbanisation, - de préserver les tènements agricoles homogènes et les espaces naturels sensibles, - de favoriser l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture, - de limiter les coûts induits par l'extension des réseaux. **Prendre en compte la spécificité urbaine, géographique et agro-pastorale des coteaux de Combloux avec ses nombreux hameaux, et limiter les possibilités de développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sur certains secteurs.** **Restreindre la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers en évitant de morceler les terrains agricoles.** **Intégrer le projet structurant « centre bourg » avec la valorisation de la place des Cristaux, le développement du Clos Lachenal et la restructuration de la place de l'Office de Tourisme**
Traduction réglementaire	• Pour tenir compte des particularités du territoire, la zone U à vocation principale d'habitat a été composée en différents secteurs : - **Zone UA :** zone dense correspondant au centre du village. C'est un secteur permettant une mixité des fonctions : habitat, commerces, tourisme, restaurant. - **Zone UB :** zone de densité moyenne, en première périphérie. Ce secteur présente une mixité fonctionnelle moindre. Les commerces y sont admis d'une manière limitée. - **Zone UH :** zone des hameaux avec possibilité d'urbanisation limitée (dents creuses) - **Zone UP :** zone urbanisée à forte sensibilité paysagère, environnementale ou agricole ; seules quelque dents creuses restent disponibles et quelques densifications de parcelles déjà bâties. - **Dans les zones UH et UP,** la mixité de l'habitat et des fonctions urbaines n'est pas recherchée, soit pour des raisons : o de paysage ou d'environnement, o de l'insuffisance de la desserte par les réseaux, o de l'inaptitude du milieu à de bonnes conditions d'assainissement individuel, o d'éloignement vis-à-vis de la centralité.

	• Les spécificités des hameaux de Combloux sont prises en compte grâce au zones UH et UP qui permettent de faire évoluer ses hameaux et écarts tout en tenant compte des enjeux agricoles, paysagers, environnementaux mais aussi de souhait de recentrage de l'habitat au centre village. Les choix opérés sur les hameaux permettent également de limiter la consommation d'ENAF. • Les enjeux agricoles mis en évidence par la chambre d'agriculture ont été intégrés dans le travail de dessin des zones U et AU pour limiter au maximum l'impact du projet démographique sur cette activité. • La commune affirme sa volonté de réorganisation et aménagement du centre village au travers des OAP 5 (Fredi), OAP6 (Cristaux) et OAP 8 (Clos Lachenal) qui traduisent l'étude de programmation urbaine du centre-bourg réalisée en 2021-2023 et qui a fait l'objet de concertation avec la population.

ORIENTATION GÉNÉRALE	**Orienter et maitriser la croissance démographique pour maintenir la population permanente et soutenir la vie locale**
Moyens retenus au PADD	**Fixer un objectif de croissance traduisant la volonté de privilégier l'habitat permanent dans les productions des futurs logements** **Être en capacité de produire environ 300 logements supplémentaires dont 150 à destination des actifs et des permanents** **Favoriser l'installation des jeunes ménages et apporter une réponse aux différents parcours résidentiels** par le développement des logements en bail réel solidaire (BRS), des logements en accession aidée, des logements locatifs sociaux, par la possibilité d'implantation d'une résidence séniors. **Permettre le parcours résidentiel dans l'offre sur la commune** **Aider au développement d'habitat pour le personnel saisonnier** **Répondre aux besoins en matière d'équilibre de l'habitat** en favorisant une offre diversifiée de logements à la fois dans ses formes (collectif, intermédiaire, individuel) et dans ses statuts d'occupation (accession, location) afin de faciliter le parcours résidentiel, Définir, dans les zones d'urbanisation future**, des formes urbaines économes en espace et promouvant l'adaptation au changement climatique** (espaces publics végétalisés, bâtiments performants, implantation des bâtiments...). **Veiller à une urbanisation progressive des futurs programmes de logements.** **Favoriser la mixité fonctionnelle et intergénérationnelle.**
Traduction réglementaire	• Cf choix du PADD • Le PADD affiche la volonté de produire 300 logements à l'horizon du PLU avec maximum la moitié des résidences secondaires et minimum la moitié de résidences principales soit 150 logements. • Le besoin de 150 RP est basé sur une hypothèse d'une croissance de 0,5 % par an, soit une croissance légèrement plus forte que la croissance constatée (+0,3% par an sur 2013-2019 avec 0,4%/an de solde naturel mais -0,1%/an

	de solde migratoire). La commune considère que les outils réglementaires mis en place par le PLU vont permettre d'inverser le solde migratoire) • Pour atteindre l'objectif de 150 RP à 10 ans, le PLU prévoit des OAP sur tous les tènements importants du centre village avec une exigence forte de mixité sociale. Il y a donc 7 OAP à vocation principale d'habitat sur le centre village et sa 1ère périphérie et 6 servitudes de mixité sociale pour exiger des logements locatifs sociaux et/ ou des logements abordables et/ou des logements en BRS. • Il est admis que les disponibilités foncières dans les hameaux produiront essentiellement des maisons individuelles dont certaines seront des RP et la majorité des RS. Le PLU n'est pas en mesure d'encadrer le statut des logements produits. • Pour orienter les logements vers des résidences principales, le PLU définit 8 OAP encadrant la production de logements. Ces 8 OAP (7 OAP Habitat et 1 OAP Habitat + Logements saisonniers) programment la réalisation de 123 logements soit plus de 82% des RP envisagées sur la vie du PLU. • Sur 6 OAP sont prévues des servitudes de mixité sociale qui exigent entre 30 et 100% de logements aidés, ce qui représente un potentiel de 74 logements aidés (Logements locatifs, logements en BRS). • Pour l'installation des jeunes ménages, comme évoqué ci avant le PLU fixent des objectifs ambitieux en matière de LLS et/ou des logements en BRS. De plus les OAP prescrivent des logements collectifs et intermédiaires. Aucune maison individuelle n'est envisagée dans les OAP. Les OAP programment 114 logements collectifs et 9 logements intermédiaires. • Pour le développement d'habitat pour le personnel saisonnier, l'OAP 3bis de Plan Mouillé prévoit la réalisation de LLS dédié à l'accueil des saisonniers et de logements en accession sociale pérenne (BRS) pour le logement des actifs du territoire. Le règlement de UT et UTh admet les logements s'ils sont liés à l'hébergement du personnel saisonnier ou s'il s'agit de logements sociaux pérennes. • Afin de limiter la production de résidences secondaires de grande taille, le règlement détermine une servitude de mixité à partir de 400 m^2 de SP. • Concernant les formes urbaines économes en espace et promouvant l'adaptation au changement climatique : Les OAP sectorielles ne prescrivent aucune maison individuelle mais des formes denses : logements collectifs et formes intermédiaires. • Le PLU détermine une OAP thématique « qualité des projets et adaptation au changement climatique » qui exige la prise en compte de cet enjeu dans tous les projets. • Pour assurer un parcours résidentiel complet, l'OAP 8 du Clos Lachenal admet la possibilité d'une résidence pour séniors, car c'est une offre manquante sur la commune. • Pour assurer l'urbanisation progressive, le PLU a mis en place des OAP sectorielle sur les tènements stratégiques de la commune, obligeant ainsi à un aménagement d'ensemble. De plus les OAP définissent une programmation de l'ouverture à l'urbanisation des différentes OAP.

ORIENTATION GÉNÉRALE	**Organiser le développement urbain facilitant les accessibilités des pôles d'animation de la commune et ainsi tendre à construire un projet à l'échelle des mobilités actives**
Moyens retenus au PADD	**Définir une armature urbaine cohérente et structurée, dans le but :** - de limiter la consommation spatiale et le mitage de l'urbanisation, - d'améliorer la lisibilité et l'accessibilité aux équipements et espaces publics, - de préserver les tènements agricoles homogènes et les espaces naturels sensibles, - de favoriser l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture, - de limiter les coûts induits par l'extension des réseaux. **Le PADD retient l'armature urbaine suivante :** - Densifier le chef-lieu et y rechercher une diversification de l'habitat - Rechercher un développement de l'habitat au plus près du centre - Permettre la densification des espaces périphériques fortement bâtis et des hameaux principaux, en évitant l'urbanisation en extension de l'enveloppe bâtie - Permettre l'urbanisation en dents creuses dans les hameaux secondaires **Mieux optimiser le foncier constructible dans l'enveloppe urbaine** - Favoriser l'habitat collectif ou semi-collectif - … mais tout en assurant un épannelage progressif des bâtiments par rapport au bâti existant.
Traduction réglementaire	• Comme évoqué plus avant, la zone U à vocation principale d'habitat a été composée en différents secteurs : - **Zone UA :** zone dense correspondant au centre du village. C'est un secteur permettant une mixité des fonctions : habitat, commerces, tourisme, restaurant. - **Zone UB :** zone de densité moyenne, en première périphérie. Ce secteur présente une mixité fonctionnelle moindre. Les commerces y sont admis d'une manière limitée. - **Zone UH :** zone des hameaux avec possibilité d'urbanisation limitée (dents creuses) - **Zone UP :** zone urbanisée à forte sensibilité paysagère, environnementale ou agricole ; seules quelque dents creuses restent disponibles et quelques densifications de parcelles déjà bâties. - **Dans les zones UH et UP,** la mixité de l'habitat et des fonctions urbaines n'est pas recherchée, soit pour des raisons : o de paysage ou d'environnement, o de l'insuffisance de la desserte par les réseaux, o de l'inaptitude du milieu à de bonnes conditions d'assainissement individuel, o d'éloignement vis-à-vis de la centralité. • Les OAP sectorielles exigent la réalisation de logements collectifs et/ou intermédiaires plus économes en foncier, plus accessibles en coût

	d'acquisition ou location et trouvant leur place dans le centre village ou à sa proximité immédiate afin de favoriser les déplacements alternatifs à la voiture. • Le règlement des zones UA/UB/UH/UH décline des hauteurs maximales dégressives en fonction de l'éloignement au centre village. • Le zonage du PLU dégage des potentiels de logements essentiellement localisés au centre et dans sa périphérie

	Sans OAP Nb logts	Avec OAP Nb logts	Total Nb logts
Centre	49	92	141
Peripherie	51	31	82
Hameaux	100	0	100
Total général	**200**	**123**	**323**

ORIENTATION GÉNÉRALE	**Limiter la consommation de foncier pour le développement de l'habitat : encadrer un développement urbain durable en tenant compte des spécificités d'un village de montagne avec un fort mitage**
Moyens retenus au PADD	**Optimiser <u>l'urbanisation des dents-creuses</u>** par la mise en place des OAP sur ces secteurs à forts enjeux de développement **Prendre en compte la spécificité urbaine et paysagère des coteaux de Combloux** avec la limitation des possibilités de développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sur certains secteurs **Réduire <u>la consommation foncière</u>** en extensif (espaces agricoles et naturels). - En évitant de venir consommer les espaces agricoles homogènes avec de l'habitat individuel. - En fixant des objectifs chiffrés de modération de la consommation (cf. axe transversal de modération de la consommation d'espace) **Gérer <u>la mutation du bâti</u>** pour accueillir une part de la production future de logements (réhabilitations de fermes anciennes ou de leurs annexes). **Volonté de restreindre l'habitat individuel pour favoriser la densification.**
Traduction réglementaire	• 7 OAP sectorielles à vocation d'habitat ont été définies parmi lesquelles 5 OAP se trouvent sur des dents creuses ou des secteurs en renouvellement urbain. L'OAP 7 de la route du Pelloux prend place sur un espace agricole interstitiel et l'OAP 8 du Clos Lachenal prévoit une légère extension de l'enveloppe urbaine (partie en zone UE pour la salle polyvalente) • Les coteaux sont pris en compte par un double zonage UH et UP, qui décline des possibilités de densification différentes ; les secteurs UH présentent quelques dents creuses alors que les secteurs Up présentent une enveloppe plus resserrée autour du bâti. • La mutation du bâti est gérée de plusieurs manières : - Par les OAP sectorielles sur les sites possibles de renouvellement urbain dans le centre village ; - Par une OAP thématique « densification du tissu bâti » qui encadre les implantations de nouveaux projets sur des terrains déjà bâtis ; - Par un repérage L151-19 des bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial afin d'en interdire la démolition et de

	fixer des règles de réhabilitation soucieuses de préserver l'esprit des lieux ; 228 bâtiments sont repérés au titre de l'article 151-19 CU. - Par un repérage L151-11-2° des bâtiments pouvant changer de destination, considérant que ces bâtiments n'ont plus de vocation agricole (sauf cas particulier des bâtiments L151-11-2° numérotés 1 et 2) et qu'il est d'intérêt pour la commune de préserver ce patrimoine en permettant sa réhabilitation vers d'autres usages (logements, chambres d'hôtes, gîtes, etc…). Le PLU identifie 16 bâtiments pouvant changer de destination vers l'habitat et 2 bâtiments vers des activités économiques. • La limitation de l'habitat individuel réside en 1er lieu sur la réduction forte des disponibilités foncières du présent PLU par rapport au PLU approuvé en 2007. De plus les OAP ne prévoient aucune maison individuelle.

ORIENTATION GÉNÉRALE	**Structurer et animer les espaces publics du centre village, profitant aux populations touristiques mais aussi permanentes**
Moyens retenus au PADD	**Engager une réflexion sur la traversée du centre village et sa restructuration.** **Repenser les perméabilités piétonnes** entre les différents sites générateurs de flux (centre village, plan d'eau biotope, équipements publics). **S'assurer de l'animation du rez de l'artère principale** (route de Megève). **Conserver et renforcer les sites d'accueil des manifestations ponctuelles.** **Engager une politique volontariste de stationnement et d'accessibilité en lien avec les commerces** par la réalisation d'un parc de stationnement public couvert au village**, et limiter la place de la voiture dans l'espace public.** **Travailler la qualité et l'insertion paysagère des espaces publics dans le respect de l'identité comblorane.**
Traduction réglementaire	• L'étude de programmation urbaine du centre bourg a été traduite dans le PLU par 3 OAP sectorielles. Les OAP retiennent notamment de dévoyer légèrement la RD afin de laisser une plus grande place aux espaces publics, aux mobilités actives et aux transports en commun. • Les perméabilités piétonnes sont traitées : - au travers des OAP sectorielles qui prévoient des connexions avec les itinéraires existantes et donc de renforcer les maillages, - par le maintien d'emplacements réservés du PLU de 2007 qui n'ont pas pu être mis en œuvre et par le complément des emplacements réservés destinés à des modes doux ou actifs. - Par des prescriptions en matière de maillages dans les nouvelles opérations y compris hors OAP sectorielles au travers du respect de l'OAP thématique « A- Qualité des projets et adaptation au changement climatique » • L'animation du rez est traitée par : - Une OAP sectorielle sur le secteur office de tourisme/Fredi qui intègre l'étude de programmation urbaine et la volonté de travailler l'espace public et le rendre plus attractif ;

	- Une OAP sectorielle sur le secteur des Cristaux avec renforcement des modes doux et réalisation d'une place ; - La préservation des linéaires de rez-de-chaussée commerciaux du centre village au titre d l'article L151-16 CU. • Le renforcement des sites d'accueil des manifestations ponctuelles sera traduit par les OAP couvrant le centre village : OAP 5 / 6 et 8. • Les OAP 5 et 6 prévoient de réduire la place de la voiture en surface et en cœur de centre village par la réalisation d'un stationnement souterrain sous le secteur des Cristaux afin de valoriser l'espace public. Des places de stationnement « minute » seront aménagées pour faciliter l'accès aux commerces. • Les OAP du centre village prescrivent de préserver les cônes de vue sur l'église et sur le grand paysage et de mettre en scène ces vues.

ORIENTATION GÉNÉRALE	**Adapter les équipements publics d'échelle locale et supra communale pour accompagner les besoins liés à la croissance démographique**
Moyens retenus au PADD	**Favoriser l'accessibilité des équipements / espaces publics** pour assurer leur usage par tous **Intégrer un projet de parking public couvert à l'entrée du village** **Poursuivre la création de nouveaux équipements sportifs et culturels à l'usage de la population locale et touristique** **Accompagner et poursuivre le développement du réseau numérique** inscrit au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) porté par le SYANE, qui prévoit un raccordement en fibre optique **Confirmer la vocation d'équipements de loisirs et de tourisme du Plan d'eau et permettre de nouveaux projets (Clos Lachenal, Place des Cristaux)** **Créer des réserves foncières** destinées au développement des équipements publics et d'intérêt collectif par l'instauration d'emplacements réservés
Traduction réglementaire	• Les ER et les maillages doux prévus dans les OAP permettent de renforcer l'accessibilité des différents équipements. Notamment un cheminement sera prévu entre la place des Cristaux et l'espace de la mairie par la création d'un jardin alpin. • L'OAP 6 des Cristaux prévoit de supprimer l'aire de stationnement en surface existante et de permettre la réalisation d'un parking en souterrain sous la place et ses nouvelles constructions. • L'OAP 8 du clos Lachenal comprend une zone UE qui permettra la réalisation d'une salle polyvalente ; la commune n'ayant pas encore la maîtrise foncière de ce tènement, un emplacement réservé est mis en place. • La commune a développé un projet de maison de l'enfance dont la mise en œuvre est en cours. Cet équipement sera implanté dans la zone UE entre l'école privée et le lycée, sur un terrain communal. • Le secteur du plan d'eau biotope est classé dans un secteur Ne, secteur naturelle ayant vocation à accueillir des équipements de loisirs. • L'OAP 6 des Cristaux intègre un projet d'hôtel sur un tènement qui fait l'objet d'un emplacement réservé. Cet hôtel sera idéalement situé entre l'espace des Cristaux et le plan d'eau Biotope.

	• Le plan de zonage prévoit 58 emplacements réservés dont la majorité sont dédiés au renforcement des maillages doux sur le territoire.

Thème des ER	Nb d'ER concernés
Gestion des déchets	2
Équipements	1
Espaces publics / espaces verts	1
Itinéraire de tourisme	1
Modes doux	34
Gestion du déneigement	2
Aménagement paysager	1
Gestion des réseaux (EP, EU, AEP)	5
Stationnement	1
Transport en commun	1
Voirie (élargissement / aménagement de carrefour)	6
Total général	**55**

ORIENTATION GÉNÉRALE	**Améliorer les déplacements et le stationnement à l'échelle de la station et du village**
Moyens retenus au PADD	**Améliorer l'attractivité du centre village avec un projet de restructuration et en créant de véritables zones piétonnes** **Augmenter la capacité de stationnement dans le cadre des projets structurants (parking couvert du centre village…)** **Améliorer la fonctionnalité et la sécurité des dessertes routières par l'inscription d'emplacements réservés** **Créer de nouvelles liaisons piétonnes urbaines, en lien avec les secteurs existants** **Permettre le déneigement rapide et sécurisée des emprises publiques, en identifiant les sites de dépôts de neige**
Traduction réglementaire	• L'OAP des Cristaux intègrent le projet de stationnement souterrain. • La traduction de l'étude de programmation urbaine dans les OAP prévoit de dédier une large part aux espaces publics et à leur valorisation. Toutefois des stationnement « minute » en surface seront aménagés pour faciliter l'accès aux commerces. • 6 ER permettent d'améliorer certaines portions de voiries ou permettent d'aménager les abords pour renforcer la sécurité et la visibilité. • Le PLU prévoit de nombreux ER (34 ER pour modes doux ou sentiers piétons) pour compléter les maillages doux et connecter certains parcours existants avec le centre-village notamment. • Le PLU retient également deux emplacements réservés pour faciliter le déneigement notamment le long de la route de la Cry-Cuchet.

THÉMATIQUE ÉCONOMIQUE

ORIENTATION GÉNÉRALE	Organiser la structure urbaine en facilitant les mobilités alternatives
Moyens retenus au PADD	**Lier la densification urbaine et la production de logements à la qualité des dessertes.** **Limiter l'impact des déplacements automobiles sur le fonctionnement urbain,** en s'appuyant sur le réaménagement des axes structurants. en favorisant un plus grand partage de leurs usages entre modes doux, transports en commun et automobiles. **Permettre le développement et la sécurisation des infrastructures routières** et conforter la réserve foncière communale. **Favoriser les mobilités alternatives à l'auto-solisme** en développant des aires de covoiturage, des espaces d'intermodalité dans le cadre de la politique de déplacements de l'agglomération ; **Renforcer et diversifier les modes doux de circulation,** notamment pour favoriser le lien au centre, aux pôles d'équipements, aux commerces. Il s'agit aussi de réduire la maille urbaine à l'échelle du piéton dans les nouveaux aménagements pour faciliter l'usage des modes alternatifs à la voiture : les opérations de constructions et d'aménagement renforceront la perméabilité urbaine en limitant les systèmes en enclaves ou impasses**.** **Engager le réaménagement du chef-lieu** pour favoriser les parcours de flâneries et d'attractivité commerciale. **Rechercher une continuité du réseau de déplacements doux** avec les sentiers de randonnés et les sites touristiques, chaussées à voie centrale banalisée **Traiter systématiquement les enjeux de mobilités active dans les projets importants :** - En imposant des stationnements cycles - En assurant des continuités plus directes par un maillage renforcé à l'échelle des projets (dans le prolongement d'une voie sans issue par exemple). Ainsi, les mobilités actives seront plus attractives pour les petits déplacements de proximité. - Les futurs projets structurés devront assurer une connexion avec les cheminements publics et ainsi être en relation avec les points d'attraction extérieurs (pôles éducatifs, de commerces et de services, arrêts de transport collectif, …). **Compléter les maillages en modes actifs du quotidien, notamment dans un contexte de développement des déplacements en vélo électrique :** Les itinéraires structurants sont dotés d'espaces sécurisés et les voies résidentielles traitées dès que possible en circulation mixte.

	Développer à terme l'offre en branchement pour les véhicules électriques des places de stationnement notamment sur les parkings publics ; **Poursuivre une gestion adaptée des capacités de stationnement du centre** favorisant son accessibilité et la fréquentation commerciale et touristique.
Traduction réglementaire	• Les OAP à vocation d'habitat se situent dans le centre village ou dans sa périphérie, permettant ainsi de garantir la proximité des logements avec les équipements, commerces et services du centre village. • Les zones UB périphériques ont été réduites dans leur enveloppe constructible par rapport au PLU de 2011. • Les hameaux voient leurs capacités d'accueil de nouveaux logements fortement réduites avec une réduction forte de l'enveloppe constructible et une diminution de capacité de densification notamment pour les hameaux à sensibilité paysagère ou environnementale ou pour les hameaux très éloignés. • Le PLU attache une grande importance au développement des modes doux en lien avec les parcours du quotidien : des maillages devant faciliter les déplacements actifs sont prévus, des connexions entre itinéraires existants… • L'aménagement du centre bourg doit donner une place plus grande aux piétons. • Des ER pour aménagement d'arrêt de bus sont prévus ; l'aménagement du centre village prévoit de réorganiser les arrêts de bus le long de la RD1212. • Les OAP prévoient systématiquement des connexions avec des modes doux existants ou projetés afin de compléter le maillage. • Le règlement du PLU impose la réalisation de locaux de stationnement pour les vélos dans toutes les constructions de plus de 2 logements et pour les autres destinations ; pour le nombre et la surface de locaux, le PLU renvoie au code de la construction et de l'habitation. • Les stationnements du centre village vont être réorganisés avec la suppression du parking des Cristaux en surface et la réalisation d'un parking en souterrain sous l'opération logements/commerces/espaces publics prévus sur la place des Cristaux. Des places de stationnement en surface seront maintenues en arrêts « minute » pour faciliter l'accès aux commerces.

ORIENTATION GÉNÉRALE	**Tirer parti des atouts du territoire, dans le contexte de l'adaptation au dérèglement climatique, pour poursuivre la transition touristique déjà engagée**
Moyens retenus au PADD	**Promouvoir un positionnement d'éco-tourisme, à l'année** • **En diversifiant les pratiques sportives et de plein air (**identification des sentiers pédestres et VTT/VTTae et recherche de parcours les plus accessibles possibles, rénovation et développement des infrastructures des aires de loisirs en milieu naturel mais aussi en front de neige / lieu d'accès à l'espace montagnard) dans le respect des différents usages (limiter les conflits d'usages et favoriser le respect de l'activité agricole). • **En maillant ses sentiers** entre les différents secteurs **Valoriser le patrimoine bâti en milieu naturel et l'activité agricole** pour une exploitation touristique, sous réserve de prendre en compte les enjeux agricoles.

	Poursuivre la valorisation et le développement du secteur du Plan d'Eau Biotope **Doter la commune d'équipements touristiques à rayonnement élargi** **Valoriser les sites de stockage d'eau pour la neige de culture,** que ce soit en permettant la création de restaurants, d'hébergements insolites ou le développement d'activités de loisirs.
Traduction réglementaire	• L'espace d'accès à l'espace montagnard des Brons/La Cry est désormais classé en secteur Ne qui correspond à un secteur de sports et loisirs. Il recouvre les guichets des forfaits, l'école de ski et les parkings. La commune souhaite réorganiser cet espace mais le projet n'est pas assez abouti pour être traduit à ce stade dans le PLU. Aussi le PADD annonce cette volonté et laisse la possibilité de faire évoluer le PLU par des procédures ad'hoc le moment venu. • De nombreux ER (34 ER) permettent de conforter les modes doux, ou de créer ou améliorer des sentiers de randonnées dans l'espace montagnard. • Le repérage des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11-2° CU concerne essentiellement des anciens bâtiments agricoles (bâtiment de ferme ou granges) ; ce repérage concerne 18 bâtiments ou groupe de bâtiments répartis en zone A ou N. Leur changement de destination effectif sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS selon que le bâtiment se trouve en zone A ou N. Ce repérage permet en tout état de cause de permettre le principe du changement de destination et ainsi de valoriser le patrimoine agro-pastoral de la commune. En effet si ces bâtiments ne sont déjà plus utilisés par le monde agricole, il y a une très faible chance pour qu'ils puissent être réutilisés sur le long terme. Ces bâtiments anciens ne répondent plus aux normes sanitaires pour les exploitations et présentent des contraintes fortes pour l'exploitation au regard des techniques actuelles. • Le plan d'eau Biotope est classé en secteur Ne qui permet l'évolution du site et les aménagements en lien avec le tourisme, les sports et loisirs mais aussi la restauration. Le plan d'eau Biotope a entièrement été rénové à l'été 2022. • La commune a entamé en 2021/2022 la réalisation de la retenue collinaire du Pertuis ; le PADD annonce la possibilité de développer une activité touristique à proximité de ce site mais aucun projet précis n'est à ce jour défini. Aussi le PLU ne traduit pas cette action. L'inscription au PADD de cette ambition permet de faire évoluer le PLU si un projet venait au jour.

ORIENTATION GÉNÉRALE	**Affirmer la destination « montagne » / 4 saisons en pérennisant et aménageant les domaines skiables alpins et nordiques, en poursuivant leur modernisation et leur caractère pluri saisonnier.**
Moyens retenus au PADD	**Poursuivre la valorisation et l'amélioration des infrastructures et des équipements du domaine skiable alpin et nordique,** le développement de la neige de culture dans la perspective d'une activité à l'année et à l'échelle du domaine des Portes du Mont Blanc **Aménager les fronts de neige et lieux d'accès à l'espace montagnard de La Cry et de Cuchet** (notamment en matière d'équipements, d'infrastructures, de stationnement et de services) **et faire de la qualité architecturale du front bâti une préoccupation permanente**

	Permettre les pratiques liées au ski découverte et à l'itinérance en toutes saisons **Protéger et favoriser une activité commerciale et de service/animation** de qualité sur le domaine skiable et identifier les restaurants d'altitude en visant une exploitation toutes saisons. **Aménager le domaine skiable** dans un esprit de pluri saisonnalité **et de réversibilité** **Améliorer les conditions d'accessibilité et de déplacements à l'échelle de la station :** traversée du centre, amélioration de l'offre en stationnement et circulations douces, liaison centre du village vers le pied des pistes, gestion des parkings en front de neige **Assurer une accessibilité et une perméabilité skieurs efficace et maillée aux domaines skiables**
Traduction réglementaire	• Le PLU reporte au règlement graphique les secteurs aménagés en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques délimités au titre du 3° de l'article R151-48 du Code de l'Urbanisme. Le règlement écrit encadre les possibilité d'intervention dans ce secteur ; il permet entre autre l'aménagement et l'entretien du domaine skiable, les installations nécessaires au développement à la pratique des activités sportives estivales, la reconstruction, l'aménagement, le réaménagement et l'extension limitée des locaux et bâtiments touristiques existants, l'aménagement de parkings perméables et les autres équipements et ouvrages annexes, nécessaires au bon fonctionnement du domaine skiable. Ce secteur recouvre les pistes et remontées mécaniques du domaine alpin, ainsi que les pistes du domaine nordique. • A titre d'information le plan de zonage fait apparaitre les remontées mécaniques et téléski existants et le tracé des pistes de ski. • L'espace d'accès à l'espace montagnard des Brons/La Cry est désormais classé en secteur Ne qui correspond à un secteur de sports et loisirs. Il recouvre les guichets des forfaits, l'école de ski et les parkings. La commune souhaite réorganiser cet espace mais le projet n'est pas assez abouti pour être traduit à ce stade dans le PLU. Aussi le PADD annonce cette volonté et laisse la possibilité de faire évoluer le PLU par des procédures ad'hoc le moment venu. • Le parking du Cuchet est en zone Aa (alpage) car aucun aménagement n'y est envisagé. • Les restaurants qui se trouvent dans le secteur de la Cry / Les Brons / Le Cuchet bénéficient de STECAL qui leur donnent des possibilités d'évolutions très limitées (cf. chapitre consacré aux STECAL). • Les hébergements touristiques sont classés en zone UT (notamment les résidences de tourisme et quelques hôtels) ; la commune attache une importance forte à préserver les hôtels de la commune, notamment les établissements dits « familiaux ». Afin d'éviter le changement de destination des hôtels vers des résidences de tourisme ou des meublés touristiques, certains hôtels dont la préservation est primordiale pour la commune, sont classés en secteur UTh, secteurs dédiés aux hôtels et hôtels-restaurants. • L'alpage de Prapacot n'est plus utilisé à des fins pastorales ; le PLU a donc effectuer un repérage au titre de l'article L151-11-2 CU pour permettre son changement de destination vers un usage de restaurant d'altitude avec

	hébergement. Les aménagements devront être réalisés dans le volume existant de la construction sans extension volumétrique.

ORIENTATION GÉNÉRALE	**Assurer un développement touristique et une capacité d'accueil autant « qualitative » que « quantitative » en phase avec le positionnement touristique 4 saisons de la station de Combloux**
Moyens retenus au PADD	**Soutenir le développement et le renouvellement du parc d'hébergements touristiques, ainsi que la rénovation des lits froids (via une procédure de labellisation)** **Envisager une capacité globale d'accueil d'environ 14000 lits touristiques à l'horizon du PLU, soit + 1000 lits supplémentaires par rapport à la situation actuelle** (13026 lits à l'été 2022) pour compenser l'érosion du parc, et conforter l'offre en fonction de l'évolution de la demande. **Poursuivre les actions favorisant l'hébergement touristique durablement professionnel.** Cela passe par la définition de secteurs dédiés spécifiquement aux lits neufs professionnels, situés en centre, en front de neige ou à proximité des remontées mécaniques, pour retrouver « une intensité touristique » importante sur ces secteurs (animation urbaine, gestion des flux skieurs, …). **Encourager la mise sur le marché de lits marchands intermédiaires, notamment pour le marché domestique.** **Répondre aux besoins d'une offre d'hébergement des saisonniers pour sécuriser l'activité économique et limiter les déplacements.** **Affirmer la centralité du village** par des projets structurants et la requalification des espaces publics
Traduction réglementaire	• Le développement et le renouvellement du parc d'hébergements touristiques, ainsi que la rénovation des lits froids ne relèvent pas directement du PLU. Ce dernier identifie en zone UT les différentes résidences de tourisme afin de garantir leur vocation d'hébergements touristiques sur le long terme en interdisant le changement de destination vers le logement. • L'office de tourisme a créé un label qualité pour valoriser les meublés de tourisme et inciter à une montée en gamme (cf diagnostic pour plus d'informations). • Le PLU détermine donc des secteurs UT sur les hébergements touristiques (hôtels, résidences de tourisme, colonie, centre de vacances,…) et des secteurs UTh sur les hôtels et hôtels -restaurants pour lesquels la commune souhaite afficher la volonté de maintenir la vocation d'hôtellerie sur le long terme. • Le PADD annonce la possibilité de renforcer d'environ 1000 lits l'offre d'hébergement. La traduction réglementaire permet de densifier l'offre dans les secteurs UT et UTh. Toutefois les gisements fonciers ne permettront pas de compléter l'offre de manière importante. • Cet objectif est en petite partie traduite dans le secteur UTh qui permettra la réalisation d'un hôtel dans le secteur du plan d'eau Biotope. La commune envisage la réalisation d'un hôtel d'environ 60 chambres. • La commune a pour projet de réorganiser le secteur d'accès à l'espace montagnard de Brons/La Cry avec l'aménagement de la grenouillère, le

	remplacement d'une remontée mécanique, le réaménagement des stationnements et la réalisation d'une opération immobilière de tourisme. Toutefois au moment de l'arrêt projet du PLU, le projet n'est pas assez avancé pour mettre en place la traduction réglementaire et notamment l'OAP pour l'UTN locale. Aussi le PADD conserve l'ambition mais la traduction réglementaire n'est pas mise en œuvre immédiatement. Elle pourra faire l'objet de la procédure d'urbanisme ad'hoc. • Le projet d'aménagement du centre-village va permettre la dynamisation du centre bourg, en laissant une place plus importante aux piétons et à des espaces publics de qualité. • L'OAP 3bis de plan Mouillé prévoit : - la transformation de l'hôtel des Granits en logements pour les saisonniers. - la réalisation de logements en accession sociale pérenne dédiés aux personnels saisonniers et aux actifs du territoire. • Le règlement des zones UA/UB/UH/UP et des zones UT/UTh exige la réalisation de lits saisonniers pour tout programme d'hôtel ou d'autres hébergements touristiques de plus de 1000 m^2 de surface de plancher.

ORIENTATION GÉNÉRALE	**Maintenir et conforter l'activité agricole dans sa dynamique économique, sociale environnementale et paysagère, en prenant en compte la réalité et les spécificités d'un territoire montagnard**
Moyens retenus au PADD	**Identifier, localiser les sièges d'exploitation et les cônes d'ouverture existants et les préserver** **Limiter l'urbanisation aux abords des exploitations** pour assurer leur fonctionnement de façon satisfaisante et leur pérennité **Limiter le mitage des parcelles agricoles et éviter les nouvelles urbanisations** pour permettre la préservation des continuités agricoles et des espaces homogènes **Garantir l'activité agro-pastorale** en permettant la cohabitation des différentes activités au sein d'un même espace **Préserver les accès aux parcelles agricoles et pérenniser les chemins d'exploitation pour les activités** **Reconquérir les secteurs en déprise agricole pour permettre un usage fonctionnel et lutter contre l'avancée de la forêt.** **Renforcer la synergie entre agriculture, tourisme,** par le soutien des initiatives de valorisation des produits agricoles locaux, d'animation et d'accueil **Encourager la diversification des pratiques agricoles, y compris sur des petits terrains :** - Pour sécuriser l'agriculture - Pour développer les circuits courts en permettant des points de vente directe, des locaux de transformation, d'espaces vitrines de ces productions.

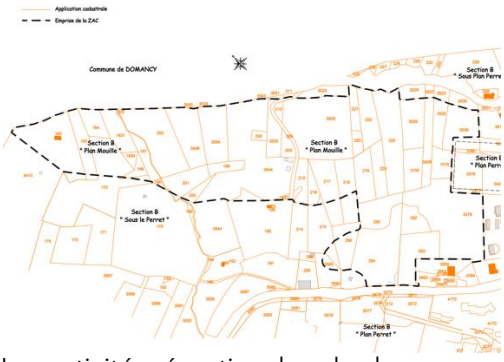
Traduction réglementaire	• Sur la base du diagnostic agricole mis à jour en 2022, les sites d'exploitation agricoles sont classés en zone A. • Les sièges agricoles et les sites secondaires sont tous classés en zone A et aucune zone U ne vient réduire la distance entre la limite de l'enveloppe bâtie et le site agricole. • On peut noter que lorsque la chambre d'agriculture a signalé la présence d'activité agricole dans les hameaux (cercles noirs sur la carte agricole), le PLU a évité au maximum de développer l'habitat. Chaque site a été étudié pour limiter les incidences de l'urbanisation sur l'économie agricole. • Le PLU a été attentif à réduire fortement les possibilités de construire dans les côteaux. Les zones UP et UH sont réduites et leurs emprises sont liées au bâti existant et aux terrains d'agrément. Aucune extension n'est prévue sur les espaces agricoles. • L'activité agro-pastorale est prise en compte avec la mise en place d'un secteur Aa dédié aux alpages. Le règlement admet les installations liées à l'activité pastorale et l'évolution des chalets d'alpage. • S'agissant des accès agricoles, les dispositions générales du règlement du PLU exigent que les accès agricoles soient préservés ; aucun projet de constructions ou aucun aménagement ne peut porter atteinte aux accès agricoles. • Par la mise en place de limites claires d'urbanisation basées sur le respect des limites actuelles de l'enveloppe bâtie, le PLU entend donner les conditions favorables à la lutte contre la déprise agricole. En effet, en limitant les possibilités d'étendre l'urbanisation et en fixant cette limite sur le long terme, le PLU permet de garantir aux exploitants la pérennité des terrains agricoles et donc de permettre d'engager une activité sur le long terme. • Pour renforcer la synergie avec l'activité touristique, le PLU met en œuvre trois outils : - le zonage du PLU pour préserver les espaces agricoles, notamment les espaces agricoles stratégiques identifiés dans le diagnostic agricole, avec un classement agricole - la possibilité pour les exploitations agricoles de développer dans leur site d'exploitation des constructions, aménagements ou installations nécessaires au prolongement de l'exploitation, dont l'activité touristique rurale d'accueil ayant pour support l'exploitation agricole comme les annexes touristiques et/ou le camping à la ferme. Le règlement du PLU admet également la réalisation de locaux de vente directe. - les bâtiments repérés au titre du L151-11-2° pourront changer de destination vers le logement et donc être exploités en tant que gîte ce qui permet de valoriser le patrimoine agro-pastoral. • Concernant la diversification des pratiques agricoles, comme évoqué au point précédent, le PLU admet la réalisation dans les bâtiments existants de locaux de vente directe ou de pratique rentrant dans le champ du prolongement de l'exploitation, dont l'activité touristique rurale d'accueil : ferme auberge, camping à la ferme…

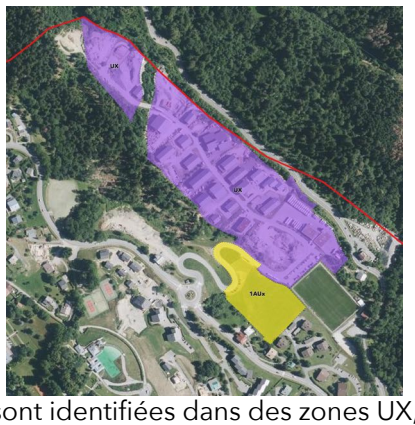
ORIENTATION GÉNÉRALE	**Assurer le développement de l'emploi local en permettant le maintien et la croissance des activités économiques, en considérant les enjeux d'adaptation au changement climatique**
Moyens retenus au PADD	**Prioriser l'offre commerciale au centre village et pérenniser leur existence en recherchant la diversité de l'offre :**

	- La priorité est donnée au centre où le développement et l'attractivité commerciale doivent être renforcés. Pour cela la commune souhaite préserver les cellules commerciales existantes et éviter leur changement de destination vers des fonctions autres. Il s'agit de préserver des linéaires d'activités sur des parcours continus dans le centre-village et ses abords. - Sur ces linéaires les rez de chaussée sont consacrés aux activités d'animation du village (commerces, services, équipements, artisanat de proximité, activités touristiques, valorisation du patrimoine...). - Parallèlement la commune accompagnera cette dynamique commerciale en priorisant le réaménagement des espaces publics sur ces axes. Les outils fonciers ou opérationnels (de type préemption, notamment depuis l'instauration de celle liée aux fonds de commerce) pourront aussi être mis en œuvre pour atteindre ces objectifs. **Développer la zone d'activités existante de Plan Mouillé et lui donner les moyens de se développer dans le respect de la DUP de la ZAC.** **Favoriser le maintien, et l'implantation dans des bâtiments existants, de petites structures dans les hameaux :** créer des sites d'accueil des activités artisanales (avec une politique foncière adaptée). **Les entreprises situées hors des zones d'activités doivent aussi pouvoir trouver des conditions permettant leur développement. Le PLU doit permettre leurs extensions et leurs évolutions.** **Encadrer les activités artisanales existantes** dans des conditions satisfaisantes de fonctionnement, d'intégration au cadre de vie et de voisinage avec l'habitat. **Offrir les conditions pour le développement des activités tertiaires (supports et complémentaires au tourisme).** **Renforcer l'offre numérique du territoire** comme levier économique (fibre optique). **Faciliter la gestion et l'exploitation de la forêt** (chemins forestiers, plateforme de stockage des grumes).
Traduction réglementaire	• La zone UA du centre village est une zone mixte admettant une mixité de fonctions importante : habitat, commerces, hébergements touristiques, équipements. • La zone UT admet les restaurants et hébergements touristiques. • La zone UTh admet les hôtels et les hôtels- restaurants et exclut les autres hébergements touristiques. • Les rez-de-chaussée commerciaux du centre-village présents font de plus l'objet d'un repérage au titre de l'article L151-16 CU. Les linéaires identifiés interdisent le changement de destination vers des destination autres quelle celles participant à l'animation du centre village durant une période de 5 ans.



- Les OAP 5 et 6 prévoient de conforter l'offre commerciale et l'animation du centre village.
- La ZAC de Plan Mouillé est classée en zone UX dédiée aux activités artisanales ; l'extension de la ZAC (selon le plan de la DUP de la ZAC) est quant à elle définie en zone 1AUX avec une OAP encadrant l'urbanisation du secteur.





- Les activités réparties dans les hameaux sont identifiées dans des zones UX, qui permettent de donner des possibilités d'évolution aux activités en place.
- Les sites isolés et hors enveloppe urbaine font l'objet de STECAL. Le PLU définit 4 STECAL :
  - **STECAL n°1** correspondant à un secteur de projet de distillerie.
  - **STECAL n°2** correspondant à un projet de bâtiment à usage artisanal et à une zone de stockage du bois
  - **STECAL n°3** correspondant à un restaurant existant (Le Petit Cuchet)
  - **STECAL n°4** correspondant à un restaurant existant (L'Éclaircie)

	 • Le STECAL 2 permet des nouvelles constructions, en encadrant strictement les possibilités d'évolution. Les STECAL 1, 3 et 4 ne permettent que l'évolution des constructions existantes. • Le territoire n'est pas encore entièrement couvert par la fibre, toutefois règlement du PLU anticipe cette desserte et demande que tout projet anticipe les possibilités de raccordement. • Les boisements sont zonés en secteur Naturel dont le règlement admet l'exploitation durable de la forêt. Quelques secteurs boisés d'intérêt paysagers ont été repérés au titre de l'article L151-23, pour lesquels le règlement demande une préservation du caractère boisé.

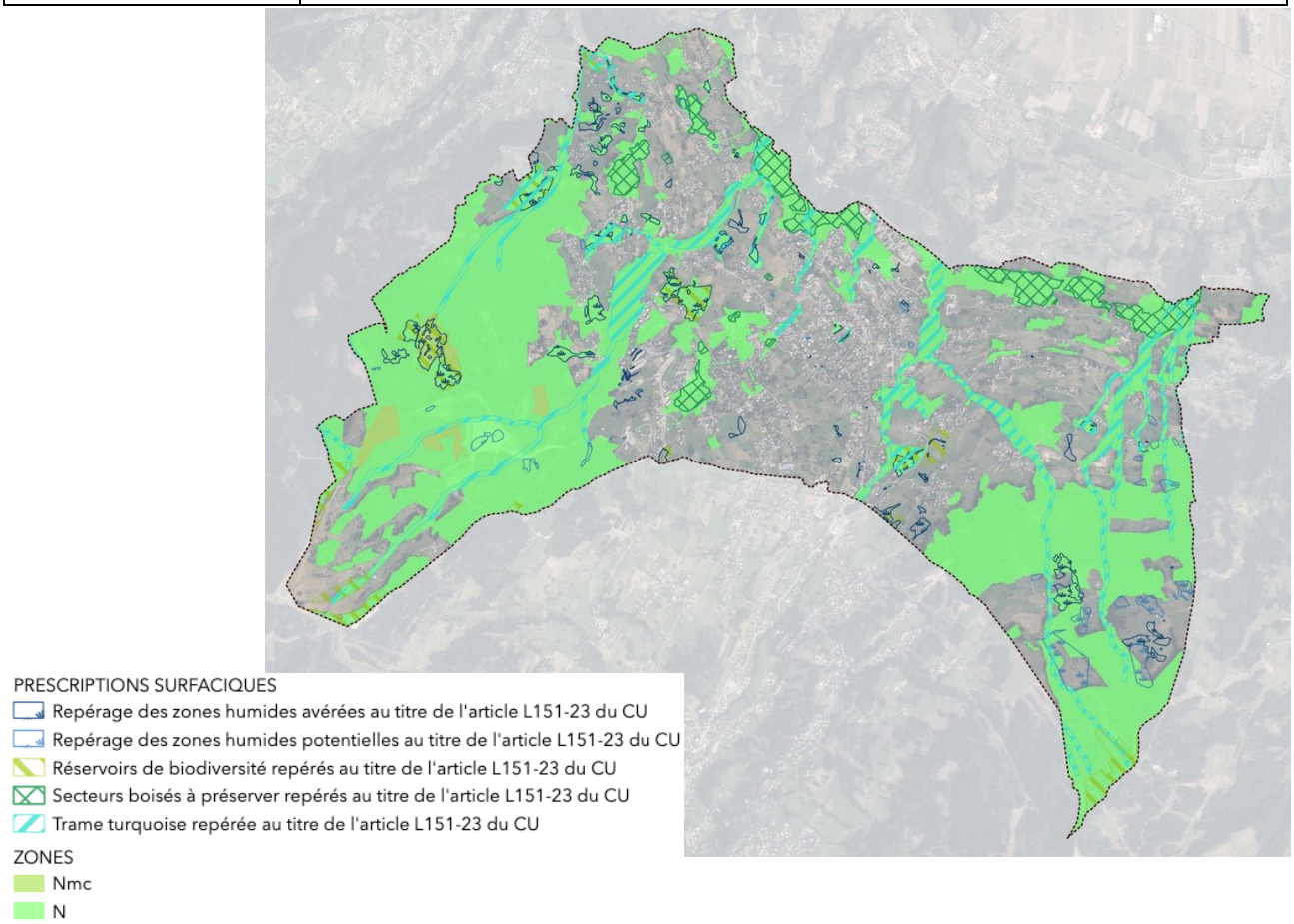
THÉMATIQUE ENVIRONNEMENT/PAYSAGE

ORIENTATION GÉNÉRALE	**Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue du territoire, socle du projet de vie** ***La trame verte et bleue résulte de la mise en réseau des espaces naturels et ruraux*** ***Elle permet d'identifier les pressions humaines qui s'exercent sur les réseaux écologiques, ainsi que les perturbations.***
Moyens retenus au PADD	**Protéger les réservoirs de biodiversité, les zones d'inventaires** (ZNIEFF des zones humides de Combloux et Demi Quartier, zones humides, Espace Naturel Sensible des Serves) en fonction de leur spécificité, sensibilité et diversité, selon une hiérarchie liée à leurs statuts et leurs usages **Prendre en compte les corridors écologiques** identifiés sur le territoire communal et les continuités écologiques **Intégrer la trame turquoise** **Identifier et préserver les espaces de nature ordinaire** (espaces montagnard, forestiers) **Conforter les usages agricoles** des prairies d'intérêt écologique

	Conserver et maîtriser les cordons boisés existants riverains des cours d'eau (ruisseau de Vervex, nant d'Arbon, nant d'Arvillon, ruisseau de l'épine…) - En maintenant ou en restaurant des espaces de respiration le long des cours d'eau. - En protégeant les bandes tampons le long des cours d'eau (ripisylves et espaces enherbés) **Limiter la pollution lumineuse** afin de préserver la trame noire, par la mise en place de prescriptions liées à l'éclairage public. **Renforcer la « nature de proximité » par :** - La valorisation des espaces naturels (abords des cours d'eau, boisements) par des parcours de loisirs, belvédères, parcours de santé, promenades, etc. ; - L'enrichissement d'un réseau de proximité permettant de rapprocher la nature du centre village en lui accordant toute sa place : des cheminements, des aires de loisirs, des jardins, les noues, etc. propices à la « nature ordinaire » … En particulier les secteurs de requalification urbaine des opérations de taille significative intègreront des espaces plantés. **Lutter contre les espèces envahissantes** - La priorité est donnée aux espèces endogènes dans les aménagements paysagers, et en maintenant le plus possible les éléments de naturalité dans les secteurs de développement (haies, arbres remarquables, espaces végétalisés etc.). **Pour maintenir la biodiversité, compléter la trame verte et bleue, au niveau des espaces urbanisés** <u>=> À l'échelle des projets :</u> - Utiliser le végétal pour créer des limites parcellaires (haies) poreuses pour la faune. - Privilégier des haies d'essences adaptées, diversifiées voire fruitières, pour ainsi favoriser des espèces qui participent à la biodiversité. - Tenir compte de la trame végétalisée existante dans les aménagements et notamment les arbres de haute tige. - Le cas échéant, valoriser le réseau hydrographique existant <u>=> À l'échelle des espaces publics</u> - Poursuivre les actions menées (îlots de fraicheur, végétalisation des espaces publics …)
Traduction réglementaire	• Les réservoirs de biodiversité sont classés en zone N avec une trame de protection de ces derniers au titre de l'article L151-23 CU. Le règlement encadre strictement les possibilités d'intervention dans ces espaces. • Les cours d'eau et leurs abords, qui constituent des corridors aquatiques, ont été classés en zone N pour les préserver de toute urbanisation. • Un secteur Nms a été créé pour identifier les tènements qui font l'objet de mesures compensatoires dans le cadre de la réalisation de la retenue du

	Pertuis. Le règlement de ce secteur renvoie à l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale. • Les zones humides sont identifiées au plan de zonage par une trame au titre de l'article L151-23 CU ; le règlement est très restrictif sur les interventions possibles dans cette trame. Le règlement graphique et écrit distingue les zones humides avérées qui sont protégées et les zones humides potentielles pour lesquelles le règlement demande de réaliser une étude « zone humide » en vue de confirmer ou infirmer le caractère de zone humide. • La trame turquoise établie par le SM3A a été intégrée au règlement graphique du PLU avec la définition de règles adaptée en faveur de la protection de ces espaces et de leur non urbanisation. Toutefois il peut être admis dans le cadre d'OAP d'utiliser des accès existants se situant dans la trame turquoise pour desservir les nouvelles constructions. • Le PLU évite l'urbanisation dans ou à proximité des zones humides. Toutefois 3 exceptions sont à noter : o La zone 1AUx de Plan Mouillé o Le STECAL n°2 o La zone UT de l'OAP 3bis Plan Mouillé Dans les deux cas, la zone humide est identifiée au plan grâce à la trame L151-23 CU et le règlement définit les interventions possibles. Pour la zone 1AUx de Plan Mouillé : une OAP a été définie sur ce secteur et demande de préserver la zone humide ; elle demande aussi au futur porteur de projet de mettre en œuvre la séquence ERC. Pour le STECAL n°2 du Feug : un dossier CDNPS a été établi pour solliciter une urbanisation en discontinuité au titre de la loi Montagne. Pour donner toutes les garanties de bonne prise en compte des enjeux environnementaux, une OAP a été établie sur le secteur. Cette OAP prévoit : d'éviter au maximum les atteintes à la zone humide, et de désartificialiser et désimperméabiliser la partie Nord du secteur qui accueille actuellement des stockages de bois. • Les espaces de nature ordinaire sont préservés par l'inscription des espaces agricoles en zone A et des secteurs forestiers en zone N. Les zones U et AU ont été nettement réduites par rapport au PLU de 2011 notamment aux bords des hameaux, ce qui améliore la préservation de ces espaces par le PLU. • Les prairies agricoles à intérêt écologique sont classées en zone A. En cas de présence de zones humides, la trame de protection des zones humides se superposent au zonage A et interdit tout drainage, assèchement et toute construction y compris à vocation agricole. • Le règlement de la zone A et de la zone N interdit la construction d'annexes en A ou en N lorsque la construction est en zone U ou AU, ceci afin de limiter l'étalement du bâti résidentiel dans l'espace agricole. • De plus le règlement des zones A et N encadre la distance d'implantation des annexes pour les habitations existantes dans ces zones afin également de limiter l'impact de l'évolution des habitations existantes sur les ENAF. • La trame L151-23 CU instaurée au titre de la trame turquoise préserve les boisements en bords de cours d'eau. • De plus l'OAP thématique C – milieux naturels et continuités écologiques protègent les bords de cours d'eau sur une largeur minimale de 10 m. • La préservation de trame noire est mise en œuvre par le biais de l'OAP thématique A et son action n°3 qui vise à limiter l'éclairage public.

	• La nature de proximité et la prise en compte de la TVB dans les espaces urbanisés est renforcée par des nombreuses prescriptions : - Le règlement instaure un CBS, coefficient de biotope par surface ; - Le règlement impose la réalisation d'espaces verts dans les opérations d'ensemble dans une proportion importante ; - L'OAP 8 du Clos Lachenal prévoit la réalisation d'un jardin alpin pour mettre en valeur le lien entre la place des Cristaux et le secteur de l'église - Les OAP sectorielles prévoient de préserver les arbres existants et de traiter les lisières avec le voisinage par un traitement paysager ; - L'OAP thématique A émet de prescriptions en faveur de la biodiversité : ▪ action 8 : gestion extensive des eaux pluviales avec des bassins paysagers, des jardins de pluie, des noues… ▪ action 9 : végétalisation des espaces libres sur dalle sous-sols ; ▪ action 10 : prescriptions relatives à la végétalisation des clôtures ; • La lutte contre les espèces envahissantes - Le règlement interdit la plantation de telles espaces - La palette végétale annexée au règlement pour les plantations de haie ne comporte aucun de ces espèces ; cette palette propose des espèces indigènes et des espèces horticoles ; dans cette 2nde liste la palette recommande l'usage de certaines essences et conseille d'en éviter d'autre qui ne sont pas originaires de la région (sans être des espèces envahissantes) et qui sont régulièrement plantées dans les jardins d'agrément de Combloux. - L'OAP thématique A émet de prescriptions dans son action 10 sur la végétalisation des clôtures.



ORIENTATION GÉNÉRALE	**Valoriser le cadre paysager naturel, atout majeur d'un territoire d'exception, fondateur de l'identité de Combloux**
Moyens retenus au PADD	**Inventorier les différents lieux porteurs d'une valeur reconnue aujourd'hui pour la qualité du cadre de vie commun** (Bois des mélèzes, Plan d'Eau Biotope, La Cry) **Préserver les perspectives lointaines sur le grand paysage** (panoramas sur le Mont-Blanc, les Aravis, la chaine des Fiz, préservation des cônes de vue) depuis les lieux emblématiques **Garantir le maintien des ouvertures visuelles et des fenêtres paysagères** aux abords des voies et maintenir les coupures naturelles et paysagères entre les hameaux **Traduire les projets de nouvelles pratiques touristiques et de loisirs sur le secteur du Plan d'eau biotope et du front de neige** **Circonscrire l'extension de l'urbanisation.** **Définir des limites claires entre espaces urbains et espaces naturels** (lisibilité et qualité paysagère du territoire) : - **En concentrant l'essentiel du développement urbain dans le centre bourg et sa périphérie prioritairement sur les espaces déjà artificialisés.** - En stoppant l'urbanisation en extension périphérique, excepté pour les projets d'intérêt majeur pour la collectivité (emploi, habitat répondant aux exigences de mixité sociale, équipements). Leur mobilisation devra s'inscrire au sein d'une enveloppe urbaine claire, qui s'appuie principalement : o Sur les continuités bâties o Sur les coupures créées par les cours d'eau, boisements, espaces agricoles o Sur les infrastructures (routes, …) o Sur les espaces anthropisés o Sur le relief (rupture de pente, …). - Pour les groupements bâtis isolés : priorité aux enjeux agricoles avec arrêt de l'urbanisation linéaire, densification limitée (peu ou pas de création de logements) pour limiter les conflits d'usage avec l'agriculture et limiter l'incidence des zones de non traitement (ZNT) induites sur les pratiques agricoles.
Traduction réglementaire	• En 1er lieu, le PLU traduit l'ambition de préserver les paysages par une réduction importante des possibilités de construire sur l'ensemble du territoire et en particulier dans les hameaux. Cette réduction des zones U aura pour incidence de stopper l'étalement du bâti constaté depuis plus années. • Les zones A et N fortement majoritaires sur les côteaux sont inconstructibles et permettent de préserver le paysage d'une manière générale.

	• S'agissant des secteurs particuliers de la commune : - Le Bois des Mélèzes est classé en zone A car le secteur boisé couvre une petite surface dans l'espace agricole ; les boisements sont protégés par un repérage comme « Secteurs boisés à préserver repérés au titre de l'article L151-23 du CU » - Le plan d'eau biotope est en secteur Ne, secteur à vocation de sport et loisirs ; il a été rénové et mise en valeur en 2022. Le secteur Ne présente une constructibilité limitée. - Le PLU circonscrit les possibilités d'urbanisation le long de la route de la Cry-Cuchet. Les coupures d'urbanisation liées aux torrents sont maintenues par un classement en N. Le PLU stoppe l'urbanisation linéaire qui s'tire en direction du Cuchet. Le tènement agricole en amont du chef-lieu entre la roue de la Cry-Cuchet et le cimetière est conservé en zone A avec préservation de l'ouverture paysagère depuis la route de la Cry-Cuchet. • Pour les perspectives lointaines : - Comme évoqué au point précédant l'ouverture paysagère depuis la route de la Cry Cuchet, en amont du chef-lieu est maintenu par le zonage A. - Les vues depuis les Cristaux vers le massif du Mont Blanc seront mises en scène au travers de la mise en œuvre de l'OAP 5. - Les vues depuis le plan d'eau biotope seront maintenues dans la mesure où le secteur Ne qui accueillent le plan d'eau Biotope est à faible constructibilité. - Les vues sur l'Église depuis la route de Sallanches sont préservées par l'inscription en zone N des terrains entre la RD et les équipements existants. Les boisements existants le long de la RD sont protégés par un repérage comme « Espaces verts, parcs ou vergers à préserver au titre de l'article L151-19 du CU ». De plus l'OAP 8 qui s'applique au secteur prescrit de préserver le cône de vue dans le cadre des aménagements. - Les vues sur l'Église depuis la place des Cristaux seront préservées par le secteur Ne qui est mis en place sur les parcelles prévues pour le futur jardin alpin. De plus l'OAP 6 des Cristaux exige d'assurer une continuité piétonne et visuelle entre l'église et la place centrale. • Des limites claires d'urbanisation ont été fixées par les zones UB/UH/UP. Les zones UP ne permettent aucune extension de l'enveloppe des hameaux. Les zones UH entérine quelques coups partis mais reste très proches du tissu existant. L'ensemble des zones U d'habitat ont été nettement réduite dans leurs emprises. • Le bâti diffus est classé en zone A ou N pour stopper le phénomène de mitage déjà fortement présent sur la commune.

ORIENTATION GÉNÉRALE	**Protéger, valoriser le patrimoine riche et diversifié** **Permettre une cohérence d'ensemble, tout en visant une amélioration de la qualité énergétique et environnementale**
Moyens retenus au PADD	Maintenir les **caractéristiques architecturales des constructions traditionnelles (la Ferme à Isidore, les villas régionalistes, le palace du PLM, le Coin Savoyard).** **Garantir la qualité architecturale des constructions nouvelles** et leur intégration **au paysage bâti et naturel** environnant Prendre en compte les **abords des constructions avec un traitement paysager** tenant compte du contexte (orientation, pente, perspectives…) pour préserver le caractère ouvert des paysages **Maintenir** des règles applicables aux **plantations et clôtures,** afin d'éviter **toute parcellisation des propriétés bâties** dans le paysage Valoriser, par des aménagements adaptés, les sites emblématiques de la commune (comme le bois des Mélèzes, par exemple). **Encadrer les hameaux** autour du bâti existant dans le respect de la prise en compte du paysage Reconnaître la valeur des **ensembles bâtis présentant un intérêt historique et pittoresque ((place de l'Église, hameau d'Ormaret)** **Permettre et encadrer la réhabilitation du bâti patrimonial agricole** par un règlement spécifique (caractéristiques architecturales, matériaux, clôtures) **Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier :** recensement des bâtiments existants susceptibles de faire l'objet de mesures de protection patrimoniale (bâtiments témoins de l'histoire de la station, …).
Traduction réglementaire	• Les constructions traditionnelles sont repérées en tant que bâtiments patrimoniaux au titre de l'article L151-19 CU. Le règlement admet la réhabilitation et la rénovation de ces bâtiments, et des annexes existantes, la construction d'annexes non accolées. Les nouvelles annexes accolées sont interdites pour préserver les volumes existants. Le règlement impose que leur démolition soit soumise à permis de démolir. Presque 230 bâtiments ou ensemble bâtis sont repérés au plan. • Le règlement édicte des règles d'aspect pour garantir la qualité architecturale des constructions nouvelles en précisant des modes constructifs cohérents avec le territoire et ses caractéristiques. • Le règlement des zones A et N admet la rénovation, réfection ou réhabilitation d'édifices existants des lieux de culte et donne donc la possibilité de rénover les chapelles. • Le règlement insiste sur l'adaptation des projets au terrain naturel et pas le contraire ; pour cela il édicte un certain nombre de règles alternatives pour que les cas particuliers puissent être traités spécifiquement. • Le règlement incite à ne pas clore les propriétés. Une palette végétale avec des espèces non invasives et très majoritairement indigènes est introduite en annexes du règlement. • Des secteurs UH et UP couvrent les hameaux de la commune ; les secteurs UH concernent les hameaux les plus importants présentant une capacité de densification ; les réseaux y sont suffisants et les voiries suffisamment

	calibrées pour recevoir quelques constructions nouvelles. Les secteurs Up sont dessinés au plus près de l'enveloppe bâtie existante pour tenir compte d'enjeux paysagers et/ou environnementaux et/ou de réseaux. Ce sont souvent des hameaux de plus petite taille. Les capacités de densification y sont plus faibles à la fois par les faibles gisements fonciers identifiés et par les règles qui sont plus strictes. • L'habitat diffus est en zone A ou N afin de ne permettre que des extensions mesurées et la construction d'annexes (ces possibilités sont fortement encadrées par le règlement : surface réduite, distance des annexes par rapport à la construction principales, interdiction des piscines). Ce parti pris permet de stopper le mitage du paysager et l'étalement du bâti qui est fortement présent à Combloux. • S'agissant de la réhabilitation du bâti patrimonial agricole, le PLU a donc repéré les bâtiments présentant un intérêt patrimonial par un repérage au titre de l'article L151-19 CU. De plus pour les bâtiments qui n'ont plus de vocation ou d'usage agricole mais qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial, le PLU a effectué un repérage au titre de l'article L151-11-2° Cu permettant ainsi le changement de destination. 18 bâtiments ou groupes de bâtiments sont ainsi repérés. La plupart sont d'anciens corps de ferme, certains sont des chalets d'alpage. Les autorisations d'urbanisme demandant le changement de destination seront soumises à l'avis conforme de la CDPENAF pour les projets en zone A ou à celui de la CDNPS pour les bâtiments situés en zone N.

ORIENTATION GÉNÉRALE	**Agir sur le développement urbain pour maîtriser les besoins énergétiques (mobilité, rénovation du bâti et système de chauffage…), participer à la production d'énergie et adapter le territoire aux dérèglements climatiques**
Moyens retenus au PADD	**Favoriser l'efficacité énergétique des nouveaux projets et privilégier le recours aux énergies renouvelables** (mettre en place un règlement encadrant l'utilisation renouvelables de matériaux et procédés de construction à performance environnementale et l'adapter aux hameaux et constructions historiques). **Encourager la mise en œuvre de techniques** permettant de renforcer l'efficacité énergétique des bâtis existants (isolation thermique, récupération d'eau…) et leur adaptation au dérèglement climatique. **Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle** (cheminements piétons, pistes cyclables, transports en communs, …) en développant les infrastructures adaptées (parking vélos sécurisés, bornes recharges, parking grande capacité, …). **Prendre en compte les orientations du Plan de Protection de l'Atmosphère 2 en fonction des outils du PLU** **Tenir compte de la capacité des infrastructures et des réseaux d'assainissement.**

Traduction réglementaire	• L'action 2 de l'OAP thématique A détaille des actions en faveur de la sobriété énergétique des constructions nouvelles : - privilégier des constructions accolées, - tenir compte de l'orientation par rapport au soleil pour optimiser le confort thermique d'été et d'hiver pour maximiser l'efficacité des installations solaires, - être attentif à l'implantation des constructions existantes et futurs pour éviter les ombres portées et les masques solaires • L'action 3 donne des prescriptions quant à l'éclairage en demandant d'orienter l'éclairage vers le sol et de limiter fortement les éclairages de façades notamment dans les espaces agro-pastoraux. • Pour les projets de constructions nouvelles, le règlement est rédigé de telle sorte que le recours aux énergies renouvelables est admis ; des conditions d'insertion architecturale sont rédigées : obligation d'un habillage pour les installations en façade (pompes à chaleur, blocs de climatiseurs, prise de recharge de voitures électriques…) • Pour les rénovations ou de réhabilitations, des dérogations aux règles de volumétries sont admises pour les travaux de mise en conformité et amélioration thermique si ces travaux ne permettent pas de respecter la règle générale. • L'OAP thématique A définit également des prescriptions en matière de gestions des eaux de pluie : récupération des eaux pluviales de toiture, • Pour les déplacements alternatifs à la voiture individuelle, le PLU retient plusieurs outils : - Le règlement graphique inscrit 34 emplacements réservés pour des modes doux - Un emplacement réservé pour stationnement (départ de randonnée) - L'OAP 6 des Cristaux prévoit de supprimer les stationnements en surface de la place des Cristaux pour les réaliser en souterrain, afin de valoriser l'espaces public pour les piétons et les animations du village. - Par le biais des OAP sectorielles, les itinéraires piétons de la commune seront renforcés ou maillés entre eux. - L'action 4 de l'OAP thématique A demande la réalisation de continuité piétonne pour toute opération à partir de 6 logements, y compris hors OAP sectorielles, afin de sécuriser au maximum les déplacements doux dans la commune. - Le règlement du PLU demande la réalisation de locaux spécifiques à partir de 2 logements pour le stationnement des modes doux dans les zones U. - Le PLU met en œuvre le plan mobilité réalisé par la commune. • S'agissant de la capacité des infrastructures : - Les hameaux les plus éloignés sont voués à une densification très limitée. Les voies de dessertes sont souvent de faible gabarit et n'ont pas la capacité à assurer un trafic plus important. - L'ensemble des hameaux est desservi par le réseau public d'eau potable et par le réseau de collecte des eaux usées.

ORIENTATION GÉNÉRALE	**Assurer une gestion durable de l'eau, notamment en maitrisant et en réduisant les sources de pollution et prendre en compte les risques naturels et leurs gestions**
Moyens retenus au PADD	**Maintenir le libre écoulement des eaux mais limiter l'augmentation du ruissellement** - En maintenant une perméabilité des sols dans les projets de construction (espaces verts de pleine terre) - En maintenant les haies agricoles qui participent au captage d'une partie des eaux pluviales. **Privilégier l'usage d'essences végétales locales et économes en eau dans les projets** **Gérer de manière raisonnée les eaux pluviales, les espaces de fonctionnalité des cours d'eau et les zones humides pour limiter les risques.** **Privilégier l'infiltration dans les projets d'aménagement** dès lors que la nature des sols le permet et qu'elle est compatible avec les enjeux sanitaires et environnementaux du secteur (protection de la qualité des eaux souterraines, protection des captages d'eau potable…) et favoriser la perméabilisation des sols dans la conception des projets **Tenir compte des possibilités d'assainissement** dans la définition des sites constructibles. - Autoriser la densification des secteurs pouvant bénéficier d'un système d'assainissement collectif (existant ou programmé) - Limiter la densification des autres espaces et groupements bâtis, qui ne peuvent pas bénéficier d'un système identifié et validé. **Poursuivre la politique visant le bon état écologique des cours d'eau.** - En maintenant ou en restaurant des espaces de respiration le long des cours d'eau. - En protégeant les ripisylves. **Veiller à la qualité et à l'entretien des boisements (boisements de berges et du lit majeur des cours d'eau…).** **Protéger les périmètres de captage d'eau potable pour prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine** **Poursuivre l'entretien du réseau d'eau potable et la mise aux normes du réseau de défense incendie.** **Respecter et intégrer les prescriptions du Plan de Prévention des Risques naturels dans les procédures d'évolution urbaine.**
Traduction réglementaire	• Le PLU préserve les cours d'eau et leurs abords par l'inscription dans le règlement écrit et graphique de la trame turquoise identifiée par le SM3A. • L'ensemble des secteur d'OAP ont été prospecté pour identifier d'éventuelles zones humides complémentaire à l'inventaire départemental. • Une trame au titre de l'article L151-23 CU repère les zones humides du territoire communal. Le règlement demande la protection de ces zones humides. En cas de présence de zones humides dans des secteurs prévus

	pour l'urbanisation, les OAP demande d'éviter de porter atteinte à ces espaces. De plus le porteur de projet devra mettre en œuvre la démarche ERC (Éviter/réduire/compenser). • Pour la gestion des eaux pluviales, le règlement exige une gestion à la parcelle des eaux pluviales issues de l'opération et privilégie la rétention/infiltration. • L'OAP thématique A demande de : - Récupérer les eaux de toitures (action 7) - Gérer les eaux pluviales dans une gestion intégrée et extensive : aménagement de noues, de jardins de pluie, … (action 8) - Prévoir des espaces de stationnement perméables… (action 9) • Le règlement a mis en place le coefficient de biotope par surface et exige un pourcentage élevé dans les différentes zones U résidentielles (UB/UH/UP). • L'ensemble des zones U et AU sont desservis par le réseau de collecte des EU. • Le PLU participe à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau : - Cours d'eau en zone N - Pas d'urbanisation à proximité - Mise en place d'une trame au titre de l'article L151-23 Cu sur la trame turquoise du SM3A. • Les boisements de berges et les boisements intéressant sont repérés par une trame L151-23 CU et le règlement demande la préservation de ces secteurs. • Le PPR est strictement respecté. • Pour réduire l'impact sur la ressource en eau notamment vis-à-vis des besoins non vitaux, le PLU prévoit deux mesures fortes : - Le règlement interdit les nouvelles piscines en zone A et N - L'OAP thématique A édicte des prescriptions pour une meilleure gestion des piscines : limitation de la surface à 40m^2 et de la profondeur et obligation de mise en œuvre d'un système limitant l'évaporation.

ORIENTATION GÉNÉRALE	**Réduire l'impact environnemental du développement urbain**
Moyens retenus au PADD	**De manière générale, mettre en place des outils de résilience dans les projets visant à limiter l'artificialisation des sols, le recours à la voiture et à maintenir la biodiversité en milieu urbain.** - Encourager les espaces de pleine terre, la végétalisation, voire dans certains cas, la désimperméabilisation. - Traiter systématiquement la question de l'accessibilité piétonne dans les opérations importantes. - Maîtriser les besoins énergétiques en limitant l'étalement urbain sur les secteurs éloignés des polarités et qui sont générateurs de déplacements individuels motorisés. - Privilégier des haies pluristratifiées avec des essences locales, économes en eau, non allergènes **Prendre en compte le confort climatique** notamment : - En promouvant un tissu urbain qui favorise l'ensoleillement en période hivernale, ainsi que les capacités de rafraîchissement des espaces urbains (meilleure circulation de l'air) - En luttant contre les îlots de chaleur (présence de l'eau et des espaces verts de pleine terre dans les projets, haies vives en clôture, …)

	- En limitant la minéralisation des sols et avoir des approches différenciées en fonction des besoins réels (allée carrossable, stationnement aérien, chaussée, chemin piéton…) avec des matériaux semi perméables ou poreux dès que possible - En poursuivant la valorisation et l'accessibilité des espaces paysagers à proximité du tissu bâti dense **Limiter le recours aux énergies non renouvelables : rechercher la sobriété énergétique dans les nouveaux projets,** avec la mise en place de règles incitatives, encadrant et favorisant l'utilisation des énergies renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction de performance environnementale, avec notamment (liste non exhaustive) : - Intégration des panneaux solaires au bâti - Prise en compte des masques solaires. L'objectif est ici de renforcer l'ensoleillement naturel et l'optimisation des ressources solaires - Encourager la mitoyenneté qui limite les déperditions d'énergie **Adapter les formes urbaines afin de limiter la consommation d'énergie des logements** - Permettre la réalisation de formes urbaines plus économes en foncier, économes en énergie (mitoyenneté, retraits, volumes, orientation) … tout en restant adaptées à la morphologie communale. - Principes et procédés qui seront à adapter : o aux structures historiques pour conserver ses caractéristiques (toitures, …). o Pour respecter la silhouette urbaine du village. *Notamment, des hauteurs différenciées en cas de toiture terrasse végétalisées pourront être mises en place* o Encourager la rénovation thermique globale pour le bâti existant **Limiter l'empreinte carbone du développement urbain** - En préservant les principaux puits de carbone existants, que sont les masses boisées (y compris parc urbain) et les espaces de pleine terre. À ce titre, la réalisation de sous-sols sera encadrée et sera privilégiée sous l'emprise des bâtiments - En limitant les prélèvements de terre : privilégier l'adaptation du bâti au terrain et limiter les sous-sols. - En imposant des plantations le cas échéant. - En encourageant la mutation du bâti existant par rapport à la démolition-reconstruction (mise en place de règles particulières) **Imposer la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie dans les projets de construction.** **Inciter à la réduction des déchets.** **Privilégier une gestion du stationnement qui limite l'imperméabilisation ou qui soit résiliente.** - Notamment, les espaces de stationnement ouverts en aérien seront prévus en matériaux perméables. - Les stationnements enterrés ou semi-enterrés seront prévus essentiellement sous l'emprise des bâtiments.

	Prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire et des populations aux pollutions, nuisances, risques naturels et technologiques : - Agir, dans le cadre des projets, vis-à-vis du ruissellement des eaux pluviales en favorisant la rétention à la source (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, toitures végétalisées, etc.) ou l'infiltration dès lors que la nature des sols le permet et qu'elle est compatible avec les enjeux sanitaires et environnementaux du secteur (protection de la qualité des eaux souterraines, protection des captages d'eau potable…) - Ne pas exposer de nouvelles populations en les éloignant des risques (notamment TMD et ICPE) existants et futurs (pas d'implantation d'activités à risques en secteur à dominante d'habitat) - Prendre en compte les secteurs affectés par le bruit en cherchant à ne pas exposer de nouvelles populations et à préserver des zones de calme. - Prendre en compte les anciens sites industriels et les pollutions potentielles à vérifier avant tout changement d'affectation. **Prendre en compte les risques de manière générale (sismiques, feux de forêt, …).** - Concernant le risque incendie et dans le contexte de multiplication des épisodes de sécheresse, il conviendra notamment de définir des limites franches entre les espaces urbanisés et les versants boisés et de lutter contre le développement de l'habitat dispersé.
Traduction réglementaire	• Limiter l'artificialisation des sols : - Le règlement a mis en place le coefficient de biotope par surface : pas de CBS en UA car secteur ayant vocation à se densifier, 40% en UB, UT/UTh et UX et 60% en UH et UP. - Le règlement fixe une obligation d'espaces verts qui doivent couvrir 55 % du tènement du projet en zones UB/UH/UP. Ce pourcentage est réduit à 20% en UT/UTh. - Le PLU endigue l'étalement du bâti qui était à l'œuvre à Combloux avec une forte réduction des surfaces constructibles dans les hameaux et les écarts, permettant ainsi d'envisager une urbanisation plus compacte, plus favorable aux modes doux et moins consommatrice de foncier. - Le plan et les OAP prévoit de compléter les itinéraires mode doux par des ER ou des prescriptions de maillage au sein des OAP sectorielles. - La biodiversité en milieu urbain sera confortée par la mise en œuvre de la palette végétale qui prévoit essentiellement des essences indigènes et limite fortement les espèces horticoles admises. - L'OAP thématique A demande de végétaliser les clôtures (action 10), d'assurer la qualité paysagère de cheminements avec un accompagnement paysagers des modes doux. • Prendre en compte le confort climatique - L'action 2 et l'action 6 de l'OAP thématiques A donnent des nombreuses prescriptions en faveur du confort et du confort thermique des constructions et logements : orientation, lumière naturelle, ombre portée, isolation, … - L'OAP thématiques A demande un accompagnement végétal pour les modes doux déconnectés de la voirie. - La gestion extensive des eaux pluviales participe à l'agrément des projets et à leur végétalisation.

	- L'incitation à l'usage de matériaux perméable pour les espaces libres est de nature à participer au confort climatique des espaces de circulation ou des espaces de stationnement. • Recours aux énergies renouvelables : - Voir réponses apportées à l'orientation générale « Agir sur le développement urbain pour maîtriser les besoins » • Adapter les formes urbaines : - L'OAP thématique A incite à la réalisation de logements accolés ou groupés plus économe en foncier et en énergie. - Les OAP sectorielles n'envisage pas de maisons individuelles ; elles orientent vers des logements collectifs ou des formes intermédiaires. - Le règlement est adapté à la morphologie du territoire : la zone UA admet une urbanisation en hauteur alors que les hameaux voient la hauteur des constructions limitées afin de favoriser l'insertion paysagère et d'éviter une sur-densification de secteurs éloignés et peu propices aux déplacements en modes doux. - Les bâtiments patrimoniaux sont repérés par une trame au titre de l'article L151-19 CU et le règlement édicte des règles de restauration/réhabilitation qui permettent de conserver l'esprit des lieux. - Le règlement admet de déroger aux règles de prospect en cas de mise en conformité ou de rénovation thermique. • Limiter l'empreinte carbone du développement - Les espaces verts à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sont préservés par un repérage L151-19 ; sont ainsi repérés le vaste tènement au Sud - Ouest du chef-lieu (côté gauche de la route de la Cry/Cuchet en montant à la Cry), les espaces verts du lotissement Barrati, les espaces verts de la route de Prairy, le parc de l'ancien palace PLM, les boisements le long de la route de Sallanches sous le Clos Lachenal…) - Les secteurs boisés dans l'espace agricole sont préservés au titre de l'article L151-23 CU ; il s'agit des secteurs boisés de l'espace agricole et quelques ripisylves complémentaires de la trame turquoise. - La trame turquoise repérée au titre de l'article L151-23 interdit le défrichement et garantit ainsi la préservation de la trame turquoise. - Plus localement, lorsque des boisements existent dans les secteurs d'OAP, ces dernières demandent de les préserver au maximum. - Le règlement impose des % d'espaces verts importants en zone UB/UH/UP et moindre en UT/UTh. - Le règlement impose un CBS qui a un effet positif sur la préservation ou la reconstitution de puits de carbone. - Le règlement exonère du respect du CES les réhabilitations/rénovation de bâtiments patrimoniaux alors que la démolition/reconstruction serait soumise au respect du CES. • S'agissant des eaux pluie : - L'OAP thématique A demande de récupérer les eaux de toiture à des fond d'usage non alimentaire ou d'usages extérieurs - Les eaux pluviales de surfaces doivent être collectées et a à minima faire l'objet de rétention, voire d'infiltration si la nature des sols le permet. - Dans les aménagements d'ensemble, l'OAP thématique A demande une gestion extensive grâce à des noues, des jardins de pluie ou tout autre ouvrage paysager de gestion des EP. • Réduire les déchets - Le règlement renvoie au règlement de la CCPMB

	- Le PLU prévoit 2 ER pour compléter les points d'apport volontaires pour les déchets ménagers et/ou le tri sélectif. Ainsi la commune participe à faciliter l'effort de tri. • Une gestion du stationnement résiliente - L'OAP thématique A demande de prévoir des matériaux perméables pour les espaces de stationnement (action 9) - L'OAP 6 des Cristaux prévoit de supprimer les stationnements de surface pour les réaliser en sous-sol afin de valoriser les espaces publics et de réaliser des logements et commerces en surface. Cela permet de limiter la consommation de foncier. La position centrale de cette zone de stationnement permettra une mutualisation de ces stationnements pour plusieurs fonctions : logements, commerces, équipements (le site est proche du terrain prévu pour la future salle polyvalente). • Prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire et des populations aux pollutions, nuisances, risques naturels et technologiques - Le règlement du PLU exige une collecte, rétention voire infiltration des eaux pluviales issues des opérations d'aménagement. - Comme évoqué à plusieurs reprise l'OAP thématique A complète le règlement par de nombreuses prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales. - Le PLU ne prévoit aucun développement à proximité de la canalisation de gaz qui se situe à l'extrémité Est de la commune, en dehors de tout secteur aggloméré. La servitude liée à cette canalisation figure sur le plan. - La RD1212 est concernée par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre. L'urbanisation le long de cette voie reste admise à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Le PLU a été attentif à ne pas étendre les zones U ou AU en extension de l'enveloppe déjà bâtie aux abords de cette voie. - Dans le chef-lieu, les aménagements prévus dans le cadre des OAP 5 et 6 devraient permettre d'apaiser la circulation et réduire ainsi les nuisances. Quoiqu'il en soit, la RD1212 traversant le cœur du village, le PLU ne peut que densifier aux abords de cette voie, malgré les nuisances issues du trafic. - Le règlement rappelle l'obligation de respecter les prescriptions d'isolement acoustique aux abords des voies classées comme « bruyantes ». - Les anciens sites industriels sont répertoriés dans le rapport de présentation. • Prendre en compte les risques de manière générale (sismiques, feux de forêt, …). - Le PLU a strictement tenu compte du PPRn de la commune. - Le PLU limite fortement l'urbanisation possible dans les hameaux et proscrit l'urbanisation dispersée.

ORIENTATION GÉNÉRALE	**Accompagner la densification**
Moyens retenus au PADD	**Assurer la bonne intégration des projets sur le territoire,** - En s'inspirant de la trame urbaine traditionnelle lorsque les projets s'inscrivent à l'intérieur ou en continuité (mitoyenneté, toitures, aspect extérieur, …). - En limitant l'emprise au sol du bâti nouveau : o pour encourager la réhabilitation plutôt que la démolition-reconstruction o pour limiter la densification des hameaux périphériques et/ou isolés. - En imposant un traitement paysager des interfaces entre habitat collectif et habitat individuel. De manière générale, la densification du tissu bâti doit s'accompagner d'un aménagement « apaisé » des bandes de reculs, limitant les nuisances. - En favorisant une alternance entre « les pleins » et « les vides » qui viennent rythmer le paysage urbain et offrir des vues sur le grand paysage. - En définissant des règles de retraits qui favorisent une composition urbaine adaptée, prenant en compte l'exposition et les vis-à-vis. **Prendre en compte la densification du foncier bâti existant** - En imposant une mutualisation des accès en cas d'opération de densification du foncier déjà bâti (lorsque cela est possible). - En encadrant la division parcellaire dans le tissu pavillonnaire (prise en compte des vis-à-vis, retraits, et de la capacité des voiries essentiellement) **Prendre en compte les nuisances sonores** - En adaptant si possible les bandes d'inconstructibilité aux abords des infrastructures bruyantes - En mettant en place des mesures d'accompagnement contre les nuisances sonores le cas échéant. **Améliorer la qualité de l'espace public et plus généralement des espaces ouverts au public** - La place de la voiture sur le domaine public doit être limitée au profit des piétons. Pour cela, il convient de mettre en place des dispositifs visant à lutter contre le report du stationnement résident le long des voies et sur les parkings publics. Plusieurs leviers sont utilisés : o Mieux réglementer les exigences en stationnement, pour garantir un nombre minimum de place par logement, y compris pour les petits logements. o Éviter le dévoiement des stationnements couverts vers le stockage. Pour cela des espaces de stockage pourront être imposés. o Règlementer le stationnement visiteurs - Être attentif aux interfaces public/privé o Veiller à la qualité et à la sobriété des espaces publics : limites qualitatives (clôtures, végétalisation, éléments techniques), mobilier urbain sobre, revêtements de sol, traitement des espaces libres donnant sur l'espace public

	- Complémentairement, les projets de construction importants devront prévoir des espaces collectifs d'agrément, suffisamment dimensionnés et paysagés. Les opérations de renouvellement urbain sont d'ailleurs des lieux à privilégier pour renforcer les espaces publics et favoriser le lien entre le centre village et la nature notamment par le renforcement des espaces plantés de proximité., qui participent à la réalisation d'une trame d'îlots de fraicheur.
Traduction réglementaire	• Assurer la bonne intégration des projets sur le territoire, - L'article 5 des zones U d'habitat définit des règles d'implantation et d'aspect des constructions en cohérence avec la paysage et l'architecture traductionnelle de la commune. En particulier, des règles concernent les mouvements de terrain, les déblaies/remblais. Une attention particulière est aussi portée pour les traitements des façades et les pentes de toit. - Le règlement fixe des CES différencié selon les secteurs de la commune : pas de CES en UA, un CES important en UB pour permettre une densification et un CES limité en UH (0,25) pour permettre une densification raisonnée des hameaux constitués. Enfin un CES faible en UP (0,20) pour limiter les constructions nouvelles dans ces hameaux éloignés ou présentant des sensibilités paysagères ou écologiques. - L'interface habitat collectif/habitat individuel est géré par le biais de l'OAP thématique A dans son action 12. - L'action 13 de l'OAP thématique A propose des outils pour prendre en compte les constructions existantes dans le parti d'aménagement du projet : respect des cônes de vue, homogénéité des toitures, traitement des vis-à-vis… • Prendre en compte la densification du foncier bâti existant - L'OAP thématique B décline des outils pour gérer les divisions parcellaires et la densification du tissu bâti : organisation des accès, gestion des interfaces, gestion des clôtures, … - Le PLU actionne de nombreux outils pour tendre vers un développement qualitatif : Coefficient de biotope par surface, % d'espaces verts, OAP thématique A, gestion de la densification par l'OAP thématique B. • Prendre en compte les nuisances sonores - Cf réponses apportées à l'orientation générale : Réduire l'impact environnemental du développement urbain • Améliorer la qualité de l'espace public et plus généralement des espaces ouverts au public - Les études d'aménagement du chef-lieu réalisées en parallèle à la révision du PLU ont été traduite dans les OAP 5 Le Fredi, OAP 6 Les Cristaux et OAP 8 Clos Lachenal. Ces 3 OAP sectorielles concourent à la revalorisation des espaces publics et à l'apaisement des déplacements dans le chef-lieu. Elles participent également à la densification et à la diversification de l'offre de logements dans la commune. - Le règlement fixe des ratios de place de stationnement par logement. - Pour limiter le risque d'utilisation des garages en espace de stockage, le PLU exige la réalisation de caves pour chaque logement dans les opérations de plus de 500 m^2 de surface de plancher (SP). - Des stationnements pour les visiteurs sont demandés dans les opérations de plus de 500 m^2 de SP.

	- Les interfaces public/privés sont géré par les OAP thématiques A et B. - Afin de garantir des lieux de convivialité, le règlement exige dans les opérations de plus de 5 logements ou de plus de 500 m^2 SP de réaliser des espaces à usage collectif et faisant l'objet d'un traitement paysager à hauteur de 15% de la surface du tènement : aire de jeux, zone de convivialité, petit square, terrain de pétanque…ces espaces participe à la cohésion sociale et favorisent le « bien vivre ensemble ». Ils sont également des facteurs qui permettent de faire accepter la « densité ».

ORIENTATION GÉNÉRALE	**Participer à la réduction et à la gestion des déchets**
Moyens retenus au PADD	**Favoriser le recours au tri sélectif** par la mise en place de points de collecte dans les opérations nouvelles, si nécessaire **Encourager le compostage collectif** dans les opérations d'ensemble/d'habitat intermédiaire **Permettre en réglementant le stockage et le recyclage des déchets inertes, notamment pour les déblais excédentaires des chantiers situés sur la commune**
Traduction réglementaire	• Le PLU détermine des ER pour mettre en place de nouveaux points d'apports volontaire pour les déchets. • L'OAP 6 prévoit de reconfigurer le point d'apport volontaire • Pour la collecte des déchets, le règlement du PL renvoie au règlement en vigueur de collecte des déchets établi par la Communauté de Communes. • Le plan de zonage et le règlement prévoit 2 secteurs spécifiques - Le **secteur Nv** qui admet les aménagements, ouvrages et installations relevant de la destination « industrie » liés au stockage, au compostage et à la valorisation des déchets verts ; - Le **secteur Nx** qui permet les aménagements, ouvrages et installations relevant de la destination « industrie » liés au dépôt, au stockage et à la valorisation de matériaux (pierre et roches).

THÉMATIQUE OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

ORIENTATION GÉNÉRALE	Fixer des objectifs chiffrés pour limiter la consommation de l'espace
Moyens retenus au PADD	**Favoriser <u>la mutation du bâti et l'urbanisation des dents creuses</u>** pour accueillir une part de la production future de logements ou pour permettre l'implantation d'activités ou services. - En mettant en place des règles encadrant la densification des terrains déjà bâtis (divisions parcellaires, démolitions-reconstructions, extensions, …). - En facilitant les réhabilitations (prise en compte des contraintes foncières). Optimiser **<u>l'urbanisation des terrains stratégiques et des espaces de renouvellement urbain</u>** <u>au cœur de la centralité.</u> - En mettant en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ces secteurs. - En alliant diversification des formes urbaines et préservation de la végétation présente. **<u>Limiter la consommation foncière d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF)</u>** à la périphérie des espaces urbanisés - En évitant de venir consommer ces espaces avec de l'habitat individuel, excepté quelques extensions limitées (le cas échéant) pour venir s'appuyer sur une limite claire d'urbanisation, mais uniquement aux franges des espaces voués à se densifier. - En limitant les classements en zone constructible aux seuls besoins du projet - En limitant le nombre et la surface des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) à des sites présentant un intérêt particulier, déjà construits ou artificialisés - En limitant au strict nécessaire les STECAL pour constructions nouvelles **<u>Synthèse et objectifs chiffrés :</u>** - Limiter la part de logement individuel isolé dans les secteurs d'OAP et rechercher une densité minimum de 15 à 20 logements/ha pour ce type de forme urbaine. - Viser un minimum de 50% des besoins estimés en logements (habitat permanent) dans le cadre de projets de renouvellement urbain ou de densification. - Limiter la consommation de l'espace agricole et naturel : **viser <u>une diminution de 50% du rythme de consommation des ENAF</u> par rapport aux 10 dernières années, notamment en limitant la consommation d'ENAF à 16 ha sur les 10 prochaines années**, soit un rythme moyen de 1,6 ha/an (toutes vocations confondues). Toutefois un dépassement limité (jusqu'à 20%) de cette consommation globale peut s'entendre pour le confortement d'équipements structurants.
Traduction réglementaire	• Comme présenté dans le tome 1 du rapport de présentation, l'enveloppe urbaine de la commune permet d'identifier 11,7 ha de foncier en renouvellement, division parcellaires possible ou dents creuses. Ce foncier permet d'envisager 238 logements (sans aucune notion de rétention

foncière). Ce potentiel est inférieur à l'ambition démographique de la commune qui souhaite permettre la réalisation d'environ 300 logements à l'horizon du PLU.

- De plus le potentiel à l'intérieur de l'enveloppe n'offre aucune disponibilité pour le développement des activités économiques, hormis le STECAL n°2 qui permet la réalisation du nouveau site de l'entreprise Brondex en renouvellement urbain.
- Aussi le PLU a-t-il eu besoin de déterminer des espaces constructibles en dehors de l'enveloppe urbaine. Une priorité a été donnée à la recherche d'espaces dans les espaces interstitiels du tissu bâti ; c'est-à-dire des espaces libres dans le secteur aggloméré de la commune mais d'une taille suffisamment importante pour qu'il soit considéré qu'il s'agit de consommation d'ENAF. La caractérisation d'ENAF a été réalisée à partir de la carte OCS réalisées par la DDT74 (état des lieux 2020).
- Le projet de PLU détermine donc des gisements fonciers dans les zones U et AU pour les vocations d'habitat, d'équipements et d'activités économiques à hauteur de 18,3 ha (hors STECAL). Ces gisements fonciers se répartissent comme suit :
  - **4,8 ha de potentiel** ne générant aucune consommation de foncier nouveau : réhabilitation/renouvellement (de l'hôtel des Granits, 0,3 ha), renouvellement (0,7 ha) et densification de parcelles déjà bâties (3,8 ha).
  - **6,9 ha de potentiel en dents creuses :** ces potentiels se situent clairement à l'intérieur de l'enveloppe bâtie.
  - **6,6 ha de potentiels sur des ENAF** dont
    - 4 ha sur des espaces interstitiels et certaines dents creuses qui sont clairement à l'intérieur du secteur aggloméré. Toutefois en superposant ces gisements à la carte OCS de la DDT74, certains gisements sont d'usage agricole. On peut donc considérer que ces surfaces participent à la consommation d'ENAF.
    - 2,6 ha en extension de l'enveloppe

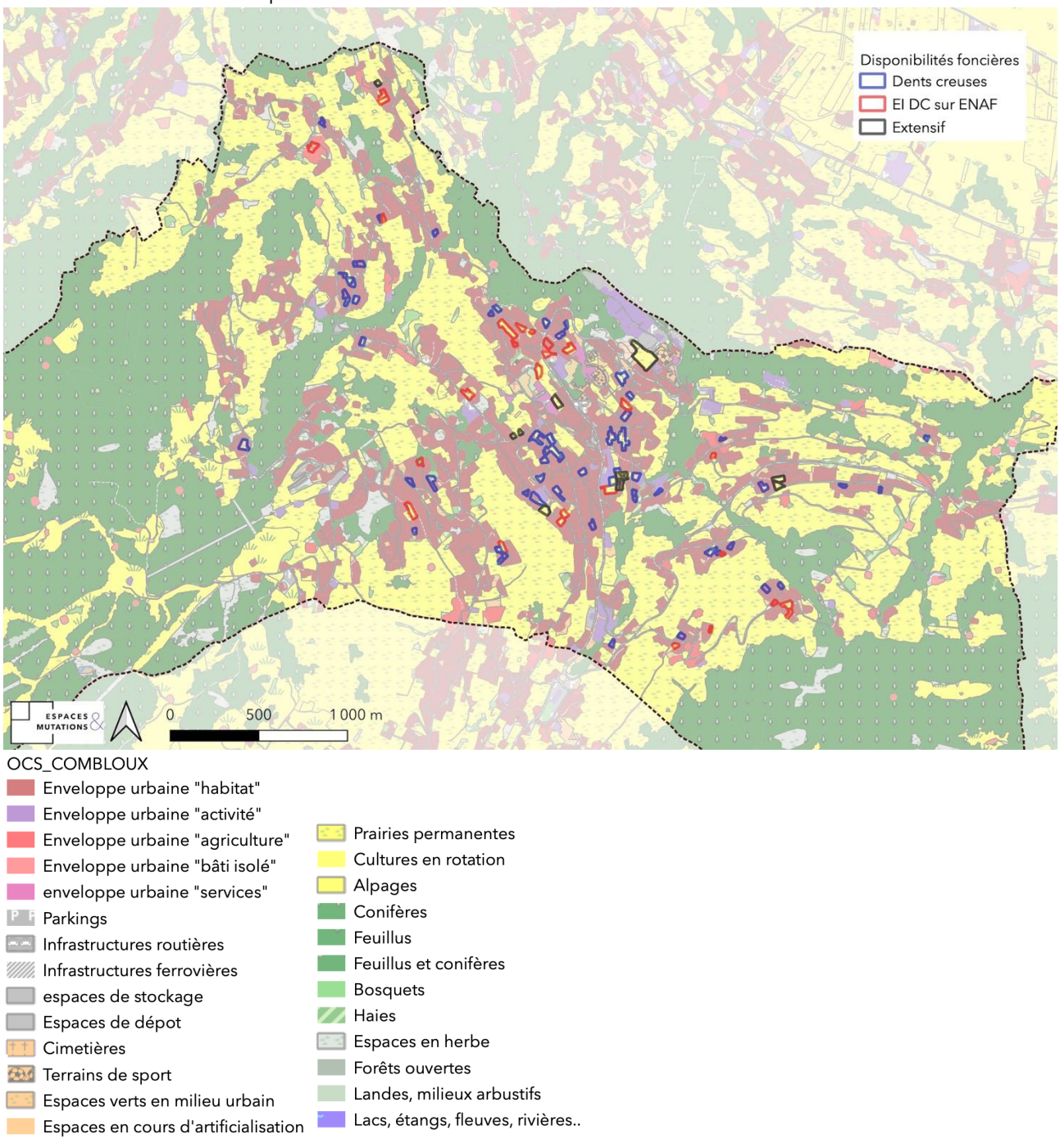
Au total, en considérant les « dents creuses et les espaces interstitiels et la consommation d'ENAF pure, le projet de PLU de Combloux admet la consommation de 6,6 ha d'ENAF au maximum. Il faut ajouter les 3,7 ha de consommation d'ENAF liées aux PC en cours de validité au moment de l'approbation et non encore mis en œuvre (ces tènements sont classés en A ou N pour ne pas recharger les droits à bâtir). Ainsi le plan de zonage répond parfaitement l'objectif du PADD de ne pas consommer plus de 16 ha d'ENAF à l'horizon de 10 ans.

- Le projet de PLU encadre fortement la production de logements pour les habitants permanents puisque :
  - Les OAP garantissent la production de 123 logements sur le potentiel total de 323 logements (nota : le PLU n'introduit aucune notion de rétention foncière)
  - 100% des logements collectifs prévus dans le PLU sont cadrés par des OAP.
  - Les OAP cadre la plus grande partie des gisements fonciers du centre village ; en tout cas les OAP cadre les gisements fonciers stratégiques.
  - Les servitudes de mixité sociales instaurées sur les secteurs d'OAP garantissent la production d''environ 74 logements aidés (locatifs, BRS) soit 60% des logements prévus dans les OAP.

Les potentiels du PLU :

		UA	UB	UH	UP		UT	UE	UX	Total	Total par type	
Potentiels sans mobilisation de foncier nouveau	Réhabilitation		0,09							0,09	**4,8**	**4,8**
	Renouvellement	0,51	0,17				0,31			0,99		
	Densification		1,95	1,05	0,76					3,76		
Potentiels en dents creuses	Dents creuses	0,24	3,81	1,90	0,74		0,17			6,86	**6,86**	**13,5**
Potentiels sur ENAF	EI DC sur ENAF		2,22	1,35	0,06		0,19	0,22		4,04	**6,6**	
	Extensif		0,78	0,35	0,07			0,23	1,15	2,58		
Total général		**0,75**	**9,02**	**4,65**	**1,63**	**0,00**	**0,67**	**0,45**	**1,15**	**18,32**	**18,3**	**18,3**

DC : Dents creuses / EI : espaces interstitiels



CHAPITRE IV.2 : MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. LE DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES

L'adoption des grands objectifs établissant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a des conséquences directes sur le zonage du PLU. Le territoire communal est partagé en **4 types de zones** :

1. Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone urbaine comprend les secteurs suivants :

■ **U HABITAT :** zone d'habitat qui se compose de plusieurs secteurs :

- **Zone UA :** Zone dense et mixte du centre du village, elle vise à conforter le pôle existant. Elle a vocation d'habitat (permanent, aidé, touristique) et de commerces. L'objectif est de densifier le centre et de rendre possible l'édification de constructions suivant la morphologie du tissu urbain existant. Elle concerne le centre-village de Combloux.
- **Zone UB :** Zone de moyenne densité, elle correspond à la zone d'habitat périphérique du centre de Combloux. L'objectif est de permettre le développement de l'habitat.
- **Zone UH** : Zone de hameaux avec parfois un tissu peu dense. L'objectif est de permettre la constructibilité limitée pour tenir compte des enjeux paysagers et agricoles.
- **Zone UP** : Zone de hameaux avec enjeux paysagers ; avec un tissu urbain lâche et peu dense en général. L'objectif est de fortement limiter la constructibilité pour maintenir les équilibres paysagers et écologiques.

■ **UE :** zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif (équipements publics ou privés d'intérêt général) et services publics liés notamment aux activités d'enseignement public ou privé. Elle a vocation à recevoir des bâtiments ou espaces, d'intérêt général ou collectif.

■ **UT** : zone à vocation d'activités touristiques ; elle comporte :

- **La zone UT** concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune, à vocation d'activités touristiques principalement à usage d'hébergement hôtelier et touristique, en mixité possible avec des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Le **secteur UTh** est particulièrement dédiés aux hôtels et aux restaurants.

■ **UX** : zones d'activités artisanales et industrielles, elle cerne les secteurs où sont déjà implantées des activités artisanales ou industrielles. Elle a pour vocation de permettre la création et le développement d'établissements artisanaux, industriels, de commerces de gros et de services.

2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La zone à urbaniser comprend les secteurs suivants :
■ **1AUx :** Zone à urbaniser, à vocation principale d'activité économiques, ouverte à l'urbanisation sous réserve de respecter des orientations d'aménagement et de programmation et soumise à opération d'aménagement d'ensemble. Elle respectera les règles de la zone UX.

Le PLU de Combloux ne comporte **aucune zone 2AU**.

3. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques.

Le PLU comprend :

- **N**, secteur naturel général correspondant aux secteurs à risques forts, aux cours d'eau, étangs et autres espaces naturels à préserver (notamment les espaces boisés et forestiers),
- **Ne**, secteur correspondant à une zone naturelle à vocation de sports et loisirs dans lequel il est admis la gestion et le développement des équipements publics ou d'intérêt collectif,
- **Nm** secteur correspondant à un secteur naturel d'exploitation et d'extraction de granit.
- **Nmc,** secteur correspondant aux secteurs de compensation environnementale de la retenue du Pertuis,
- **Nv** secteur correspondant à un espace de stockage et de valorisation des déchets verts.
- **Nx** secteur correspondant à un secteur de dépôt de matériaux.

La zone N comporte également 1 STECAL :

- **STECAL n°1** correspondant à un secteur de projet de distillerie.

4. Les zones agricoles

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Le PLU comprend :

- **A** : Zone agricole
- **Aa** : secteur d'alpage

La zone A comporte également 4 STECAL :

- **STECAL n°2** correspondant à un projet de bâtiment à usage artisanal et à une zone de stockage du bois
- **STECAL n°3** correspondant à un restaurant existant (Le Petit Cuchet)
- **STECAL n°4** correspondant à un restaurant existant (L'Éclaircie)

2. LES SECTEURS URBAINS ET À URBANISER

Préalable : la stratégie de structuration urbaine retenue par le PLU

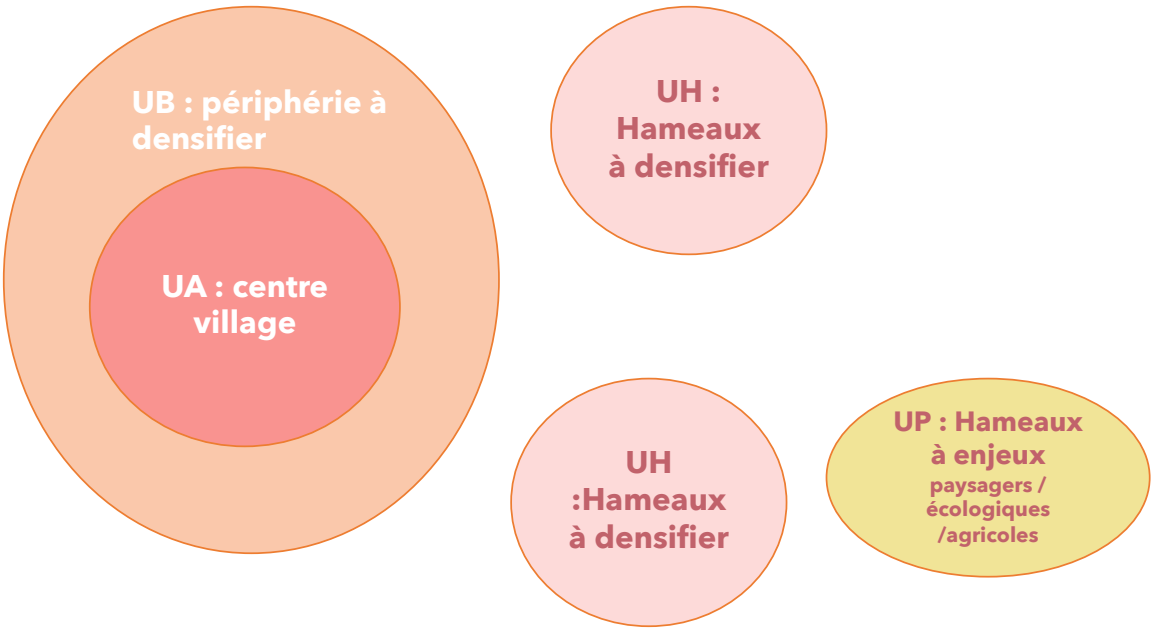
Au regard des enjeux urbains propres à la commune, des enjeux agricoles (préservation du foncier notamment) et des enjeux écologiques et paysagers, les élus de la commune se sont engagés dans une démarche de recentrage de l'urbanisation.

Une volonté d'économie de foncier et de pertinence du développement territorial a donc guidé le travail tout au long de la procédure de la révision du PLU.

Ainsi, il est retenu d'orienter le développement autour d'une armature urbaine privilégiant :

- Le confortement et la valorisation du centre-village, à proximité des commerces, services, équipements existants comme pôles principaux de développement et de services (équipements structurants, commerces de proximité, densification du bâti...).
- La volonté d'encadrer les opérations de renouvellement urbain afin de garantir une densité cohérente et une qualité de l'insertion des projets dans le tissu urbain existant.
- La volonté de réduire les possibilités de développement sur les espaces naturels ou agricoles et de limiter cette possibilité de consommation aux besoins effectifs du projet démographique.
- L'affirmation que les espaces agricoles doivent être préservées ainsi que les réservoirs de biodiversité sur le territoire
- La volonté d'assurer une densité progressive depuis la centralité (plus dense) vers les écarts (moins denses).
- La recherche de limites claires d'urbanisation, notamment vis-à-vis des espaces agricoles et des continuités écologiques.

1. Les zones urbaines



Principe d'organisation des zones urbaines à vocation principale d'habitat

Les principaux objectifs poursuivis sont :

- Privilégier l'optimisation de la tâche urbaine existante pour conforter la centralité.
- Favoriser la mixité de fonction au centre village et l'animation du centre village à l'année.

■ Engager la commune dans une démarche de production de logements permanents au centre village notamment.

■ Réaliser de nouveaux logements dans la centralité et la périphérie immédiate à proximité des équipements actuels et futurs.

■ Permettre la densification du tissu bâti, en périphérie et dans les hameaux tout en évitant toute extension de l'enveloppe des hameaux.

■ Anticiper et encadrer la mutation « au coup par coup » du tissu pavillonnaire. L'objectif est ici d'assurer une coexistence entre des opérations denses et l'habitat individuel existant. L'OAP thématique « Densification du tissu pavillonnaire » vient compléter le dispositif prévu au règlement.

■ Assurer la réalisation de volumétries adaptées au contexte communal :

■ Des volumes bâtis générant 3 niveaux de surface de plancher, et les combles **(secteurs Ua)**

■ Des volumes bâtis générant 2 niveaux de surface de plancher, et les combles **(secteurs Ub)** avec des secteurs de dépassements possible pour certaines OAP.

■ Une densification des hameaux importants, ne présentant pas d'enjeux fort en matière de paysage, d'enjeux écologiques, ou de réseaux. Les possibilités de densification restent limitées avec des volumes bâtis privilégiant l'habitat individuel et générant 2 niveaux de surface de plancher : **secteurs UH**

■ Une densification limitée sur les autres hameaux, présentant des enjeux paysagers, écologiques, agricoles, avec des volumes bâtis privilégiant l'habitat individuel et générant 2 niveaux de surface de plancher **: secteurs UP.**

Synthèse des règles des zones U d'habitat

	Emprise publique	**Limites séparatives**	**Sur un même tènement**	**Hauteur**
UA	Implantation selon le plan d'alignement + exceptions diverses	Non réglementé	Non réglementé	13,50 m sur la panne faîtière et 9,50 m sur la sablière / terrain avant et après travaux 19,50 m entre panne faîtière et point le plus bas de la construction + exceptions OAP 1/ 5
UB **UH** **UP**	5 m par rapport à l'alignement Prescriptions pour les constructions enterrées + exceptions diverses	D > 4 m Si SP> 400 m2, D> 5 m + exceptions diverses	D> 8 m + exceptions diverses	9,50 m sur la panne faîtière et 7,50 m sur la sablière / terrain avant et après travaux 12,50 m entre panne faîtière et point le plus bas de la construction + exceptions OAP 1 / 2 / 4

<table>
<tr><th></th><th>CES</th><th>Espaces verts</th><th>Coefficient de biotope par surface (CBS)</th><th>Espaces collectifs</th></tr>
<tr><td>UA</td><td>Non réglementé</td><td>Non réglementé</td><td>Non réglementé</td><td rowspan="4">Opération d'aménagement > 5 logts ou > 500 m² de SP : > 15 % en espace à usage collectif, avec un traitement paysager</td></tr>
<tr><td>UB</td><td>CES : 0,40</td><td rowspan="3">Projet de construction nouvelle à dominante d'habitat : 55 %
Exception OAP1</td><td>40%</td></tr>
<tr><td>UH</td><td>CES : 0,25</td><td>60%
Exception OAP1</td></tr>
<tr><td>UP</td><td>CES : 0,20</td></tr>
</table>

En **zone UA**, dense et à vocation d'être densifier, le PLU n'impose pas de CES. La densité sera gérée par les OAP dans les secteurs de renouvellement urbain, par les règles de stationnement et les règles de recul. Dans les **autres zones**, le CES ne dépasse pas 0,40 (zone Ub) car il s'agit certes de permettre une densification urbaine mais également de :

- préserver une certaine qualité paysagère et urbaine,
- tenir compte des caractéristiques urbaines de la commune
- de préserver des espaces verts favorables à la limitation du phénomène d'îlot de chaleur…

Les exigences de coefficients d'espaces verts et de **coefficient de biotope par surface** ne sont pas cumulatives ni exclusives. Un espace peut être vert et compter dans le CBS en même temps.
Les CES ont été établis en fonction de l'emprise au sol moyenne constatée. La densité est mise en œuvre au travers du croisement de l'ensemble des règles et notamment de la hauteur. Le CES est fixé à 0,40 en **UB** ce qui représente un CES fort. Le CBS est abaissé à 30% dans les secteurs de mixité sociale pour nepas nuire à l'équilibre des opérations.
En UH qui est un secteur essentiellement résidentiel et pavillonnaire, le CES est de 0,25 permet d'implanter des nouvelles constructions sur des terrains dont la taille diminue et permet l'évolution des constructions existantes.
En UP le CES de 0,20 permet une densification raisonnée de l'enveloppe déjà bâtie. Ces CES permettent quelques nouvelles constructions sur les ultimes dents creuses et limite les possibilités de division parcellaires ; les hameaux classés UP étant souvent éloignés ou présentent des enjeux écologiques et/ou paysagers et/ou agricoles.

Hormis en zone UA, les **exigences d'espaces verts** sont importantes pour les opérations de construction. En zone UA il existe une densité plus fort et il est attendu une densification du secteur. De plus les espaces verts sont aménagés sur l'espace publics dans le cadre de la revalorisation du centre village. Toutefois cette exigence d'espace vert ne s'applique pas dans les secteur d'OAP et sans les secteurs de mixité sociale qui se trouve sur des tènement de petite taille.

En cohérence avec l'objectif de densifier, la réalisation d'espaces collectifs ou d'espaces de convivialité devient une exigence nécessaire. En effet, réduire la part d'habitat individuel, réduire les espaces privatifs implique de réaliser plus d'espaces de rencontre et de jeux pour les habitants afin de préserver le « bien vivre » à Combloux. Ainsi les opérations d'aménagement de plus de 5 logements ou de plus de 500 m² de SP devront prévoir au moins 15 % en espace à usage collectif, avec un traitement paysager.

Enfin concernant les **hauteurs**, le centre village présente une hauteur des constructions plus importante ; il apparait donc cohérent de poursuivre la règle dans le même esprit en admettant des hauteurs jusqu'à 13,50 m sur la panne faîtière et 9,50 m sur la sablière par rapport au terrain avant et après travaux ; cela correspond à des constructions jusqu'à R+2+combles. Le règlement ajoute une disposition en limitant à 19,50 m la hauteur entre panne faîtière et point le plus bas de la construction. Cette dernière disposition permet de limiter le nombre de niveaux en sous-sols et garantit ains de ne pas porter atteinte à la stabilité du sol et du sous-sol.

Dans les secteurs UB, UH et UP à dominante pavillonnaire (même s'il s'agit souvent de chalets imposants), le règlement du PLU souhaite limiter la hauteur par rapport à la zone UA. Ainsi la hauteur sera limitée à 9,50 m sur la panne faîtière et 7,50 m sur la sablière par rapport au terrain avant et après travaux. Il est ajouté également une hauteur maximale entre panne faîtière et point le plus bas de la construction (à 12,50m) pour limiter le nombre de niveau en sous-sol.

La hauteur à 7,50 m sur la sablière permet de réaliser des volumes de type R+1+comble.

■ Les secteurs UA et UB correspondent au centre village et à sa périphérie.

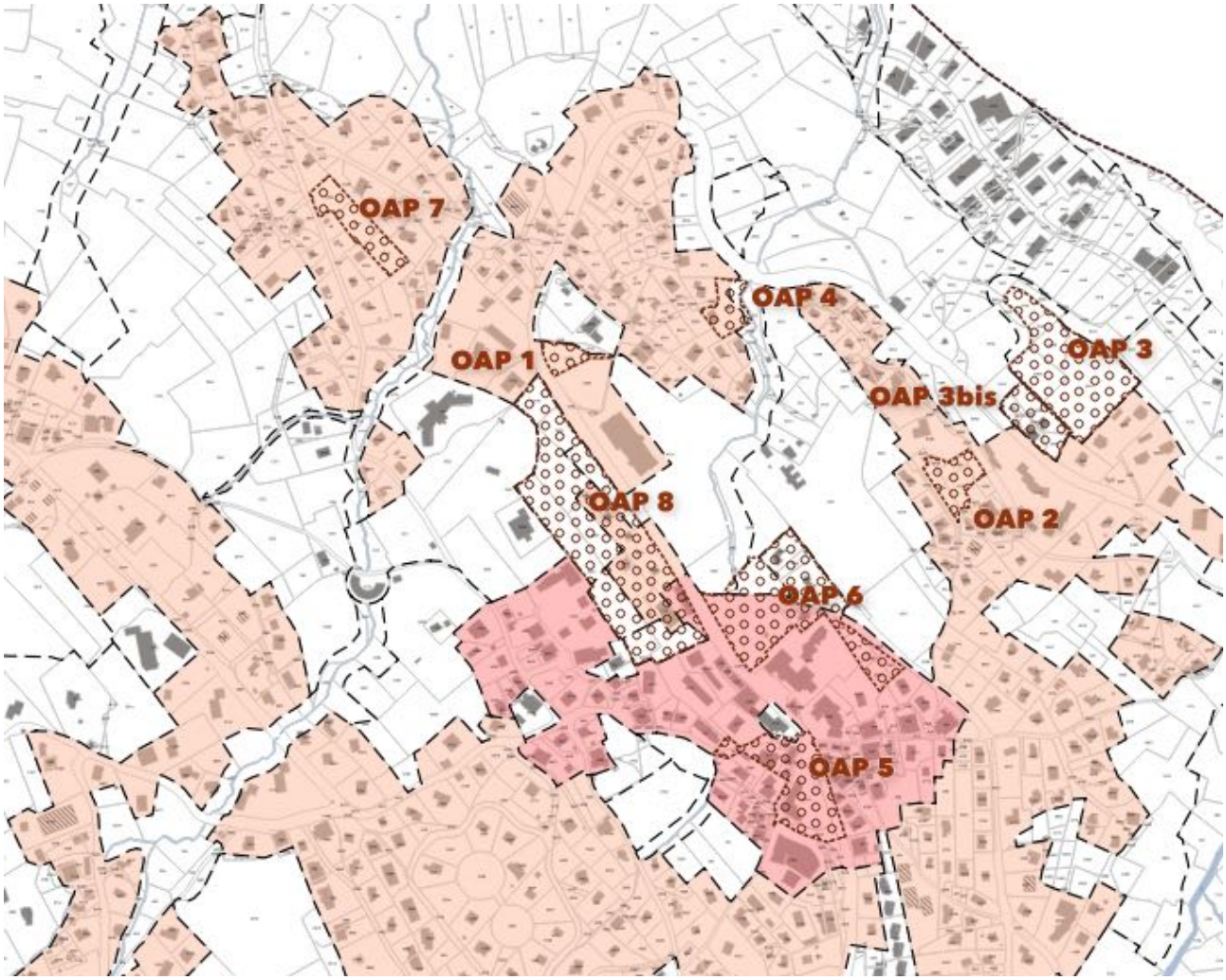
Les secteurs UA et UB ont une fonction principale d'habitat et de mixité des fonctions dans le secteur dense de la commune. Les règles ont pour but de favoriser une image de centralité par l'implantation de construction à usage d'habitation à caractère collectif ou intermédiaire, de chalets collectifs et d'inciter à l'implantation de commerces et artisanat de proximité.



Carte des secteurs UA et UB

Le secteur UA correspond au centre-village alors que le secteur UB regroupe les extensions plus ou moins récentes et denses ou à vocation à se densifier. Ces deux secteurs ont vocation à accueillir une forte mixité des fonctions, avec notamment l'accueil de commerces et artisans de détail. Il y a néanmoins un gradient de mixité entre UA et UB.

Les zones UA et UB accueillent l'ensemble des OAP à vocation d'habitat du projet de PLU.



Zones UA / UB et secteurs soumis à OAP

En UA, les potentiels futurs sont essentiellement liés à des possibilités de renouvellement urbain, de mutation du bâti voire quelques densifications de parcelles déjà bâties.
En UB, les potentiels les plus importantes sont des espaces interstitiels qui font l'objet d'OAP (même si le foncier est en grande partie communale) ; toutefois il reste de nombreuses dents creuses en secteur UB et des possibilités de divisions parcellaires.

Les règles applicables dans les secteurs UA et UB ont été définies de façon à assurer la densification des formes urbaines en favorisant la réalisation d'habitats :

- de type collectif dans le secteur UA et UB ;
- et de type intermédiaires (collectifs horizontaux, logements groupés) dans le secteur UB.

La mixité fonctionnelle est encouragée pour assurer et perpétuer le dynamisme de la centralité. Les règles relatives aux commerces et artisanat de proximité ainsi que les activités de service où s'effectue l'accueil du public et les restaurants sont identiques en UA et UB. Toutefois en UB les hébergements touristiques sont plus encadrés ; en effet pour éviter la dispersion de cette offre sur le territoire communale, seules les évolutions des hébergements touristiques existants sont admises en UB alors que les nouvelles implantations sont admises en UA.
De plus les zones UA et UB peuvent admettre sous condition des activités artisanales qui appartiennent au secteur de la sous-destination « Industrie » et qui peuvent se mixer avec l'habitat (petites fabrications, BTP de service). Il en est de même en UH et UP.

■ Les secteurs UH et UP correspondent aux hameaux.

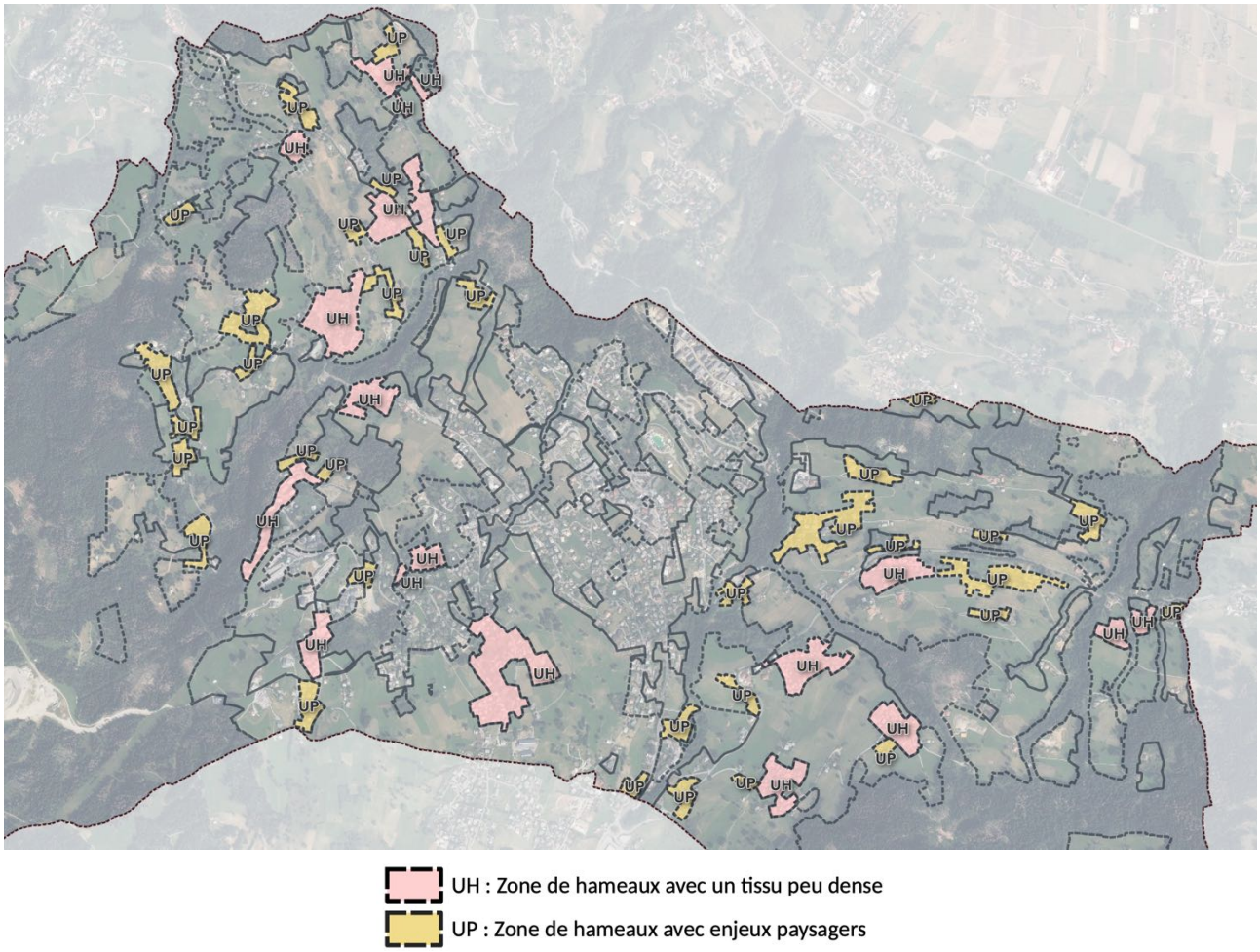
Les secteurs UH et UP intègre les espaces composés essentiellement d'habitat individuel ainsi que les corps de fermes ayant perdu leur vocation agricole. Ces secteurs sont presque uniquement à vocation résidentielle.

La délimitation des secteurs correspond aux secteurs résidentiels, n'ayant pas vocation à accueillir une mixité des fonctions ; ce secteur accueille toutefois une certaine diversité des formes urbaines : des fermes traductionnelles rénovées, des chalets imposants (en copropriété ou pas), des villas et des maisons lus modestes. On peut aussi rencontrer quelques ensembles d'immeubles semi-collectifs issu de démolitions/reconstructions réalisés durant la période sans COS ni CES.

Malgré cette échelle de densité existante, le PADD ne prévoit pas de densifications importantes de ces espaces, privilégiant l'accueil de logements nouveaux dans la centralité pour favoriser les modes doux et préserver le dynamisme du centre-village.

Ces espaces ont pour certain connu un fort, voire très fort, développement depuis 10 ans…avec une consommation foncière importante.

L'enjeu du PLU est de limiter fortement la production de logements et la consommation foncière dans les hameaux.



Carte des secteurs UH et UP.

La zone UH a été délimitée sur les hameaux les plus importants ou ayant connu un fort développement et donc dont la sensibilité paysagère et la qualité patrimoniale est désormais moindre. Le zone UH dégage quelques dents creuses mais il a été retenu le principe de ne pas étendre l'enveloppe bâti de ces hameaux sur de nouveaux espaces agricoles ou naturels.

La zone UP couvre quant à elle des hameaux de plus petites tailles, souvent plus éloignés, et présentant des enjeux paysagers et/ou écologique et/ou agricoles et/ou de desserte (notamment voirie). Les contours de la zone UP sont tracés au plus près du bâti existant et le but du PLU est de n'admettre que l'urbanisation de quelques dents creuses véritablement incluses dans l'enveloppe. Il n'est pas cherché de densification optimale dans ces secteurs. Aussi le CES est assez faible 0,20 pour éviter les divisions parcellaires ou la recherche une optimisation foncière. L'esprit du PLU est de permettre de « boucher » les dernières dents creuses à condition de ne pas porter atteinte aux enjeux environnementaux ou paysagers ou agricoles et de ne surtout pas apporter une population nouvelle importante dans ces hameaux parfois difficiles d'accès (faible largeur de voirie).

Les règles applicables aux secteurs UH ont été définies de façon à assurer la densification raisonnée (CES de 0,25) alors que le secteur UP admet une densification limitée (CES de 0,20). Les autres règles sont identiques entre UH et UP.

La commune a réduit fortement les surfaces de zones constructibles dans les hameaux par rapport au PLU précédent ; cela permet de préserver les espaces agricoles et naturels et de tenir compte des sensibilités, environnementales et paysagères. Ainsi les potentiels identifiés dans les hameaux se situent à l'intérieur de l'enveloppe déjà bâtie. Dans cette enveloppe, la commune a fixé des CES pour encadrer les possibilité de construire, éviter une densification trop importante mais le CES reste suffisant pour permettre de construire sur les parcelles libres.

Les CES fixés permettent de réaliser des projets présentant des volumes cohérents par rapport à la structure bâtie de la commune. Réduire les CES signifierait également de réduire les volumes des constructions. Cela pourrait nuire à la qualité architecturale des projets en générant des volumes bâtis qui se trouveraient en rupture avec les volumes traditionnels comblorans, qui constituent la qualité paysagère du territoire.

A contrario de UA et UB, il n'est pas recherché de mixité des fonctions en UH et UP ; ainsi l'artisanat et commerces de détail ainsi que les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ne concerne que les évolutions de sites existants ; il en est de même pour la restauration.

Comme en UB, les hébergements touristiques sont encadrés : seules les évolutions des hébergements touristiques existants sont admises.

De plus les zones UH et UP peuvent admettre sous condition des activités artisanales qui appartiennent au secteur de la sous-destination « Industrie » et qui peuvent se mixer avec l'habitat (petites fabrications, BTP de service).

2. Les secteurs de développement (urbanisation future) à destination principale d'habitat

Le PLU ne détermine aucune zone 1AU à vocation principale d'habitat.

3. Les secteurs de confortement des équipements

Le PLU a aussi identifié des secteurs de confortement des équipements publics pour accompagner le développement.

■ La zone UE correspond aux équipements publics et d'intérêt collectif regroupés, donc nécessitant un règlement adapté.
Cette zone a pour vocation principale d'accueillir les équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Son zonage spécifique doit lui permettre d'avoir un règlement adapté pour faciliter la réalisation de constructions importantes, répondant aux besoins de la population. À noter que la construction d'équipements publics est aussi autorisée dans les autres zones urbaines. Toutefois, ce zonage spécifique permet d'identifier les îlots voués à accueillir les équipements structurants, nécessaires au fonctionnement actuel et à venir de la commune.

Le PLU comporte deux zones UE :

- la zone UE la plus au Nord et la plus vaste regroupe les équipements existants. Il existe une petite disponibilité foncière au Nord-Est qui est destinée à accueillir la future maison de l'enfance (à court terme)
- le zone UE la plus au Sud couvre l'actuelle structure multi-accueil pour la petite enfance et le tènement prévu pour la future salle polyvalente/salle des fêtes. Ce terrain n'étant pas communal, le PLU y prévoir un emplacement réservé.



Zone UE et les équipements existants

En complément des zones UE, le PLU détermine des secteurs Ne à vocation de sport et loisirs ; ils sont décrits dans le paragraphe relatifs aux zones Naturelles.

Le PLU délimite un petit secteur UE au lieu-dit le Fayet pour entériner la présence d'un transformateur électrique.



4. Les secteurs à vocation touristique

Concernant la vocation touristique du territoire, le PLU identifie les zones UT dédiées aux hôtels et aux autres hébergements touristiques et les zones UTh spécifiquement dédiées aux hôtels.

La zone UT concerne les résidences de tourisme, les colonies et tous types d'hébergements touristiques alors que le secteur UTh couvre uniquement des hôtels existants ou en projet. en secteur UTh, le changement de destination d'un hôtel vers une autre destination est interdit. Ce secteur UTh a pour vocation de préserver le tissu hôtelier de la commune. Il a été instauré sur les hôtels importants et/ou emblématiques de la commune. La commune attache une importance particulière à préserver son tissu hôtelier qui est le gage d'un parc de lits chauds, utilisable à l'année.
En UT comme en UTh les restaurants sont admis ; en changement de destination ou en construction neuve.
Les secteurs UTh ont été mise en place sur les hôtels suivants :

- Aux Ducs de Savoie,
- Le Coin savoyard
- Alpen Valley
- Projet d'hôtel en balcon au-dessus du plan d'eau Biotope.

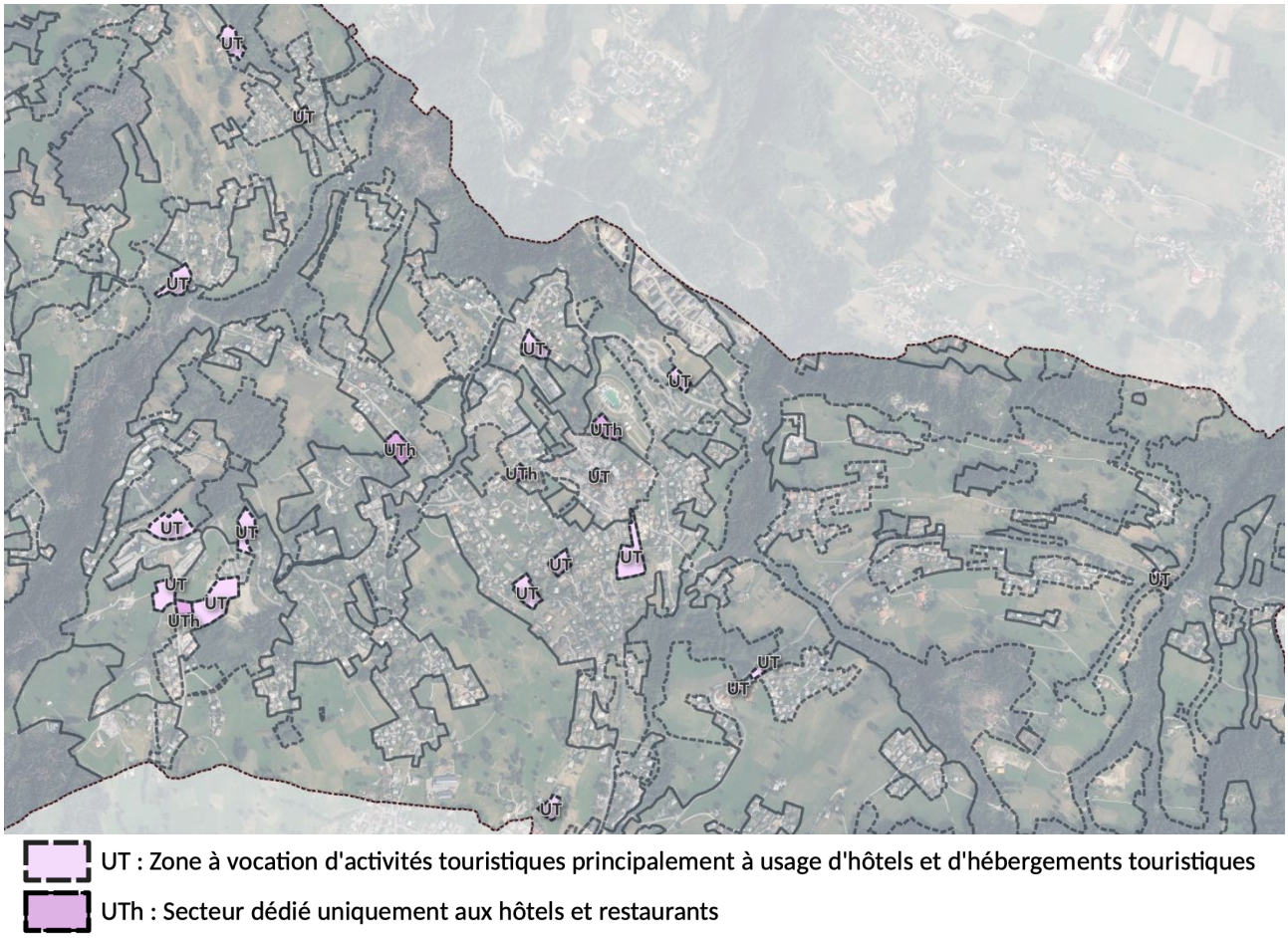
Le secteur UTh de l'hôtel « Le cœur des prés » au lieu dit Champet est passé en UT après enquête publique car la pérennité de l'hôtel ne peut pas être assurée ; la commune souhaite admettre une possibilité de basculement vers une résidence de tourisme.
Les secteurs UTh et UT de l'hôtel « Caprice des neiges » de la route de l'Epine ont été remaniés post enquête pour tenir compte d'une erreur de zonage et des évolutions possibles de l'hôtel. Vu l'éloignement du centre bourg, le maintien en hôtel est difficile à envisager. Le secteur Uth devient A alors qu'une partie du secteur UT passe en zone UH car la construction n'est pas liée au tourisme.

La zone UT située entre la route de Sallanches et la zone 1AUX de Plan Mouillé présente un double objectif :

- Permettre la réhabilitation ou la démolition/reconstruction de l'hôtel des Granits avec transformation possible vers une résidence de tourisme (peu vraisemblable) ou vers de logements pour les saisonniers.

- Permettre, sur le foncier nu du tènement, la construction de logements sociaux qui seront destinés au logement des travailleurs saisonniers ou des résidents permanents.

Cette zone UT est concernée par une OAP sectorielle (cf. chapitre justificatif des OAP)



Zones UT et UTh

La vocation touristique de la commune est traduite dans le PLU également par :

- secteur Ne sur les équipements sportifs et de loisirs ainsi que sur les aires de stationnement
- linéaires de diversité commercial en zone UA
- la mixité des fonctions en zone UA
- l'identification de sentiers du PDIPR au titre de l'article L151-38 CU sur le règlement graphique
- les secteurs aménagés en vue de la pratique du ski et secteurs réservés aux remontées mécaniques, délimités au titre du 3° de l'article R151-48 du CU
- l'indication pour information des tracés des pistes de ski (existantes et projet) et la localisation des téléskis ou remontées mécaniques.

Enfin la préservation des espaces agricoles et naturels participe à conserver l'attractivité touristique du territoire.

5. Les secteurs de confortement des activités économiques

La commune de Combloux a identifié des secteurs de confortement des activités économiques pour accompagner le développement. Ce territoire rural dispose d'un tissu économique dynamique qu'il s'agit de soutenir et de pérenniser.

Le PLU détermine :

- Une **zone UX** qui correspond aux zones d'activités artisanales et industrielles. Elle cerne les secteurs où sont déjà implantées des activités artisanales ou industrielles. Elle a pour vocation de

permettre la création et le développement d'établissements artisanaux, industriels, de commerces de gros et de services.

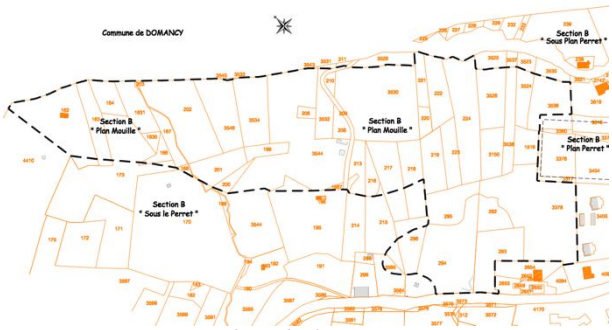
- Une **zone 1AUx** qui correspond au secteur de développement économique à vocation artisanale et industrielle, en continuité de la zone de Plan Mouillé.



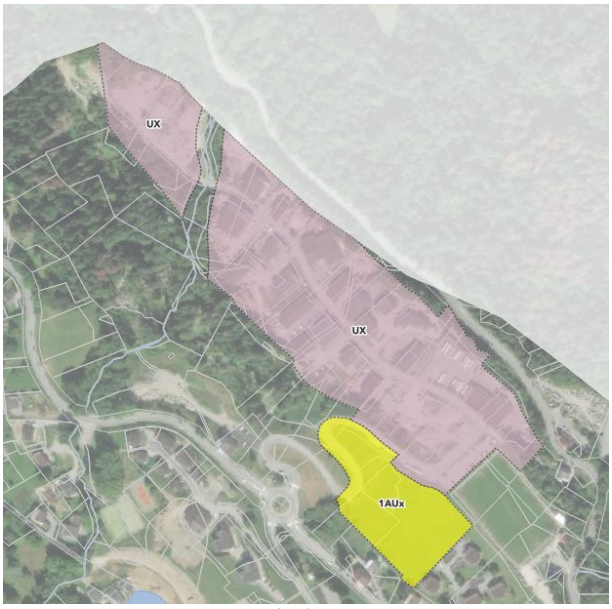
Zones UX et 1AUx

■ La zone UX :

Combloux dispose d'une zone d'activités importante au Nord, en bas de la commune : « le village des artisans ». Cette zone a été urbanisée dans le cadre d'une ZAC ; le périmètre de UX est entièrement inclus dans le périmètre de ZAC. Elle est actuellement fortement occupée.



Plan de la ZAC



Dessin de la zone UX

Autrement il s'agit de micro-zones éparses sur la commune correspondant aux activités traditionnelles insérées dans les hameaux.

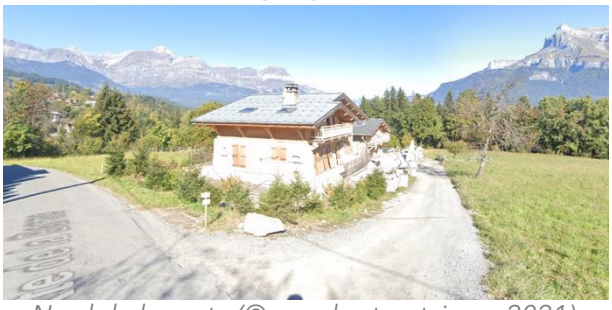
Site de la graniterie – marbrerie

Le périmètre est inchangé par rapport au PLU en vigueur ; la zone UX couvre les ateliers et les bureaux de l'entreprise ainsi qu'une partie des stockages. Le solde des stockages est classé en Nx (cf. justification de la zone naturelles)





Sud de la route (©google streetview – 2021)



Nord de la route (©google streetview – 2021)

Le site de la scierie

La scierie est installée de part et d'autre du torrent d'Arbon.

Le site est entièrement occupé ; la scierie pourrait avoir besoin de nouveaux espaces de stockage.

En rive gauche : un atelier et des stockages de planches

En rive droite : un 2nd atelier, des stockages de grumes et de poutres





Site rive gauche (©google streetview – 2017)



Site rive droite (©google streetview – 2017)

Le site du Feug

La zone UX couvre les bâtiments et les espaces de stockage de deux entreprises installées dans le secteur du Feug :

- Entreprise de construction de chalets
- Paysagiste

Le site est entièrement occupé. L'entreprise de construction de chalets « SAS Chalets Paul Brondex » a fait connaitre ses projets de nouvelles constructions sur le site de stockage actuel de bois à l'Ouest de la route de Megève. Ce projet se situant en discontinuité de l'urbanisation existante, il a fait l'objet d'un de demande de dérogation à l'urbanisation en continuité des bourgs, hameaux et groupes de constructions existantes au titre de la loi Montagne.

Le dossier a été transmis à la CDNPS pour solliciter la dérogation. Le dossier CDNPS est présenté en annexe du rapport de présentation.





Le site du Feug

La route de Megève

Il s'agit d'un ensemble de bâtiments artisanaux implantés le long de la route de Megève au niveau du lieu-dit « Les Combes ». Le site est entièrement occupé. Il permet l'évolutions des bâtiments déjà implantés.





Le site du Vernay

Il s'agit d'un atelier de Charpente le long de la route du Vernay dans le hameau du Vernay.

Le site est entièrement occupé (bâtiments et stockage). Il permet l'évolutions des bâtiments déjà implantés.





Charpentier (©google streetview – 2019)

Le développement des activités économiques

Le PLU prévoit deux secteurs d'extension de l'activité économique :

- STECAL n°2 pour évolution de l'entreprise Brondex (cf. ci avant et chapitre justificatif des STECAL
- La zones 1AUX de Plan Mouillé

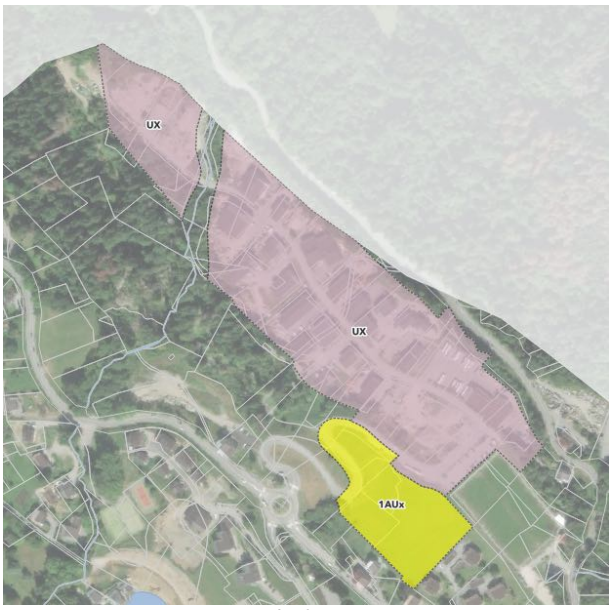
■ La zone 1AUX :

La zone 1AUx se situe en continuité de la zone UX de Plan Mouillé. Le site est inclus dans le périmètre de ZAC. Il a été retenu une zone 1AUX car le terrain est actuellement à usage agricole. Le foncier est maitrisé par la commune. Néanmoins le PLU a inscrit une OAP sectorielle pour imposer une opération d'aménagement d'ensemble, gérer les accès, la transition paysagère avec le bâti environnant et imposer une prise en en compte de la zone humide.

Cette zone de développement est de dimension réduite pour des activités économiques dans la mesure où elle couvre 1,4 ha y compris une partie occupée par la route de Plan Mouillé.

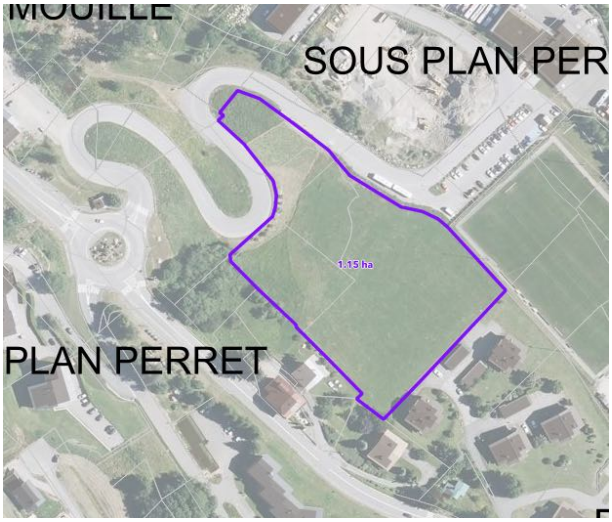


Plan de la ZAC



Dessin de la zone UX

La zone propose une surface disponible de 1,15 ha.



En termes de règlement, la zone UX (et 1AUX) admet des destinations liées aux activités économiques avec des nuances selon les secteurs.

	DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS	UX
EXPLOITATION AGRICOLE & FORESTIERE	Exploitation agricole	**I**
	Exploitation forestière	**I**
HABITAT	Logement	**C**
	Hébergement	**I**
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	**C**
	Restauration	**A**
	Commerce de gros	**A**
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**C**
	Hôtels	**I**
	Autres hébergements touristiques	**I**
	Cinéma	**I**
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**A**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**A**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**A**
	Salles d'art et de spectacle	**I**
	Équipements sportifs	**I**
	Lieux de culte	**I**

	Autres équipements recevant du public	**A**
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Industrie	**A**
	Entrepôt	**A**
	Bureau	**A**
	Centre de congrès et d'exposition	**I**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	**I**

Dans l'ensemble des secteurs UX et 1AUX, les restrictions liées à l'accueil de logements sont identiques. Ces zones permettent d'implanter des constructions à usage d'habitat seulement s'ils respectent les conditions cumulatives suivantes :

- *ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la* ***direction, la surveillance, le gardiennage*** *ou assurer une utilité de service des activités de la zone,*
- *ils sont directement liés aux activités autorisées dans la zone,*
- *ils sont intégrés au bâtiment principal d'activité : le logement est inclus dans le volume du bâtiment principal à usage d'activité ; la superficie du logement ne doit pas être supérieure ou égale à 50% de la surface d'activité, sans dépasser 90m² de surface de plancher,*
- *il n'est admis qu'un logement par bâtiment principal d'activité,*
- *il n'est autorisé aucune annexe aux locaux de surveillance.*

De plus le règlement admet les évolutions des logements existantes sous condition :

- ***l'aménagement et l'extension des logements existants*** *sont autorisés dans la limite de 90 m² de surface de plancher pour la surface totale destinée à l'habitat. Les annexes des logements existants ne sont pas autorisées.*

La sous-destination **d'artisanat et le commerce de détail et la sous-destination** « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », est admise pour l'évolution des constructions existantes. Ces constructions peuvent faire l'objet :

- *de réhabilitations ou rénovations dans l'enveloppe de la construction existante,*
- *d'extension des établissements existants, dans la limite de maximum 100% de la surface de vente initiale* (= surface de vente effective au moment de l'approbation de la révision du PLU) *et maximum 200 m² de surface de vente.*

Ces conditions ci dessus permetttent d'éviter que les zones d'activités entrent en concurrence avec les activités et commerces de proximité du centre bourg.
Ces zonages spécifiques doivent permettre d'avoir un règlement adapté à la nature des activités présentes.

Les constructions doivent systématiquement être implantées en recul des limites avec le domaine public ou les voies publiques avec des nuances selon le type et l'importance des voies.
L'ensemble des zones d'activité l'emprise au sol est maximale est fiée à 60% ce qui permet d'optimiser l'usage du foncier économique.
Toutefois pour conserver une certaine qualité paysagère, et pour éviter les trop forts effets d'îlot de chaleur générée par une urbanisation dense, le PLU fixe un CBS (coefficient de biotope par surface) de 40% pour imposer une végétalisation des projets.

La hauteur est limitée à

- 13,50 m sur la panne faîtière sans dépasser 9,50 m sur la sablière mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, et au terrain après travaux ;

- 19,50 m entre la panne faîtière et le point le plus bas du niveau de la construction.

Cette hauteur est celle qui avait été fixée dans le cadre de la ZAC et qui est donc maintenue par souci de cohérence architecturale et de garantie d'insertion paysagère.

3. Les secteurs agricoles, naturels et forestiers

LES ZONES AGRICOLES

■ **La zone A comprend les secteurs dans lesquels l'agriculture justifie d'une protection particulière.**
La zone A a été définie sur la base de la carte agricole réalisée par la Chambre d'Agriculture Savoie Mont Blanc en 2022, des prairies agricoles cartographiées dans le diagnostic paysager et de l'occupation du sol constatée sur la photographie aérienne de 2020 ©IGN. Les principales parcelles agricoles à enjeux, ainsi que les exploitations agricoles ont été préservées de l'urbanisation.

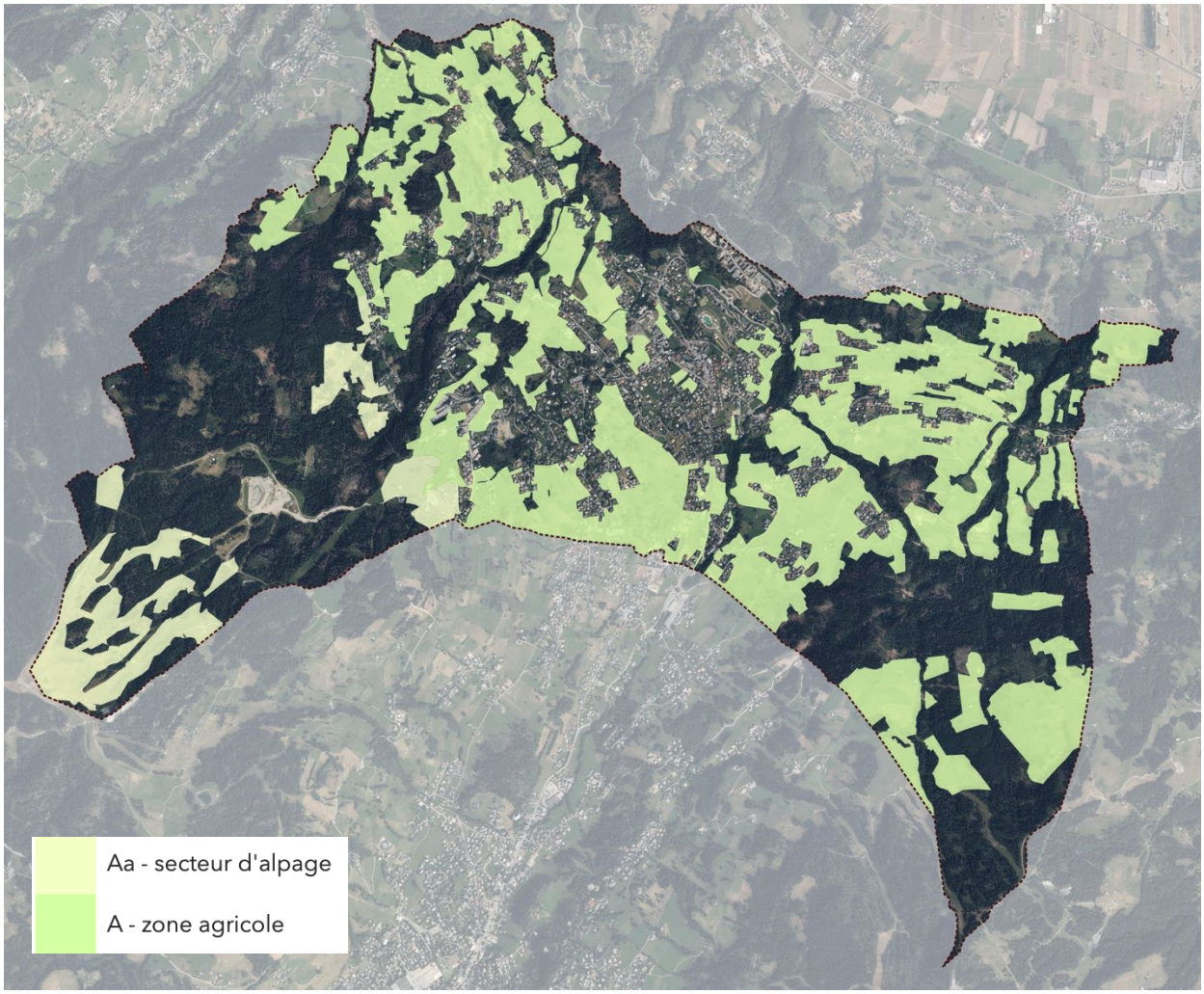
La zone A a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. Par exception, **seuls peuvent y être admis les bâtiments et installations agricoles à condition que leurs implantations dans la zone soient reconnues indispensables à l'activité agricole**, justifiées par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement sur la base des critères précisés, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

■ Unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective ayant une activité de production agricole correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, générant des revenus professionnels.

■ Justifier de l'exploitation, d'une surface minimum égale à une SMI (ou équivalent) : surface minimum d'installation : 16 ha dans les communes classées en zone montagne, 18 ha hors zone montagne) avec application des coefficients d'équivalence, surface située dans un rayon de 5 km du lieu d'implantation du siège d'exploitation.

■ Retirer de ses revenus agricoles plus 50% des revenus, et consacrer plus de 50% de son temps de travail à l'activité agricole.

■ Justifier de la pérennité / viabilité de l'exploitation.



Les zones A et les secteurs Aa

Depuis la mise en application de la Loi, n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, la gestion de l'habitat isolé est également autorisée (article L151-12 du Code de l'urbanisme). Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions et des annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

La zone A permet l'implantation des exploitations agricoles et du logement des chefs d'exploitation sous conditions (1 logements, limitation de surface, exploitation d'élevage seulement…).
Au titre de l'article L151-12, la gestion du bâti existant est prise en compte à l'article 1-2 de la zone A. Il ne s'agit pas ici d'autoriser un développement mais de permettre l'évolution du bâti existant. Il s'agit donc de constructions isolées ou groupement de quelques constructions où les collectivités ne souhaitent pas voir un développement (secteurs excentrés, enjeux environnementaux, agricoles ou paysagers importants). Ces habitations ont donc été identifiées au regard des objectifs de protection des milieux naturels et des paysages. Ils permettent, en outre de fixer des limites claires d'urbanisation et de lutter contre le mitage progressif qu'a pu connaître le territoire.
En 1er lieu le règlement fixe une surface plancher pour admettre des évolutions des habitations existantes : le bâtiment doit présenter une surface de plancher minimal de 50 m^2. Pour ces bâtiments, le règlement admet ensuite :

- les réhabilitations, rénovations et extensions dans le volume existant, sans limitations de la surface de plancher,
- les extensions en volume,
- les annexes.

Ainsi, les extensions volumétriques sont autorisées et leur ampleur limitée : moins de 30 % de la surface de plancher existante et dans la limite de 40 m2 de surface de plancher supplémentaire. Ces extensions ne doivent pas gêner l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Les extensions et la création d'annexes ne doivent pas conduire à la création de nouveaux logements.

Les annexes, accolées ou non sont également admises dans la limite de 2 annexes (y compris les piscines) d'une hauteur maximale de 4 m et de moins de 40m^2 d'emprise au sol cumulée. Le respect de l'environnement agricole est assuré par l'obligation pour les annexes non accolées de ne pas être implantées à plus de 10 m du bâtiment principal existant. Pour limiter l'impact sur le paysage et les espaces agricoles, les piscines ne sont admises que si elles sont implantées à moins de 5 m de la constructions principale (5 m mesurés entre le bord de la piscine et le nu du mur de la construction principale).
S'agissant d'une commune présentant un bâti diffus et historiquement agricole, s'il existe plus de 2 annexes, l'ensemble des bâtiments annexes peut être rénové et réhabilité.

Les évolutions des constructions à usage d'habitat cités ci- avant ne sont admises qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- l'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
- l'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction et adapté à la nature du sol, et après avis du gestionnaire compétent.
- la desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
- le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération. Se référer aux dispositions de la zone UP ;

Enfin la zone agricole du territoire se compose de la zone A générique et d'un secteur pour lequel une réglementation spécifique est formulée :

■ **Le secteur Aa,** secteur d'alpage
Le secteur est lié à la présence d'alpage identifié par le diagnostic agricole établi par la chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc en 2022. Les secteurs Aa ont été défini en fonction de la carte de synthèse.
Le règlement du secteur Aa permet les installations agricoles de plateforme de traite et la restauration, la reconstruction et l'extension des chalets d'alpage existants, à des fins d'exploitation agricole, pastorale et forestière.
Le règlement admet également les installations nécessaires au prolongement de l'exploitation agricole, pastorale et forestière dont l'activité touristique rurale d'accueil ayant pour support l'exploitation pastorale, sont autorisées :

- Les annexes touristiques des exploitations agricoles (fermes-auberges, gîtes ruraux, accueil touristique) sont autorisées sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation.
- Les légères extensions de ces bâtiments sont admises dans la limite de 30 m^2 d'emprise au sol (surface maximale cumulée des extensions).

La zone A comporte des STECAL : justification cf. paragraphe dédié.

Enfin dans la zone N, sont repérés des **bâtiments au titre de l'article L151-11-2° CU** : cf. paragraphe consacré à ce thème.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

■ **La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux**

naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ont été classés en zone N :

- les grandes unités boisées et les espaces naturels à enjeux de biodiversité.
- les secteurs de bord de cours d'eau
- les zones humides
- les secteurs soumis à des risques naturels ont été classés en A ou N selon l'occupation des sols.

Pour information les zones rouges du PPRn pour l'aléa inondation sont incluses dans la trame turquoise.

En outre, dans les zones N, le Code de l'Urbanisme ne limite pas la nature des constructions qui peuvent être admises, contrairement à la zone A. Un découpage plus fin des zones naturelles du territoire a donc été effectué en fonction de la nature de l'occupation du sol analysée dans le cadre de l'état initial du site et de l'environnement. Pour chacune de ces zones, le PLU a déterminé la nature des travaux, ouvrages, constructions susceptibles d'être admis et ce, en fonction du type de protection que ces zones justifient en préservant le maintien du caractère naturel de la zone.

Au titre de l'article L151-12, la gestion du bâti existant est prise en compte à l'article 1-2 de la zone N. Il ne s'agit pas ici d'autoriser un développement mais de permettre l'évolution du bâti existant. Il s'agit donc de constructions isolées ou groupement de quelques constructions où les collectivités ne souhaitent pas voir un développement (secteurs excentrés, enjeux environnementaux, agricoles ou paysagers importants). Ces habitations ont donc été identifiées au regard des objectifs de protection des milieux naturels et des paysages. Ils permettent, en outre de fixer des limites claires d'urbanisation et de lutter contre le mitage.
En 1er lieu le règlement fixe une surface plancher pour admettre des évolutions des habitations existantes : le bâtiment doit présenter une surface de plancher minimal de 50 m^2. Pour ces bâtiments, le règlement admet ensuite :

- les réhabilitations, rénovations et extensions dans le volume existant, sans limitations de la surface de plancher,
- les extensions en volume,
- les annexes.

Ainsi, les extensions volumétriques sont autorisées et leur ampleur limitée : moins de 30 % de la surface de plancher existante et dans la limite de 40 m^2 de surface de plancher supplémentaire. Ces extensions ne doivent pas gêner l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Les extensions et la création d'annexes ne doivent pas conduire à la création de nouveaux logements.
Les annexes, accolées ou non sont également admises dans la limite de 2 annexes (y compris les piscines) d'une hauteur maximale de 4 m et de moins de 40m^2 d'emprise au sol cumulée. Le respect de l'environnement agricole est assuré par l'obligation pour les annexes non accolées de ne pas être implantées à plus de 10 m du bâtiment principal existant. Pour limiter l'impact sur le paysage et les espaces agricoles, les piscines ne sont admises que si elles sont implantées à moins de 5 m de la constructions principale (5 m mesurés entre le bord de la piscine et le nu du mur de la construction principale).
S'agissant d'une commune présentant un bâti diffus et historiquement agricole, s'il existe plus de 2 annexes, l'ensemble des bâtiments annexes peut être rénové et réhabilité.

Les évolutions des constructions à usage d'habitat cités ci- avant ne sont admises qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- l'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
- l'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction et adapté à la nature du sol, et après avis du gestionnaire compétent.

- la desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
- le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération. Se référer aux dispositions de la zone UP.

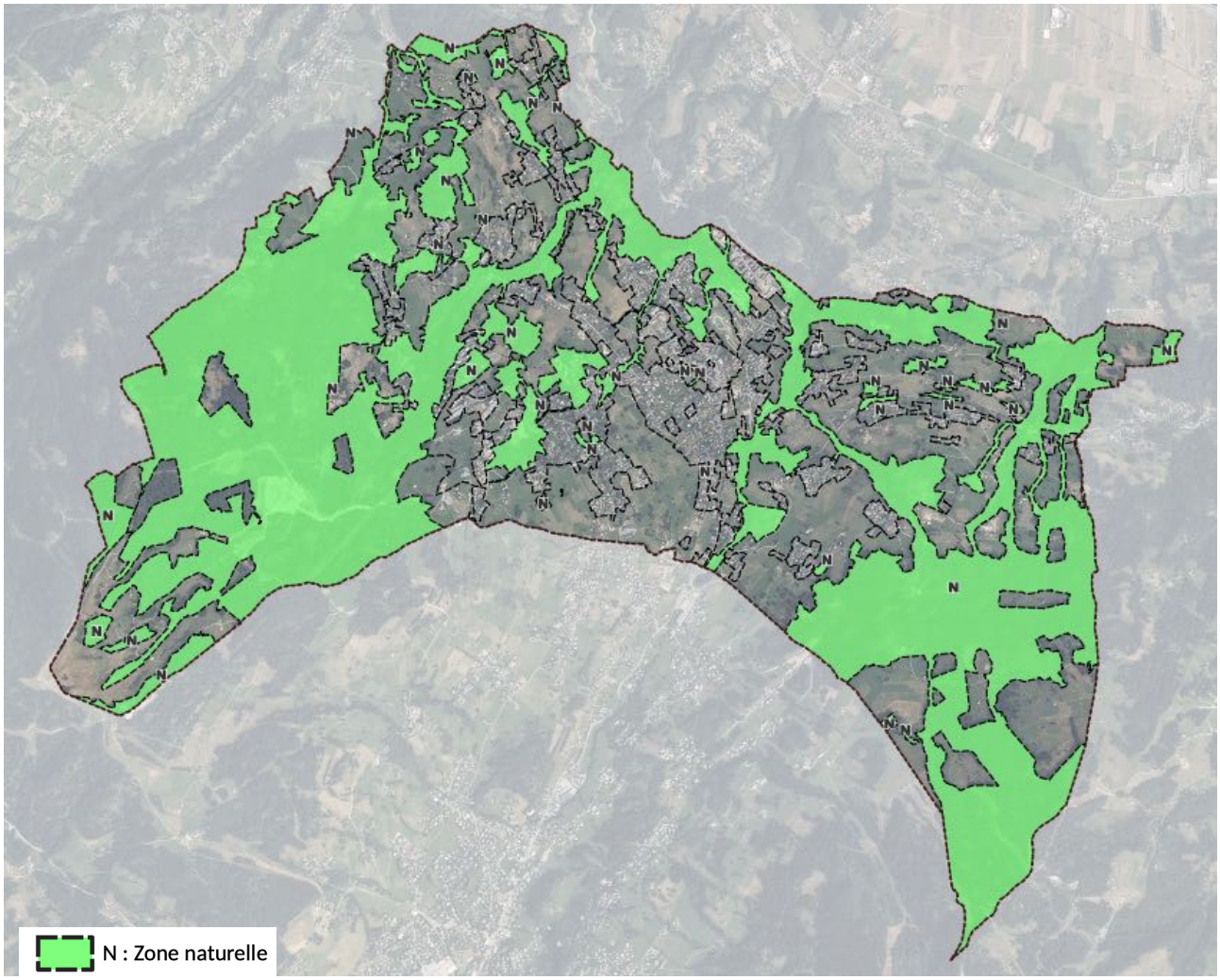
La zone N et le secteur Ne admettent :

- Les locaux techniques et industriels publics et assimilés, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être justifiés par des impératifs techniques de fonctionnement du service et/ou qu'ils soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées et ne pas porter atteinte à l'activité agricole, au paysage et aux milieux naturels.
- Les évolutions des constructions d'habitation existantes sous les conditions expliquées plus avant.
- Les évolutions des constructions repérées d'intérêt patrimonial ou architectural au titre de l'article L151-19 (cf. paragraphe spécifique consacré à ce repérage).
- Les changements de destination des bâtiments au titre de l'article L151-11-2° CU : cf. paragraphe consacré à ce thème.
- La rénovation, la réfection ou la réhabilitation des lieux de culte existants.
- Les affouillements (déblais) de moins de 2 m et les exhaussements (remblais) de moins de 1,20 m ne sont admis qu'à l'une des conditions suivantes :
    - ils sont strictement liés et nécessaires à la valorisation des espaces naturels et forestiers, en vue de faciliter leur exploitation et lorsque le projet en apporte la démonstration,
    - ils sont nécessaires à la réalisation des constructions autorisées (annexes, bâtiments agricoles, voiries etc..) sur leur terrain d'assiette,
    - ils sont nécessaires à la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif ou d'un service public,
    - ils s'inscrivent dans le cadre d'aménagements réalisés dans un objectif de protection de l'environnement : renaturation de berges, protection vis à vis d'un risque naturel etc… ;

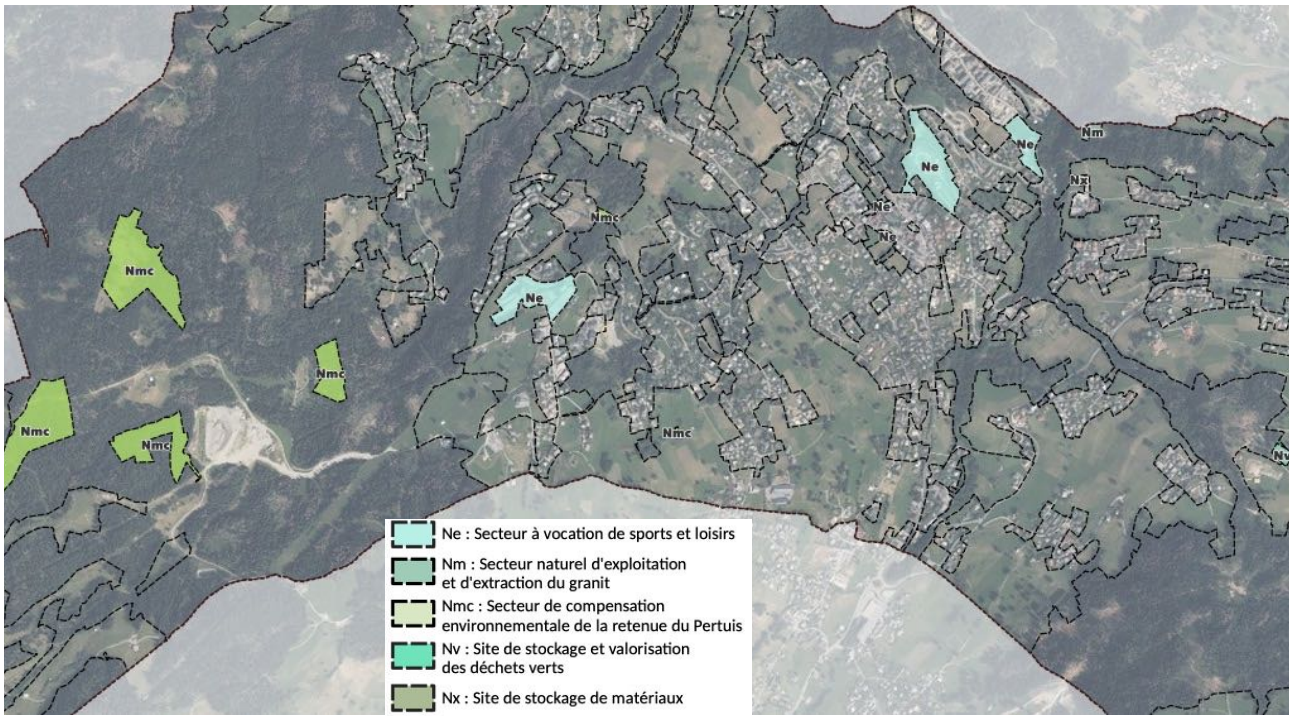
  et sous réserve de ne pas fragiliser l'alimentation d'une zone humide et de ne pas être situés dans un espace de bon fonctionnement d'un cours d'eau.

De plus la zone N admet les exploitations agricoles, aux conditions suivantes :

- les évolutions des exploitations existantes : extension et aménagement,
- la création et l'évolution de productions compatibles avec la vocation principale de la zone N,
- les annexes touristiques des exploitations agricoles (chambres d'hôtes, fermes-auberges, gîtes ruraux, accueil touristique, dégustation) sont autorisées sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le siège de l'exploitation et dans la limite de 90 m2 de surface de plancher en cumulé,
- les points de vente de leurs productions sous réserve :
    - d'être aménagées dans les locaux de l'exploitation ou dans une annexe située à moins de 10m de l'exploitation principale et dans la limite de 70 m2 de surface de plancher. Cette activité doit être liée à celle de l'exploitation principale,
    - l'activité de transformation et commerces doit être en lien avec l'agriculture ;



La zone Naturelle



Les secteurs de la zone Naturelle

Ainsi la zone naturelle du territoire se compose de la zone N générique et de 5 secteurs pour chacun desquels une réglementation spécifique est formulée :

■ **Le secteur Ne**, secteur à vocation de gestion et de développement des équipements publics ou d'intérêt collectif. Le secteur Ne regroupe les équipements à vocation de sport et loisirs légers et les aires de stationnement liées aux activités sportives ou de loisirs.
Ce secteur accueille les installations de loisirs, notamment les aires de jeux, les terrains de sport qui se trouvent hors des secteurs agglomérés, et qui présentent peu ou pas de bâtiments.
Le plan identifie 5 secteurs Ne :

- Les terrains de foot ainsi que les vestiaires dans le secteur de Plan Mouillé.
- Le vaste secteur de Plan Perret incluant le plan d'eau Biotope, les abords du plan d'eau, des terrains de tennis, les stationnements et l'espace vert / aire de jeux compris entre la route de Sallanches et le plan d'eau
- Le futur jardin alpin prévu entre la place des Cristaux et l'église
- L'espace public et l'aire de stationnement compris entre la route de la Croix de Pierre et la route de la Cry-Cuchet.
- La vaste aire de stationnement des Brons et quelques constructions : caisse des remontées mécaniques, salle hors-sac et une résidence de tourisme.

Spécifiquement le secteur Ne admet :

- les **logements** dans les conditions suivantes :
    - il doit s'agir de **locaux de gardiennage, de surveillance ou de direction,**
    - ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou assurer une utilité de service des équipements ou des activités de loisirs de la zone,
    - ils sont directement liés aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou aux activités de loisirs autorisés dans la zone,
    - ils sont intégrés à l'équipement : le logement est inclus dans le volume (accolé ou intégré) du bâtiment à usage d'équipement et ne dépasse pas 90 m^2 de surface de plancher,
    - il n'est autorisé aucune annexe aux locaux de surveillance ;
- la **restauration** aux conditions suivantes :
    - s'il s'agit de réhabilitations ou rénovations des constructions à usage de restauration existantes et leurs annexes ;
    - et sous les conditions cumulatives suivantes :
        - l'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
        - l'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction et adapté à la nature du sol, et après avis du gestionnaire compétent.
        - la desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
        - le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération ;
    - les nouvelles constructions, les extensions et les annexes sont conditionnés à la mise en place d'un secteur de taille et capacité d'accueil limité (STECAL).
- les **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** ne sont admises que dans le cas où il s'agit d'activités liées à la vocation de loisirs du secteur Ne ;
- les **équipements sportifs et de loisirs légers** sous réserve d'une bonne intégration paysagère
- les **aires de stationnements**, aux conditions suivantes :
    - de faire l'objet d'un traitement paysager,
    - d'être réalisés en matériaux perméables.

■ **le secteur Nm**, Secteur naturel d'exploitation et d'extraction du granit

Le secteur Nm couvre l'emprise des terrains exploités par la marbrerie Laurenzio sur le territoire de Combloux. Il s'agit d'un site d'extraction et de stockage de granit. L'entreprise extrait le granit du Mont-Blanc sous forme de blocs erratiques issus des moraines glacières. Les blocs sont tranchés aux coins et à la masse comme à l'ancienne, ce qui permet d'éviter l'installation de machines.

Nous parlons dans le langage commun de carrière mais juridiquement parlant il ne s'agit pas d'une carrière relevant de la classification ICPE sous la rubrique 2510.

En effet les volumes prélevés sont très faibles.

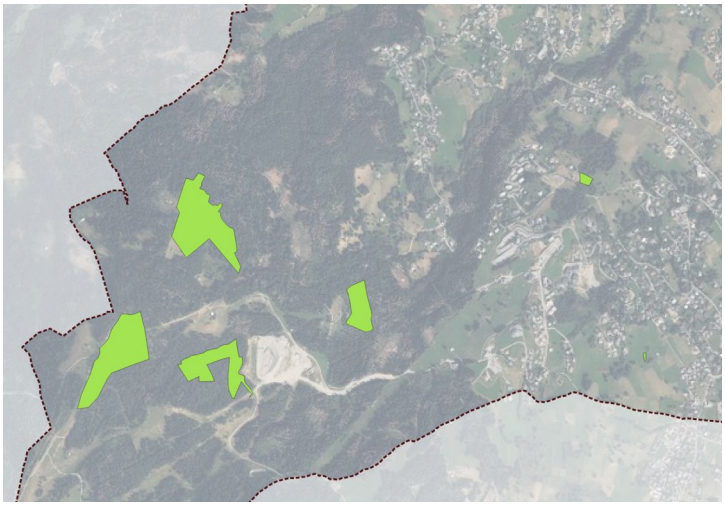


Le règlement du secteur Nm admet :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service
- Les aménagements, ouvrages et installations relevant de la destination « industrie » liés à l'exploitation et l'extraction du granit de Combloux, sous réserve :
    - De prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site
    - Du respect des prescriptions édictées dans les autorisations environnementales, le cas échéant.

■ **le secteur Nmc**, Secteur de compensation environnementale de la retenue du Pertuis

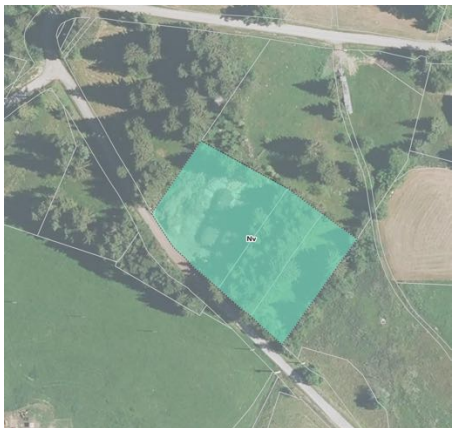
Un secteur Nmc est créé pour localiser les secteurs affectés par les mesures compensatoires de la retenue collinaire. Le règlement de Nmc renvoie à l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale définissant les mesures compensatoires.



■ **le secteur Nv**, Secteur de stockage et de valorisation des déchets verts

Le secteur Nv située aux Moraches ; elle accueille un site valorisation de déchets verts.

Il s'agit d'une plateforme de valorisation de déchets verts pour transformation en compost. Le site est en dessous des seuils ICPE en termes de volume moyen. Cette plateforme de compostage de déchets verts est exploitée par l'entreprise Marin paysagiste à Combloux.



Le règlement du secteur Nv admet :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service
- les aménagements, ouvrages et installations relevant de la destination « industrie » liés au stockage, au compostage et à la valorisation des déchets verts sous réserve :
    - de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site,
    - de collecter et traiter les effluents issus de la plate-forme,
    - du respect des prescriptions édictées dans les autorisations environnementales, le cas échéant.

■ **le secteur Nx**, Secteur de stockage de matériaux

Le secteur Nx couvre uniquement une plateforme de stockage de matériaux (granit et pierre de taille) lié à l'entreprise Laurenzio Granit du Mont-Blanc.

Le site accueille des blocs de granit en attente de traitement par l'entreprise.





Le règlement du secteur Nx admet :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service
- les aménagements, ouvrages et installations relevant de la destination « industrie » liés au dépôt, au stockage et à la valorisation de matériaux (pierre et roches) sous réserve :
    - de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site,
    - du respect des prescriptions édictées dans les autorisations environnementales, le cas échéant.

Des STECAL permettent en outre d'encadrer les constructions sur une partie de ces secteurs (Cf. paragraphe dédié spécifiquement aux STECAL).

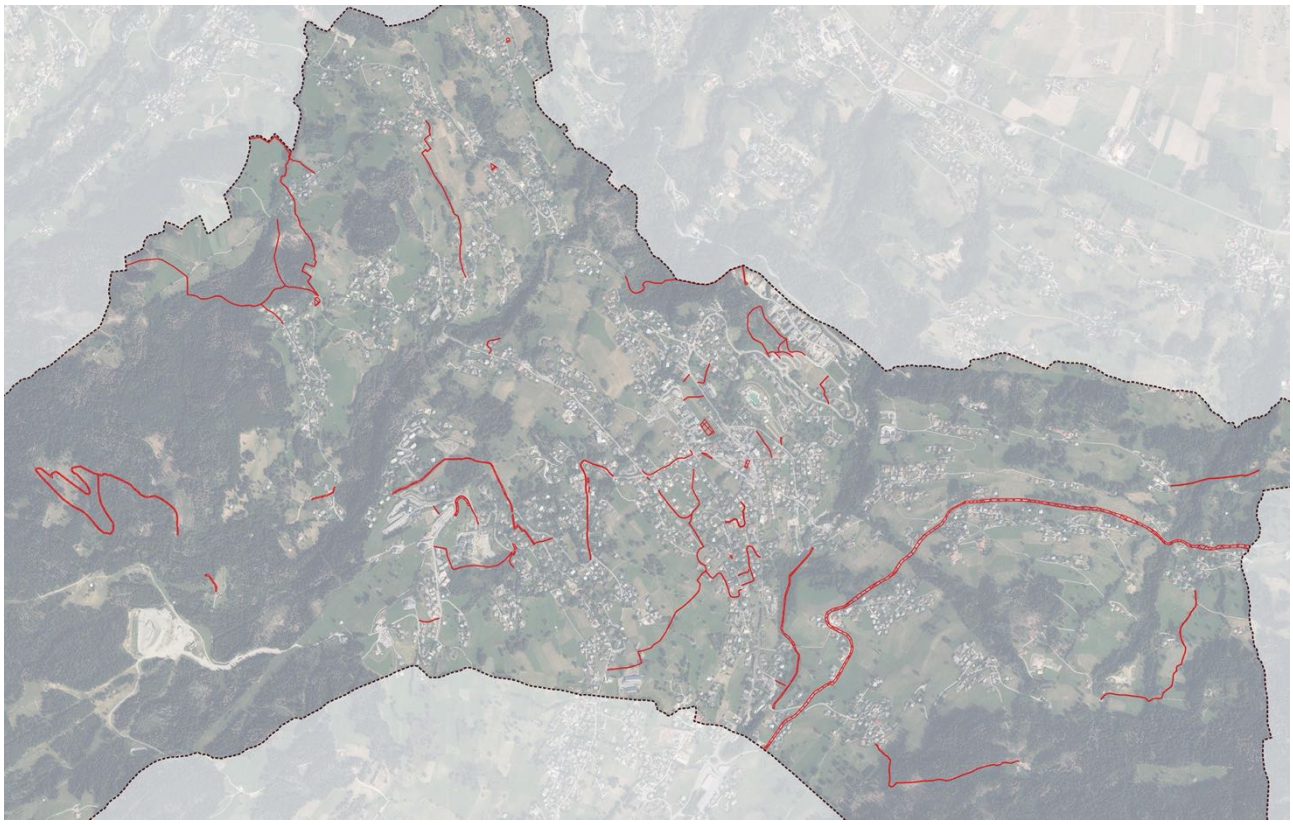
4. Justifications règlementaires spécifiques

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Un emplacement réservé est un tènement supportant une réservation communale ou intercommunale concernant exclusivement des projets d'intérêts collectifs.

Le PLU détermine 55 emplacements réservés répartis comme suit :

Thème des ER	Nb d'ER concernés
Gestion des déchets	2
Équipements	1
Espaces publics / espaces verts	1
Itinéraire de tourisme	1
Modes doux	34
Gestion du déneigement	2
Aménagement paysager	1
Gestion des réseaux (EP, EU, AEP)	5
Stationnement	1
Transport en commun	1
Voirie (élargissement / aménagement de carrefour)	6
Total général	**55**



Les emplacements réservés

ER pour gestion des déchets

N° ER	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	Surface (m2)
21	Aménagement d'un point d'apport volontaire pour les déchets	Commune	110
36	Création d'un emplacement pour la pose de conteneurs semi-enterrés	Commune	108

Il s'agit de 2 emplacements réservés pour création de nouveaux points d'apports volontaires avec conteneurs semi-enterrés pour les déchets. Ils viendront compléter les dispositifs existants.
L'ER21 est prévu sur la route de la Cry-Cuchet et l'ER36 est prévu sur la route du Feug.

ER pour équipement

N° ER	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	Surface (m2)
18	Implantation de la salle des fêtes / salle polyvalente	Commune	2289

Un ER est prévu pour compléter les équipements de superstructure de la commune. Il s'agit du projet de salle des fêtes / salle polyvalente. Cet ER est prévu au cœur du chef-lieu entre l'église et la place des Cristaux. Cet emplacement est idéal car les stationnements peuvent être mutualisés avec les stationnements existant autour et sous la mairie, les stationnements du centre village et le futur parking souterrain des Cristaux.

ER pour espaces publics

N° ER	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	Surface (m2)
42	Aménagement du centre village	Commune	458
~~48~~	~~Aménagement du secteur des Cristaux pour création d'un complexe hôtelier~~ **Supprimé avant approbation**	~~Commune~~	~~1689~~

L'ER42 permettra d'avoir la maîtrise foncière complète du secteur de l'OAP 5 – Le Fredi. Si la commune peut maîtriser le foncier de l'ensemble du secteur, cela permettra un aménagement cohérent de l'espace public et de valoriser l'image du centre village de Combloux.
L'ER48 était prévu afin de pouvoir maîtriser l'ensemble du foncier du secteur de l'OAP 6 des Cristaux. De part son ouverture paysagère et sa vue sur le plan d'eau biotope, ce terrain apparait être un emplacement idéal pour développer une offre d'hébergement hôtelière. Il a été supprimé suite à l'enquête publique.

ER pour modes doux

N° ER	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	Surface (m2)
2	Raccordement entre deux chemins	Commune	573
3	Création d'une liaison piétonne entre les Seugets et l'ER n°6	Commune	226
4	Création d'un itinéraire de mobilité douce de la Grangeal aux Montavus	Commune	1893
5	Création d'un chemin piéton (largeur 1m50) entre La Grangeal et Prémont vers Sallanches	Commune	524
7	Création d'un chemin piéton entre La Grangeal et Prémont vers Sallanches	Commune	2228

8	Création de l'itinéraire mobilité douce de Médon à Prémont (largeur 1m50)	Commune	268
12	Réalisation d'un chemin piéton entre les Mules et Médon de 1m50 de largeur	Commune	1717
13	Réalisation d'un chemin piéton du bois du Bouchet au lotissement du Vieux Four	Commune	253
14	Liaison entre le Chemin de Mowgly et le Chemin de la Cote Pugin	Commune	3550
16	Création d'un cheminement piéton entre le carrefour de la Renardière et la Cry	Commune	538
19	Création d'un cheminement piéton entre le carrefour de la renardière et la Cry	Commune	909
23	Réalisation d'un sentier piéton entre la RD 311 à Colomb-d'en-Bas et chemin de la Renardière	Commune	184
24	Liaison entre le Chemin de Mowgly et le Chemin de la Cote Pugin	Commune	1074
29	Réalisation d'un chemin piéton reliant le centre à Plan Morand	Commune	2606
30	Liaison entre le chemin du Barratti et le carrefour de la RD311 de la Cry de 2m50 de plateforme	Commune	40
31	Création d'un trottoir de 1m50 le long de la RD 311 entre route du Bouchet et route de Pelloux	Commune	440
32	Liaison entre le chemin du Barratti et le carrefour de la RD311 de la Cry de 2m50 de plateforme	Commune	561
33	Réalisation d'un chemin piétons reliant le chemin du Champet et la route du Feug	Commune	614
34	Réalisation d'un cheminement piétons entre le chemin du Mont-Blanc et route du Feug, de 3m de plateforme	Commune	692
38	Réalisation d'un cheminement piéton	Commune	201
39	Réalisation du sentier "La Résidence" entre la RD 1212 et le VC 33 du Perret	Commune	278
40	Création de l'itinéraire mobilité douce de Tannaz au Granit (largeur 1m50)	Commune	1525
44	Création de l'itinéraire mobilité douce chemin de pêche (largeur 1m50)	Commune	4818
45	Création d'un cheminement dans le lotissement de Lumière des Alpes (entre la route du Feug et la RD1212)	Commune	872
47	Création d'un cheminement piéton entre la ferme Isidore et le tank à lait par les champs (1m50 large)	Commune	217
49	Réalisation du sentier des Granits	Commune	1451
50	Création d'un cheminement piéton depuis la route du Plan Mouillé pour rejoindre le sentier du Granit	Commune	64
51	Réalisation d'un chemin piéton entre la RD 1212 et le terrain de football	Commune	394
53	Création de l'itinéraire mobilité douce de Serves aux Combes	Commune	2070
54	Création de l'itinéraire mobilité douce de Choseaux à Pierre Blanche (largeur 1m50)	Commune	690
55	Création de l'itinéraire mobilité douce des Raies à Plancet (largeur 1m50)	Commune	1603
56	Création de l'itinéraire mobilité douce de Ronnaz aux Coulasses (largeur 1m50)	Département	1280

58	Réalisation d'un cheminement doux - 2m de large	Commune	85
59	Réalisation d'un cheminement doux	Commune	194

Le PLU envisage 34 ER pour réalisation de modes doux. Ces ER participent à mettre en œuvre le plan de mobilité douce que la commune a établi en lien avec l'office de tourisme. Ces itinéraires peuvent être de simple raccord entre deux itinéraires existants ou la création de nouveaux itinéraires notamment entre hameaux ou entre un hameau et le centre village.
Certains ER permettent à la commune d'indiquer l'intention de récupérer dans le giron communal des cheminements existants sur terrains privés ou à l'intérieur de copropriétés afin de compléter le maillage du territoire communal.
L'OAP thématique C précise que pour la réalisation des itinéraires de mobilité douce, toutes les mesures devront être prises pour réduire l'atteinte aux zones humides ; notamment :

- Privilégier les itinéraires qui évitent les zones humides. Si cela n'est pas possible, choisir les zones les moins sensibles ou déjà dégradées.
- Utiliser des techniques de conception qui minimisent l'impact sur les zones humides, comme les passerelles sur pilotis ou les sentiers surélevés.
- Utiliser des matériaux respectueux de l'environnement et non polluants.
- Mettre en place des techniques de construction à faible impact, en évitant les périodes de reproduction des espèces locales.

ER tourisme

N° ER	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	Surface (m2)
1	Boucle itinéraires ski de fond des Mouilles	Commune	9546

L'ER1 permet de matérialiser le parcours de la boucle de ski de fond des Mouilles ; Cet itinéraire hivernal est existant et la commune souhaite avoir la maîtrise foncière de cette boucle pour le balisage hivernale en tant que piste de ski de fond.
Il n'est prévu aucuns travaux ni aménagement sur le domaine de ski nordique.

ER pour gestion du déneigement

N° ER	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	Surface (m2)
15	Zone de stockage de neige	Commune	1277
22	Dépôt de neige et création d'un cheminement entre la RD et le chemin	Commune	243

Ces deux ER permettent à la commune d'envisager des réserves foncières pour gérer le stockage de la neige lors des opérations de déneigement. L'ER15 est donc créé le long de la route de la Cry-Cuchet en arrivant au parking des Brons pour du stockage de neige.
L'ER22 se situe au croisement de la route de la Cry-Cuchet avec le chemin de la Côte Pugin ; Cet espace sert également au stockage de neige lors des opérations de déneigement.

ER pour stationnement

N° ER	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	Surface (m2)
6	Création de stationnements pour les départs en randonnées	Commune	735

L'ER 6 permettra la création d'une petite aire de stationnement pour le départ des randonnées (l'ER est sur le parcours des itinéraires inscrit au PDIPR) entre le Seuget et le Thural, dans un virage de la route du Vernay.

ER pour transports en commun

N° ER	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	Surface (m2)
28	Création d'un arrêt de bus (5m par 15m)	Commune	129

L'ER28 permettra la réalisation d'un arrêt de bus dans le sens descendant (La Cry vers centre village) au niveau du hameau de la Balancerie, le long de la route de la Cry-Cuchet. Il s'agit de la ligne qui dessert le pieds des pistes et l'accès à l'espace montagnard.

ER pour aménagement paysager

N° ER	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	Surface (m2)
10	Aménagement des abords de la Chapelle du Médonnet sur 5m de profondeur	Commune	254

L'ER10 permettra à la commune de maîtriser le foncier autour de la Chapelle du Médonnet afin de pouvoir aménager et valoriser les abords de cette chapelle, dans le cadre de la valorisation du patrimoine bâti.

ER pour aménagement de voirie

N° ER	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	Surface (m2)
9	Route d'accès aux Fovrents, de 6 m de plateforme, rive aval	Commune	612
11	Acquisition de terrain pour améliorer la visibilité dans le virage route de La Combe / Route des Bourgeois	Commune	408
26	Élargissement de la RD 311 route de Cry-Cuchet de 5m de plateforme	Commune	2145
37	Amélioration de la visibilité le long la RD 311 entre la route du Feug et la route de l'Église	Commune	325
46	Amélioration et élargissement de la RD 909, de 10m de plateforme	Commune	33089
52	Aménagement et mise en sécurité du carrefour de la route de Prairy et du chemin rural de Diekholzen	Commune	109
~~57~~	~~Création d'une voie des Coutasses aux Éconduits de 6m de plateforme~~ **Supprimé avant approbation**	~~Commune~~	~~6140~~

Le PLU prévoit 6 ER qui permettent d'aménager, d'élargir ou de sécuriser les abords des routes de la commune. L'ensemble de ces ER sont au bénéfice de la commune, même s'il s'agit de gérer la visibilité aux abords de RD puisque les tronçons concernés sont en agglomération.
L'ER57 a été supprimé à la suite de la consultation des personnes publiques et à l'enquête publique. La commune n'a pas le projet de réaliser une telle voie.

ER pour gestion des réseaux

N° ER	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	Surface (m2)
17	Remplacement de conduite EP du parking des Brons	Commune	96
20	Recalibrage du fossé du chemin de la Renardière	Commune	164
~~25~~	~~Remplacement de conduite d'eaux pluviales du chemin du Crêt du Four~~ **Supprimé avant approbation**	~~Commune~~	~~32~~
27	Remplacement d'une conduite EP au niveau de la route de Cry-Cuchet	Commune	53

35	Création de réseau EP	Commune	127
~~41~~	~~Remplacement d'une conduite et création de fossé~~ **Supprimé avant approbation**	~~Commune~~	~~311~~
43	Création de réseau EP	Commune	107

Le PLU prévoit 5 ER pour gestion des réseaux d'eaux pluviales ; Ces ER ont été définis à l'appui du schéma directeur des eaux pluviales (SDEP) actualisé en novembre 2022 (le SDEP est annexé au PLU dans les annexes sanitaires).
Les ER 25 et 41 ont été supprimés avant approbation car d'autres solutions ont été trouvées.

L'ensemble de ces emplacements réservés est inscrit sur le plan de zonage du PLU.

Pour information, le Département demande à être consulté :

- préalablement à l'aménagement des emplacements réservés au bénéfice de la commune qui jouxtent une route départementale, notamment pour des questions d'accès et/ou de sécurité.
- Dès la phase projet pour les emplacements réservés situés à proximité des RD

LES OUTILS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE

Afin de tendre vers la réalisation des objectifs définis par le PLH de la CCPMB et présenté plus avant dans le rapport de présentation, le PLU met en place plusieurs outils.

Bassin de vie du Val d'Arly

Évaluation du besoin total en logement

Pour rappel, le Val-d'Arly est confrontée (excepté Combloux) à une forte déprise démographique (-1,3%/an en moyenne) liée à la pression foncière et à la concurrence du marché secondaire. L'objectif est de revenir à l'équilibre pour la prochaine décennie.

	Population (ménages) 2017	Population 2028 estimée (croissance de + 0,5 %/an)	Desserrement des ménages projeté (prolongement de la tendance 2012-2017)	Besoin en logements pour répondre au besoin des ménages 2017-2028	Besoin en logements pour répondre au besoin des ménages 2022-2028
Megève	2 961	2 961	1,82	140	76
Combloux	2 089	2 089	2,10	89	49
Demi-Quartier	909	909	2,08	25	14
Praz-sur-Arly	1 228	1 228	2,00	25	14
Total Val d'Arly	7 187	7 187	//	279	153

Évaluation du besoin en logement aidé

	Besoin en logements 2022-2028	Logements aidés à produire		Dont en accession aidée à la propriété		Dont en location aidée		Rappel objectifs PLH1 (LLS)	Rappel nombre LLS agréés PLH1
Megève	76	70 %	53	30 %	16	70 %	37	70	54
Combloux	49	60 %	29	38 %	11	62 %	18	16	0
Demi-Quartier	14	60 %	8	38 %	3	62 %	5	12	7
Praz-sur-Arly	14	60 %	8	38 %	3	62 %	5	29	13
Total Val d'Arly	153	64 %	98	34 %	33	66 %	65	127	74

Extrait du PLH 2022-2028

Dans la traduction réglementaire, le PLU retient plusieurs outils :

- une règle générale dans les zones UA, UB, UH et UP au titre de l'article L151-15 qui exige un pourcentage de logements sociaux pérennes avec deux seuils de surface de plancher.

- des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-15 sur la plupart des OAP pour se donner les moyens d'atteindre les objectifs du PLH. Ainsi 6 servitudes de mixité sociale ont été déterminées.

La règle générale applicable aux zones UA, UB, UH et UP :

La règle générale est applicable dans les zones UA, UB, UH et UP au titre de l'article L151-15. Cette règle exige un pourcentage de logements locatifs aidés et/ou de logements abordables avec deux seuils de surface de plancher :

- 30% de logements sociaux pérennes pour les programmes de construction de plus de 400 m^2 de surface de plancher ;
- 40% de ces mêmes logements pour les programmes de construction de plus de 800 m^2 de surface de plancher.

L'exigence applicable aux programmes de constructions à partir de 400 m^2 de surface de plancher permet à la commune de limiter la production de gros chalets individuels (de type imposante résidence secondaire haut de gamme). En effet s'il existe un projet de maison de 450 m^2 de surface de plancher alors le projet devra réaliser 90 m^2 de logements sociaux pérennes. Ainsi cette règle a plus vocation à limiter la production de résidences secondaires haut de gamme qu'à produire réellement des logements sociaux.

La règle applicable aux projets à partir de 800 m2 de surface de plancher a vocation quant à elle à produire des logements sociaux dans les opérations les plus importantes et hors des OAP afin de ne pas créer d'effet d'aubaine à urbaniser hors des OAP. Cette règle s'appliquera également en cas de changement de destination ou de réhabilitations.

Il n'est pas possible d'estimer le nombre de logements aidés qui pourra être réalisé par le biais de ces règles écrites.

La commune utilise dans son règlement et les OAP la terminologie proposée par les Services de l'État, à savoir :

Appellation	Produits logement correspondant
Logement locatif social pérenne	Logement conventionné au titre de l'APL sur une durée d'au moins 30 ans (pouvant être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux).
Logement social pérenne	Logement locatif social pérenne + BRS
Logement en accession sociale pérenne	BRS

Définition des termes :

Logement locatif social pérenne : Logement locatif social faisant l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux.

Logement en accession sociale pérenne : Logement dont le prix de vente et les ressources des acquéreurs sont soumis, quelle que soit la date de la transaction, à des plafonds fixés par la puissance publique.

Les servitudes de mixité sociale

Le PLU a instauré 6 servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme.



Servitudes de mixité sociale définies au titre de l'article L151-15 CU

Parcelles communales

Localisation des servitudes de mixité sociale dans la commune

Les servitudes sont portées au règlement graphique et le règlement écrit détermine les règles par secteur.

N° OAP	N° Servitude mixité sociale	Nom du secteur	Règle
1	**L1**	Les Chères	Le programme de constructions comportera 100% de logements en accession sociale pérenne.
2	**L2**	Clos Perret	Le programme de constructions comportera 50% de logements sociaux pérennes.
3bis	**L3**	Plan Mouillé	Le programme de constructions comportera 70 % de logements en accession sociale pérenne et 30 % de logements saisonniers pour permettre le logements des travailleurs saisonniers.
4	**L4**	L'eau vive	Le programme de constructions comportera 100% de logements sociaux pérennes.
6	**L5**	Les Cristaux	Le programme de constructions comportera 30% de logements sociaux pérennes.
7	**L6**	Route du Pelloux	Le programme de constructions comportera 60% de logements en accession sociale pérenne.

La règle sera applicable en % de surface de plancher et en pourcentage de logements pour éviter de ne réaliser que des petits logements aidés alors que la demande concerne essentiellement des T3.
Le nombre de logements à produire sera arrondi à l'entier le plus proche, l'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur pour respecter la règle correctement.

	Nb logt	% LLS	NB LLS	Commentaires
OAP 1 - LES CHERES	12	100%	12	Terrain communal. Projet BRS
OAP 2 - CLOS PERRET	20	50%	10	Terrain communal. LLS ou logements en accession pérenne.
OAP 3 - PLAN MOUILLÉ	0	0%	0	OAP d'activité ; non concernée
OAP 3bis - PLAN MOUILLÉ	22	100%	22	Sur la partie de terrain communal. 70 % de logements en accession sociale pérenne et 30 % de logements saisonniers.
OAP 4 - L'EAU VIVE	16	100%	16	Terrain communal. LLS ou logements en accession sociale pérenne.
OAP 5 - LE FREDI	14	0%	0	Vu l'enjeu d'aménagement de l'espace public, la commune ne peut pas imposer de SMS sur ce terrain pour conserver les équilibres financiers.
OAP 6 - LES CRISTAUX	30	30%	9	Vu l'enjeu d'aménagement de l'espace public, la commune limite la SMS à 30% sur ce terrain pour conserver les équilibres financiers. LLS ou logements en accession sociale pérenne.
OAP 7 - ROUTE DU PELLOUX	9	60%	5	Terrain privé. Logements en accession sociale pérenne.
OAP 8 - CLOS LACHENAL	/	0%	0	Il s'agira d'une autre offre de diversification du logement : résidences séniors ou auberge de jeunesse, ou logements locatifs sociaux. Le programme n'étant pas défini la commune n'a pas souhaité fixer de servitude
Total général	121		74	

Cette règle permet d'envisager la production de 74 logements aidés à l'horizon du PLU. Ainsi le PLU met en œuvre les règles adaptées pour répondre aux orientations du PLH qui demande sur la période 2022/2028 : 11 logements en accession abordable et 18 logements locatifs aidés.
A court terme, sont prévus 12 logements en BRS sur l'OAP 1 – les chères ; le projet est en cours de montage.

On note que les SMS ont été instaurés sur des terrains communaux ou dont le foncier est porté par l'EPF. Il n'y a donc pas de « rétention foncière » sur ces terrains et la commune pourra engager les projets au fur et à mesure des besoins et des capacités d'investissement.

Ainsi, le PLU crée les conditions favorables pour accès au logement pour le plus grand nombre et s'inscrit parfaitement dans l'esprit du nouveau PLH.

LES SERVITUDES DE DIVERSITÉ COMMERCIALE (article L151-16 du Code de l'urbanisme)

Le territoire bénéficie de la présence de commerces dans le centre-village, notamment le long de la route de Megève et en rez-de-chaussée de construction au niveau du parking des Brons (accès à l'espace montagnard).
Le PLU vise à assurer le maintien de cette dynamique économique dans la centralité par l'instauration de règles spécifiques. Ainsi les constructions, sièges d'activités commerciales ou artisanales de proximité, de services ou d'équipements en rez-de-chaussée, de restauration, d'hébergements hôteliers ou touristiques ou de bureaux font l'objet d'une servitude au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme.
Des linéaires de diversité commerciale ont été inscrits au règlement graphique, ainsi que des repérages ponctuels au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme sur les bâtiments concernés.



Localisation des linéaires de diversité commerciale au titre de l'article L151-16 CU

Le règlement impose la réalisation de rez-de-chaussée à vocation commerciale, de service ou d'équipement en cas de construction neuve ou limite les possibilités de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux lorsque la construction est existante, par les règles suivantes :

- Le changement de destination de locaux commerciaux et d'activités de services existants, situés en rez-de-chaussée et donnant sur les voies et espaces publics ou privés ouverts à la circulation générale, en habitation, identifié au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, est interdit à la date d'approbation de la présente révision du PLU.
Afin de favoriser la ***mixité urbaine et dans le secteur défini au titre de l'article L151-16*** *du code de l'urbanisme :*

- *les bâtiments à usage* ***d'habitation*** *sont* ***admis sous réserve de réaliser des locaux à usage d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de service, de bureaux, d'hébergement hôtelier et touristique ou à usage d'équipement collectif****, en* ***rez-de-chaussée*** *;*
- *dans le cas de* ***l'aménagement de bâtiment existant*** *ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant* ***comprenant une surface à vocation commerciale ou de service****, le bâtiment* ***après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale ou de service au minimum équivalente*** *à la surface commerciale existante avant démolition ou réaménagement. Si la surface à vocation commerciale ou de service se trouvait au rez-de-chaussée, la surface équivalente attribuée aux commerces ou aux services devra également se situer en rez-de-chaussée ;*
- *le* ***changement d'usage ou de destination****, vers une destination admise dans la zone mais autre que celles visée au 1er aliéna****, est interdit pendant une durée de 5 ans à compter de la cessation d'activité.*

LES STECAL (article L151-13 du Code de l'urbanisme)

Le terme STECAL signifie Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limité. Ils sont régis par l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

> *Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*
>
> *1° Des constructions ;*
>
> *2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*
>
> *3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*
>
> *Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*
>
> *Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*
>
> *Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*
>
> *Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.*

Les STECAL ont été déterminés sur les sites de constructions isolées en zone A ou N et qui ne correspondent pas à de l'habitat. Cela permet aux constructions d'évoluer et notamment de pouvoir réaliser des extensions ou des annexes qui ne sont pas admises par nature dans la zone A ou N.

Le PLU prévoit 4 STECAL répartis sur la commune.



Le STECAL n°1



Photo aérienne 2020 ©ign

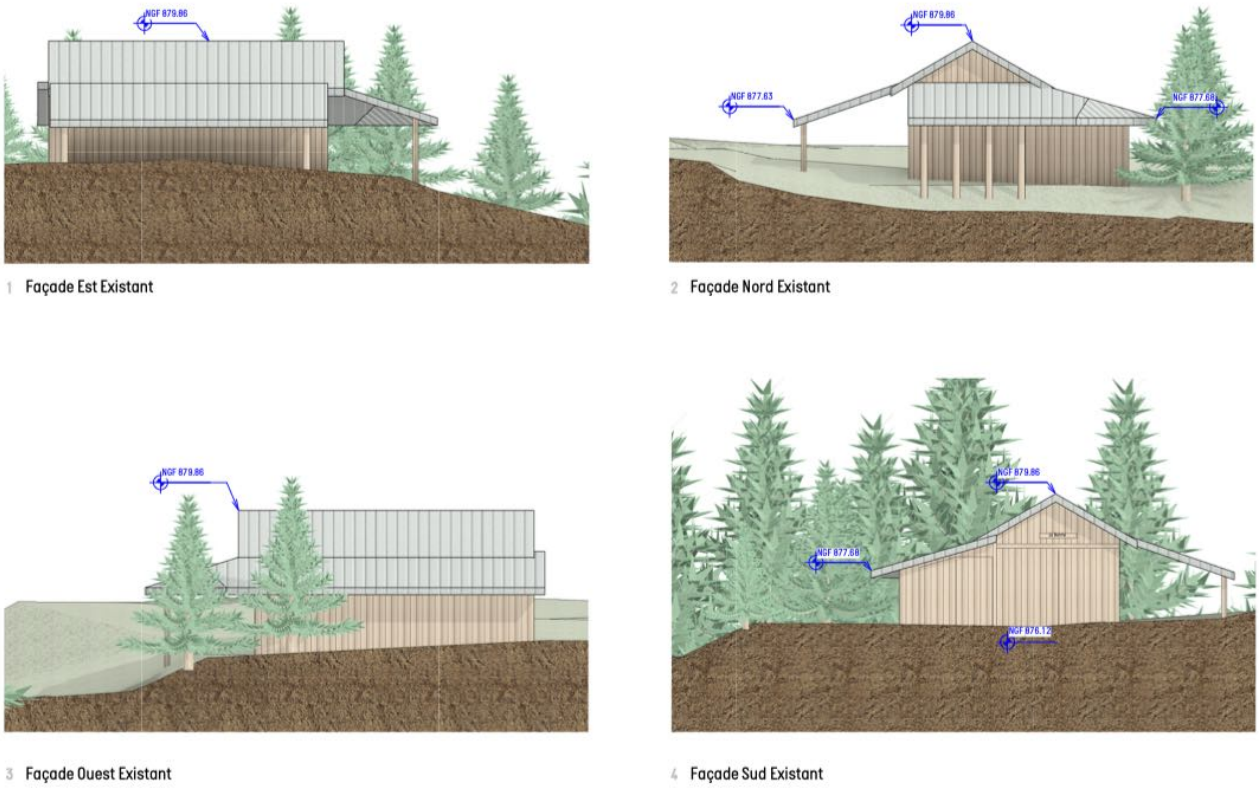
Le bâtiment existant qui sera le support des aménagements est un ancien entrepôt agricole. Le projet de distillerie relève de la sous-destination « Industrie » ; aussi en complément du STECAL n°1, le PLU a effectué un repérage au titre de l'article L151-11-2° CU pour permettre le changement de destination d'agricole vers Industrie (cf. paragraphe dédié à cet outil).

<table>
<tr><td>Nom du STECAL :</td><td colspan="2">1 - secteur de projet de distillerie en zone N du PLU</td></tr>
<tr><td rowspan="4">REGLES PROPOSEES</td><td>Destinations admises</td><td>Sont admis :
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
Sont admis sous conditions
- Industrie</td></tr>
<tr><td>Évolutions admises</td><td>Le STECAL n°1 a pour vocation de permettre l'implantation d'une activité de distillerie sur un terrain abritant une remise.
Sont admis :
• le changement de destination du <u>bâtiment repéré n°1 au titre du L151-11-2°sur le règlement graphique</u> aux conditions édictées précédemment
• la réhabilitation, rénovation et extension du bâtiment existant vers la sous-destination « industrie » à condition que ces bâtiments soient en lien avec l'activité artisanale de distillerie et aux conditions cumulatives suivantes :
o le projet ne compromet pas la préservation des espaces naturels et forestiers
o l'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
o l'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction et adapté à la nature du sol, et après avis du gestionnaire compétent.
o la desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
o le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération. Se référer aux dispositions de la zone UP.</td></tr>
<tr><td>Emprise au sol</td><td>L'emprise au sol totale cumulée des constructions devra être inférieure à 250 m^2.</td></tr>
<tr><td>Hauteur</td><td>La hauteur des constructions ne devra pas dépasser la cote 881,50 m NGF.</td></tr>
<tr><td colspan="2">JUSTIFICATION</td><td>EXTRAIT PLAN</td></tr>
<tr><td colspan="2">Le STECAL n°1 a pour vocation de permettre l'implantation d'une activité de distillerie sur un terrain abritant une remise.
Le STECAL permet uniquement la réalisation d'extension et d'annexes. Il n'y a pas de possibilité de constructions nouvelles dans la mesure où le site est isolé et la commune soumise à la loi Montagne.
Le STECAL couvre le tènement déjà occupé par l'ancienne remise agricole ; il ne prévoit donc pas de consommation foncière. Le STECAL couvre 519 m^2 ce qui représente une surface très limitée à l'échelle de la commune.
Selon les éléments du projet, l'emprise au sol existante est de 137 m² (36 + 101 m²).
L'emprise au sol du projet est visible sur le plan masse avec un projet de bâtiment reconstruit de 15,2 x 12,20 m soit 185,44 m^2. Aussi le règlement du STECAL tient compte des évolutions possibles du projet en admettant une emprise au sol totale de 250 m^2.
Du fait d'une hauteur du projet avec un faitage à la côte 881,12 m NGF, le règlement du STECAL n°1 prévoit une hauteur maximale du faitage à la côte 881,50 m NGF.</td><td> 
</td></tr>
</table>

Le site fait l'objet d'une étude d'avant-projet par le porteur de projet. il est présenté comme un projet de réhabilitation d'un entrepôt en distillerie. Le projet présente le plan masse de l'existant, des photos du site, les plans des différentes façades existantes.

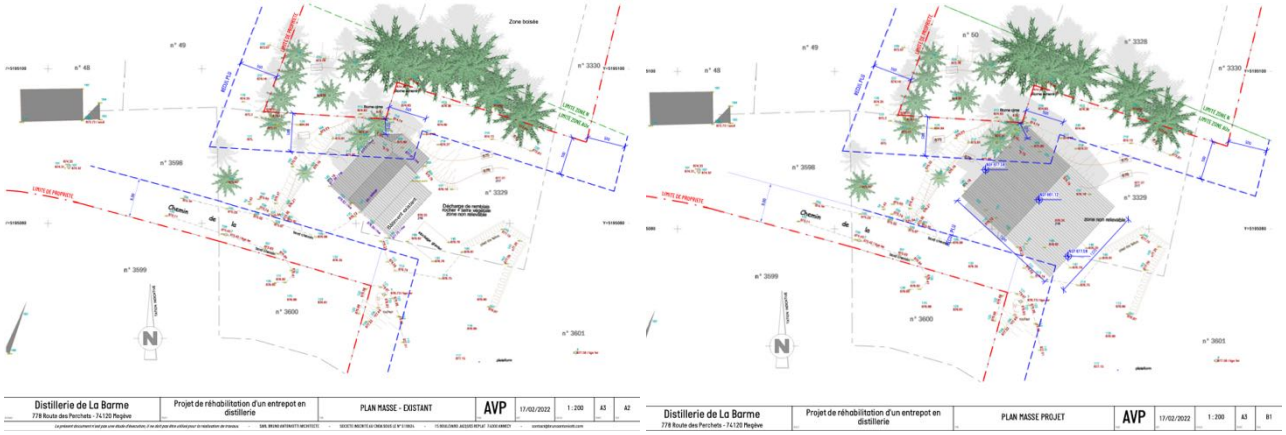




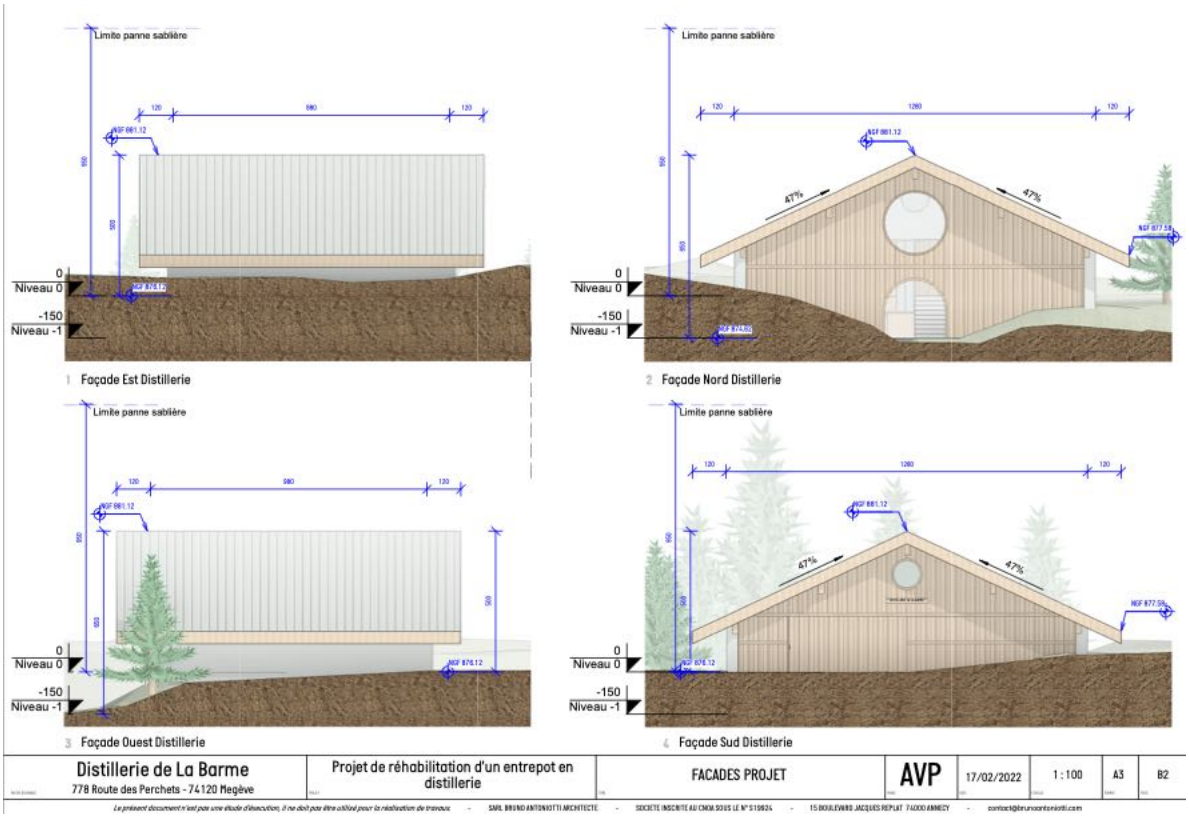



Les façades existantes

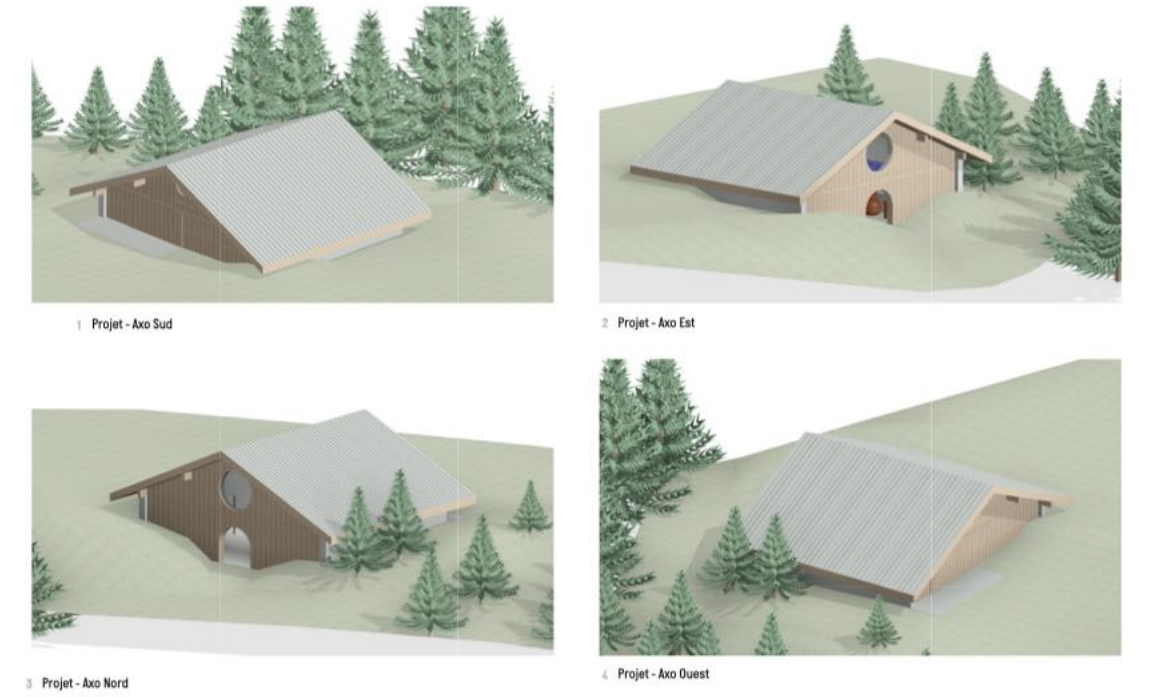
Le projet est décrit à travers un plan masse projet, des plans des façades, des plans des niveaux, des axonométries.



Plan de masse existant et plan de masse projet



Les façades du projet



Axonométrie du projet

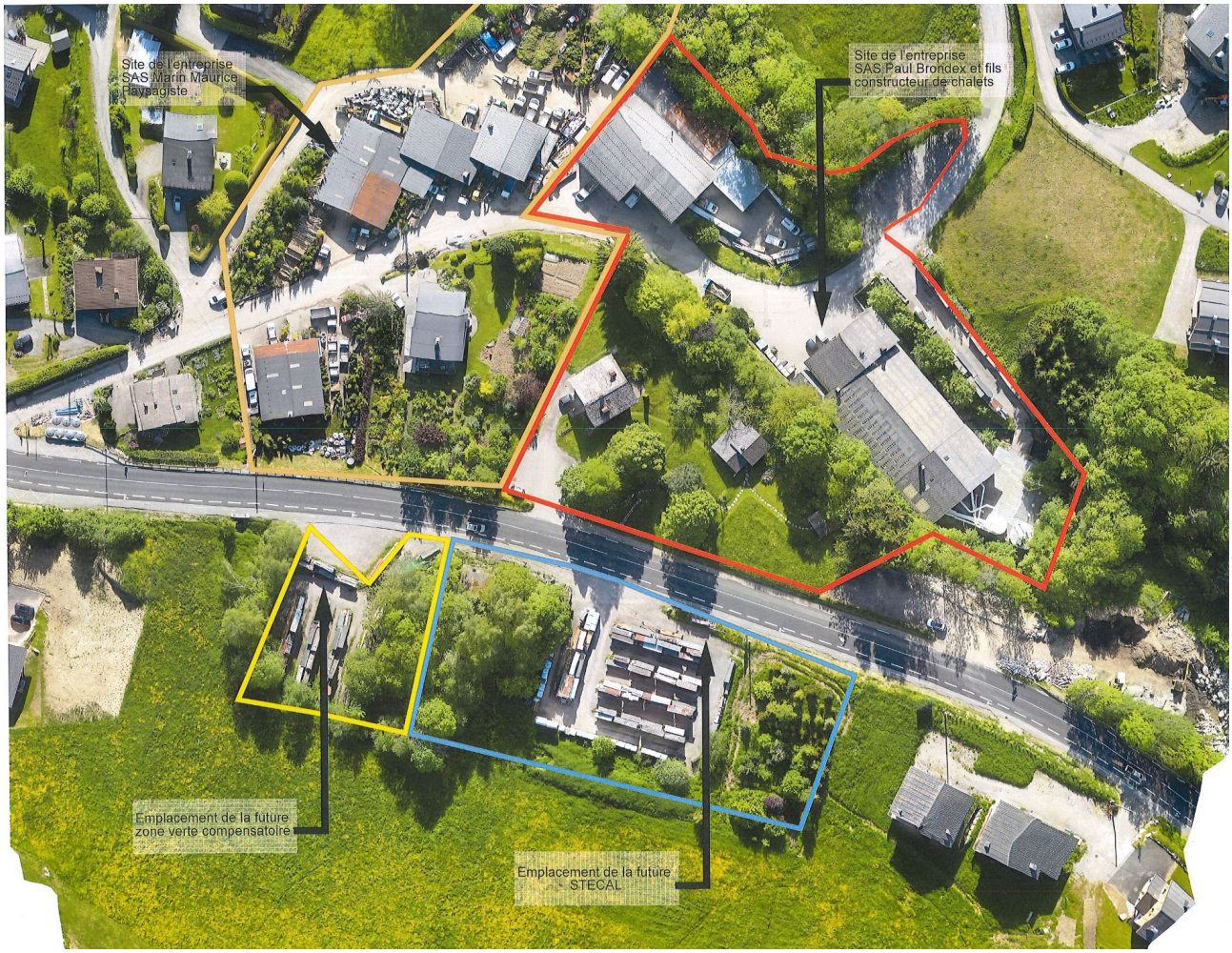
Le STECAL n°2



Photo aérienne 2020 ©ign

Le STECAL n°2 a été délimité pour permettre l'évolution de la SAS Paul BRONDEX & Fils constructeur de chalets qui est implanté de l'autre côté de la route. Ce STECAL admettant une construction nouvelle en discontinuité de l'existant, un dossier a été rédigé et présenté en CDNPS pour solliciter une dérogation au principe d'urbanisation en continuité en zone de montagne (article L122-7 CU).
Les objectifs du STECAL n°2 :

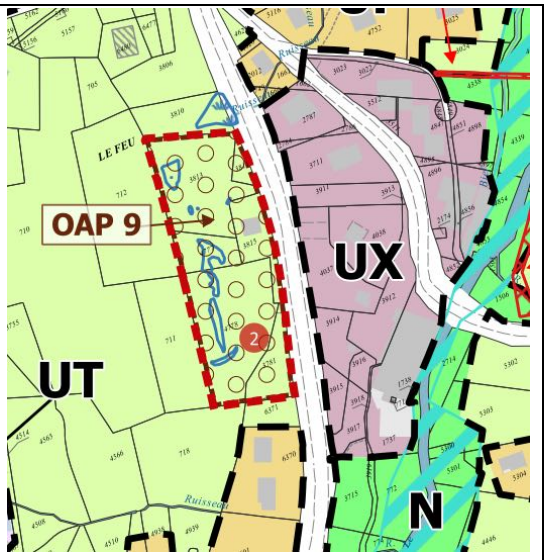
- Permettre la construction d'un nouvel atelier de fabrication ossature bois – charpente pouvant accueillir un centre d'usinage pour la SAS Paul BRONDEX & Fils constructeur de chalets sur la plateforme déjà exploitée par l'entreprise (contour bleu),
- Pérenniser à long terme les activités de construction de la SAS Paul BRONDEX & Fils,
- Désartificialiser la 2nde plateforme située au Nord du secteur (contour Jaune).



Situation du projet de STECAL sur le territoire de Combloux (vue drone 2023 – © SAS Brondex / Atelier2B)

Nom du STECAL :	**2 - Projet de bâtiment à usage artisanal et zone de stockage du bois en zone A du PLU**	
REGLES PROPOSEES	**Destinations admises**	Sont admis : - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Sont admis sous conditions - Industrie
	Évolutions admises	Le STECAL n°2 a pour vocation de permettre l'implantation d'un bâtiment à usage artisanal lié à l'entreprise existante en zone UX (entreprise de construction de chalet) et la réalisation d'une plate-forme zone de stockage de bois et de matériaux. Sont admis : • la construction de bâtiments relevant de la sous-destination « industrie » à condition que ces bâtiments soient en lien avec l'activité artisanale de l'entreprise de construction de chalet située en zone UX du Feug ; • la réalisation et l'aménagement d'une plateforme de stockage de bois et de matériaux liés à cette entreprise ; • les aménagements et constructions ci-dessus ne sont admis qu'aux conditions cumulatives suivantes :

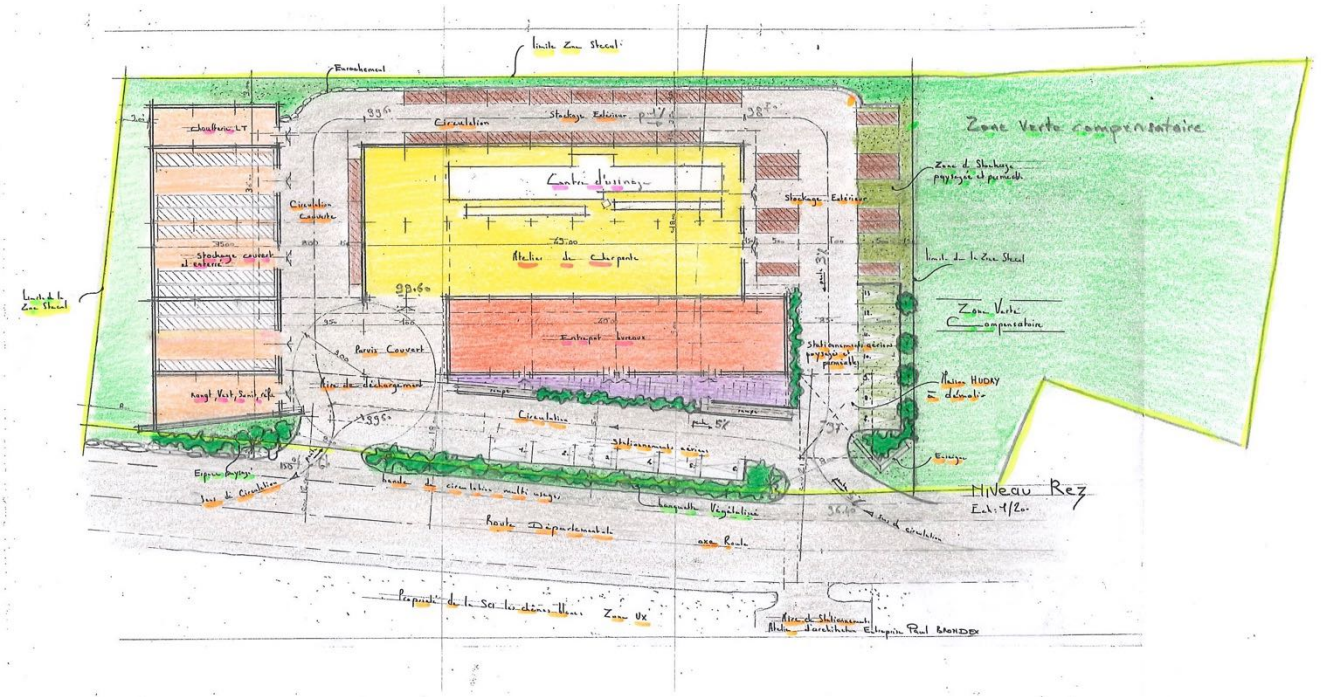
		○ Tout projet doit tenir compte des zones humides repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur le règlement graphique. ○ Tout projet devra engager la séquence Éviter / réduire / compenser pour limiter les atteintes aux zones humides. ○ Dans le cas d'une atteinte aux zones humides, la compensation de destruction de zone humide doit être prévue conformément au SDAGE Rhône Méditerranée orientation 6B-03. ○ Le projet de constructions / aménagement ne peut être admis que s'il est prévu une désimperméabilisation et une désartificialisation de la plate-forme existante sur les parcelles B3811 et B3813 incluses dans le périmètre du STECAL n°2. ○ L'alimentation en eau potable du projet est possible par le réseau public. ○ L'assainissement des eaux usées est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction et adapté à la nature du sol, et après avis du gestionnaire compétent. ○ Les eaux pluviales et de ruissellement devront être collectées, et faire l'objet d'une rétention et infiltration sur le tènement. En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées au milieu naturel ou à défaut d'exutoire naturel, dans le réseau communal d'eaux pluviales, après rétention. ○ La desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération. ○ Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération. Se référer aux dispositions de la zone UX.
	Implantation par rapport au domaine public ou voies publiques	De plus, les constructions enterrées seront implantées à 2 m minimum des emprises publiques sous condition : • de n'apporter aucune gêne à la circulation publique, • d'une bonne intégration paysagère, • de l'accord du gestionnaire de la voirie.
	Implantation par rapport aux limites séparatives	La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative (y compris les limites séparatives des lots issus d'un lotissement ou d'une division foncière) ne doit pas être inférieure à 3 mètres.
	Emprise au sol	L'emprise au sol totale cumulée des constructions devra être inférieure à 2300 m^2.
	Hauteur	La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 10 m sur la panne faîtière mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, et au terrain après travaux.
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Règles de la zone A aux on ajoute : Les toitures terrasses végétalisées sont admises sur une partie de la toiture. Les toitures terrasses végétalisées doivent représentées moins de 50% de la surface totale de toiture.
	Espaces verts	Au moins la moitié des surfaces des aires de stationnement pour véhicules légers sera traitée en matériaux perméables.
JUSTIFICATION		**EXTRAIT PLAN**

Le STECAL n°2 a pour vocation de permettre l'implantation d'une activité construction de chalet bois sur un terrain abritant une plateforme de stockage de bois, une friche boisée, des zones humides et une 2nde plateforme de stockage de bois, qui sert également en partie de parking. Le STECAL prévoit donc la construction d'un bâtiment industriel pour accueillir le centre d'usinage, des entrepôts, des stockages de bois et des bureaux. L'emprise au sol et la hauteur ont été déterminée en fonction de l'esquisse de projet. L'esquisse envisage 2114 m2 d'emprise au sol ; le règlement retient donc 2300 m2 d'emprise au sol maximale. La hauteur des constructions doit rester limitée pour permettre une bonne insertion du projet. Aussi le projet prévoit d'enterrer une partie des bâtiments. Des prescriptions sont données pour imposer une part de toitures terrasses végétalisées. Enfin au moins la moitié des zones de stationnement devra être réalisée en matériaux perméables. En dernier lieu le projet ayant comme incidence de détruire des zones humides (ayant peu d'intérêt écologique), le règlement du STECAL impose de désartificialiser et désimperméabiliser la partie Nord du tènement qui n'est pas nécessaire au projet et de compenser la destruction de zones humide selon les exigences du SDAGE Rhône Méditerranée orientation 6B-03. Il est également mis en place une OAP sectorielle sur ce STECAL afin de représenter dans le site les principes énoncés dans le parti d'aménagement.	

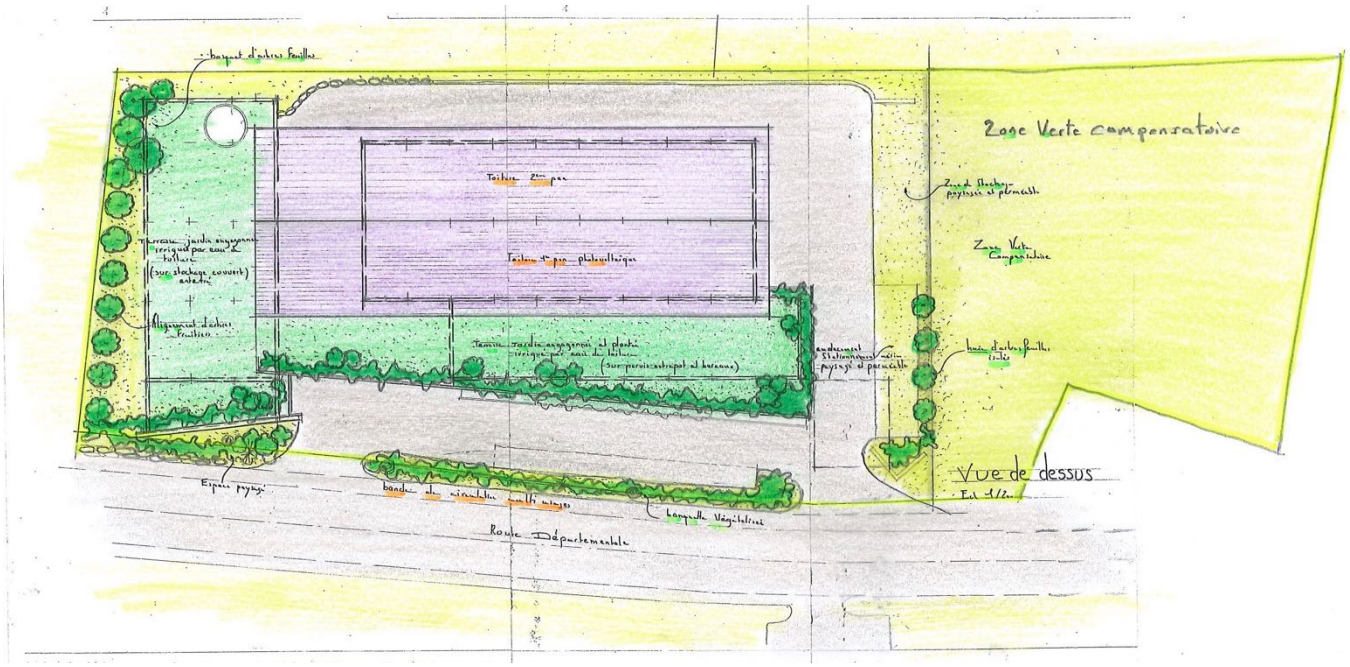
Le projet établi par l'entreprise Brondex et qui a permis d'argumenter le dossier pour la CDNPS définit le programme suivant :

- Construction d'un bâtiment central constitué d'un atelier de charpente avec centre d'usinage d'une surface de plancher d'environ 785 m² ;
- Construction d'un bâtiment accolé en façade Est au bâtiment central constitué d'entrepôts et de bureaux sur deux niveaux d'une surface de 676 m² environ ;
- Construction d'un bâtiment indépendant en quasi-totalité enterré le long de la limite Sud à usage de stockage de bois couvert ainsi que deux espaces pour chaufferie, local technique et locaux pour vestiaires, sanitaires et réfectoire. L'ensemble représente une surface de 538 m² environ ;
- Aire de stockage extérieure de bois ;
- Circulation et parvis couverts assurant la liaison entre les deux bâtiments principaux ;
- Aire de déchargement et voie de circulation ;
- Stationnement aériens destinés au personnel et à l'accueil.

L'ensemble du projet représente ainsi une surface d'emprise au sol de 2114 m² et une surface de plancher de 1999 m² environ dont 345 m² situés en sous-sol.



Plan du niveau 0 (source : Atelier 2B)



Plan du niveau 1 (source : Atelier 2B)

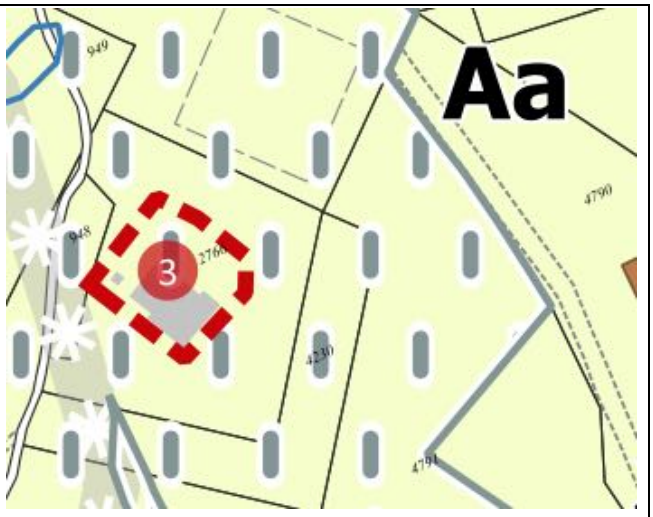
Le STECAL n°3



Photo aérienne 2020 ©ign

Le STECAL N°3 correspond au restaurant existant « Le Petit Cuchet ». Ce restaurant est implanté en bordure du parking du Cuchet, à l'entrée du domaine montagnard.
Le STECAL a été délimité sur l'emprise du bâtiment et de l'aire de stationnement qui se trouve au Nord Est.

Nom du STECAL :	**3 - secteur de restaurant existant (Le Petit Cuchet) en zone Aa du PLU**	
REGLES PROPOSEES	**Destinations admises**	Sont admis : - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Sont admis sous conditions - Restauration
	Évolutions admises	Sont admis : - l'aménagement dans le volume existant, - l'extension des constructions existantes - la construction d'annexes. Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du nu du mur pour les annexes et bâtiments.
	Emprise au sol	L'emprise au sol totale cumulée des constructions devra être inférieure à 300 m^2. (emprise cadastrale existante 243+6 = 249 m^2)
	Hauteur	La hauteur ne devra pas être supérieure à celle du bâtiment existant.
JUSTIFICATION		**EXTRAIT PLAN**

Le STECAL n°3 a pour vocation de permettre l'évolution du restaurant existant. Le STECAL permet uniquement la réalisation d'aménagement dans le volume existant, d'extension et d'annexes. En lien avec la doctrine CDPENAF, ces annexes devront être implantées à moins de 10 m de la construction principale et en tout état de de cause dans le périmètre du STECAL. Il n'y a pas de possibilité de constructions nouvelles dans la mesure où le site est isolé et la commune soumise à la loi Montagne. Le STECAL couvre le tènement déjà occupé par le restaurant actuel ; il ne prévoit donc pas de consommation foncière. Le STECAL couvre 900 m^2 ce qui représente une surface très limitée à l'échelle de la commune. Les extensions possibles restent très limitées car l'emprise actuelle des bâtiments couvre 249 m^2 (emprise cadastrale existante 243+6) ; le règlement admet une emprise au sol total maximale cumulée de 300 soit une extension possible de l'ordre de 50m2 ou 20% de l'emprise actuelle.	

Le STECAL n°4

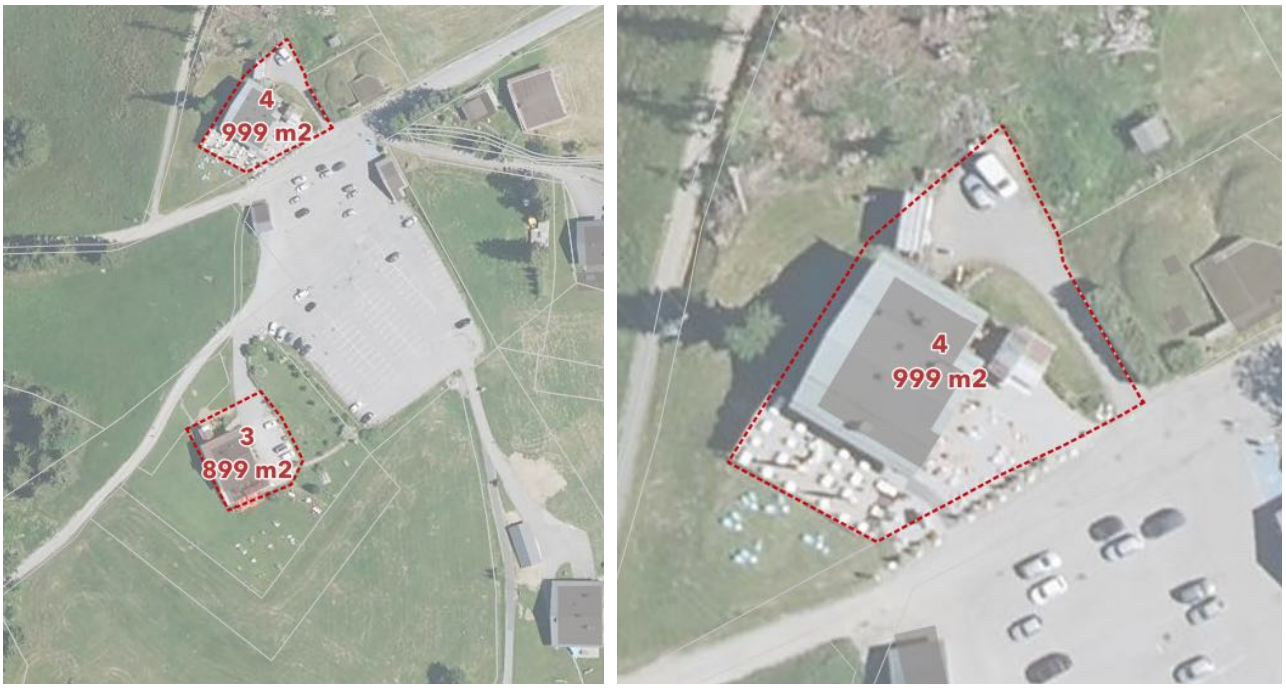
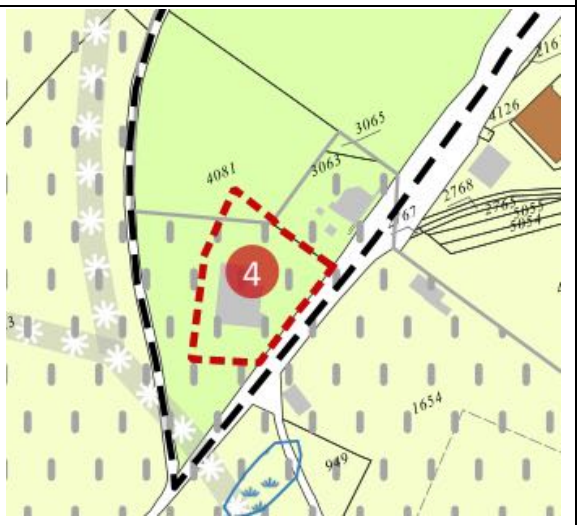


Photo aérienne 2020 ©ign

Le STECAL N°74 correspond au restaurant existant « l'Éclaircie ». Ce restaurant est implanté en bordure Nord du parking du Cuchet, à l'entrée du domaine montagnard.
Le STECAL a été délimité sur l'emprise du bâtiment, sa terrasse au Sud-Ouest et sur l'aire de stationnement qui se trouve au Nord.

<table>
<tr><td>Nom du STECAL :</td><td colspan="2">4 - secteur de restaurant existant (L'Éclaircie) en zone A du PLU</td></tr>
<tr><td rowspan="4">REGLES PROPOSEES</td><td>Destinations admises</td><td>Sont admis :
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
Sont admis sous conditions
- Restauration</td></tr>
<tr><td>Évolutions admises</td><td>Sont admis :
- l'aménagement dans le volume existant,
- l'extension des constructions existantes
- la construction d'annexes. Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du nu du mur pour les annexes et bâtiments.</td></tr>
<tr><td>Emprise au sol</td><td>L'emprise au sol totale cumulée des constructions devra être inférieure à 220 m^2.
(emprise cadastrale existante 175+8 = 183 m^2)</td></tr>
<tr><td>Hauteur</td><td>La hauteur ne devra pas être supérieure à celle du bâtiment existant.</td></tr>
<tr><td colspan="2">JUSTIFICATION</td><td>EXTRAIT PLAN</td></tr>
<tr><td colspan="2">Le STECAL n°4 a pour vocation de permettre l'évolution du restaurant existant.
Le STECAL permet uniquement la réalisation d'aménagement dans le volume existant, d'extension et d'annexes.
En lien avec la doctrine CDPENAF, ces annexes devront être implantées à moins de 10 m de la construction principale et en tout état de de cause dans le périmètre du STECAL.
Il n'y a pas de possibilité de constructions nouvelles dans la mesure où le site est isolé et la commune soumise à la loi Montagne.
Le STECAL couvre le tènement déjà occupé par le restaurant actuel ; il ne prévoit donc pas de consommation foncière. Le STECAL couvre 1000 m^2 ce qui représente une surface très limitée à l'échelle de la commune.
Les extensions possibles restent très limitées car l'emprise actuelle des bâtiments couvre 183 m^2 (emprise cadastrale existante 175+8=183 m^2) ; le règlement admet une emprise au sol total maximale cumulée de 220 soit une extension possible de l'ordre de 37 ou 20% de l'emprise actuelle.</td><td> 
</td></tr>
</table>

Le STECAL n°5

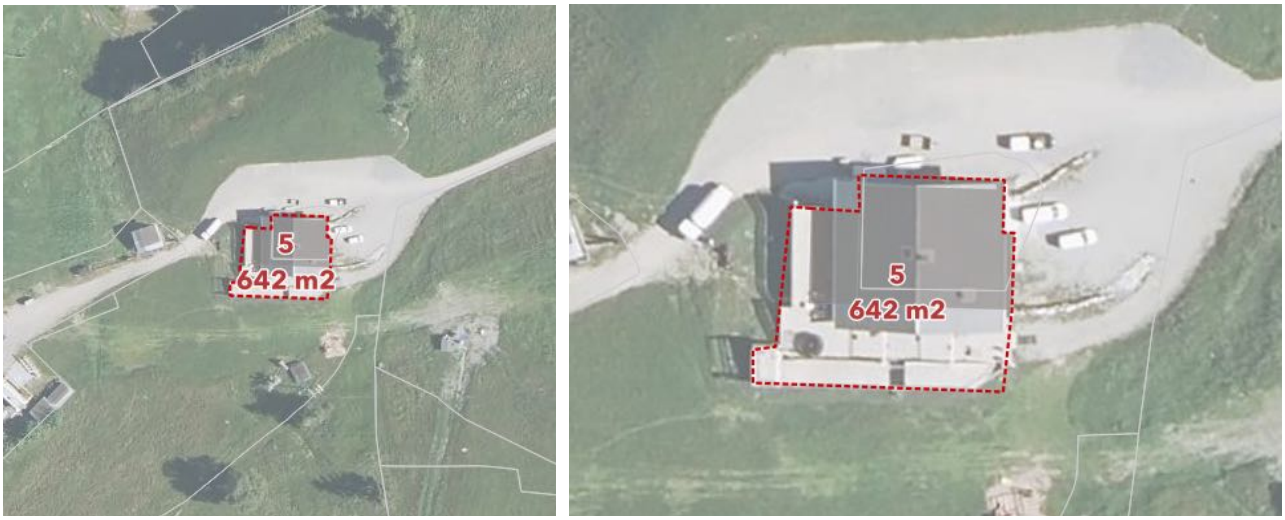


Photo aérienne 2020 ©ign

Le STECAL 5 a fait l'objet de nombreuses contestations lors de l'enquête publique. Ce dernier a donc été supprimé avant approbation de la révision générale.

Le STECAL N°5 correspondait au restaurant existant « Chez Albert ». Ce restaurant est implanté en bordure à l'entrée du domaine montagnard, près du parking des Brons. Il se trouve au pied des pistes durant l'hiver.

Le STECAL avait été délimité sur l'emprise du bâtiment et sur la terrasse au Sud.
Le but du STECAL était essentiellement de permettre la régularisation de travaux de rénovation qui ont déjà été réalisés sans autorisation ; la rénovation étant qualitative la commune avait opté pour créer un STECAL actant cet état de fait.

BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION (articles L151-11-2°) du Code de l'urbanisme)

Cette possibilité s'appuie sur le 2ème alinéa de l'article L151-11 2. du Code de l'urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

(…)

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Le **changement de destination vers la sous-destination « logement »** est retenu pour permettre la mutation de bâtiments existants qui présentent des caractéristiques architecturales et une situation qui rendent leur évolution pertinente. Il s'agit de valoriser les structures bâties identitaires sur le territoire et de limiter la consommation de foncier en optimisant les possibilités de logements dans le bâti existant.
Au regard du potentiel bâti existant et de la possibilité de mutation que représentent ces bâtiments, leur changement de destination pourra contribuer à leur réhabilitation et à leur maintien tout en envisageant une évolution quant aux occupations du sol qu'ils abritent.



Le repérage concerne **18 bâtiments ou ensembles bâtis** repérés sur les règlements graphiques.

L'ensemble des bâtiments repérés sont :

- des bâtiments anciens, présentant une qualité architecturale ou patrimoniale ;
- ils n'accueillent plus d'activité agricole. En tout état de cuase, ils ne sont pas identifiés comme agricoles dans le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture Savoie Mont Blanc d'août 2022.
- Ils sont accessibles par une voirie adaptée à leur fréquentation.

- Pour la plus grande partie, ils sont desservis par le réseau AEP (à défaut l'utilisation d'une source privée pourra être admise sous réserve d'obtenir l'autorisation administrative).

Chaque projet de changement de destination doit être présenté à la CDPENAF (pour les bâtiments en zone A) ou à la CDNPS (pour les bâtiments en zone N) et obtenir l'accord de ladite commission.

Le règlement retient la règle suivante :

Pour les <u>bâtiments non numérotés et repérés au titre du L151-11-2° du</u> Code de l'Urbanisme sur le règlement graphique :

Le changement de destination des bâtiments existants vers la sous-destination « logement » est admis si ce dernier ne compromet pas l'activité agricole et sous les conditions cumulatives suivantes :

- *l'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,*
- *l'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction et adapté à la nature du sol, et après avis du gestionnaire compétent.*
- *la desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,*
- *le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération. Se référer aux dispositions de la zone UP.*

Il faut noter que **deux bâtiments sont numérotés au règlement graphique** au titre de l'article L151-11-2° CU et qu'ils disposent de règles spécifiques.

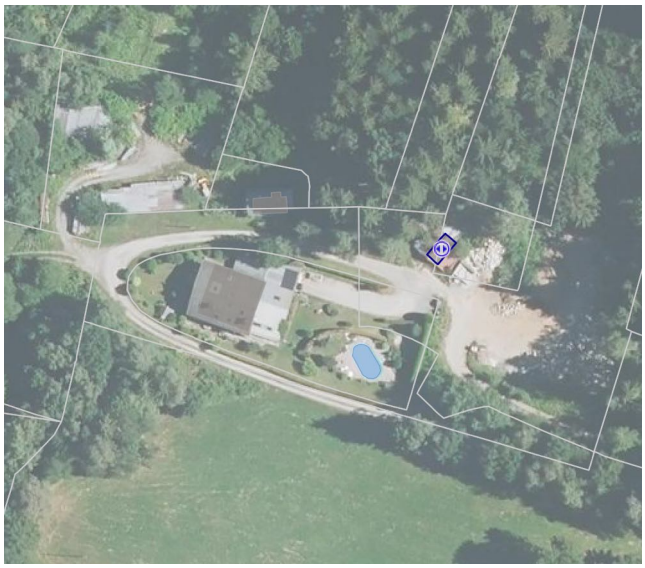
<u>Bâtiment N°1</u>

Il s'agit d'une ancienne remise agricole dans laquelle un porteur de projet souhaite créer une distillerie.

Le projet permettra de proposer une nouvelle offre d'activité sur la commune, de créer des emplois et de valoriser le patrimoine.

Ce site fait également l'objet d'un STECAL pour permettre les extensions sur le bâtiment existant afin de permettre la réalisation du projet.

(Détails du projet présenté dans la justification des STECAL)



Le règlement précise pour ce bâtiment :

Pour le <u>bâtiment n°1 repéré au titre du L151-11-2°</u> du Code de l'Urbanisme sur le règlement graphique :

Le changement de destination des bâtiments existants vers la sous-destination « industrie » est admis si ce dernier ne compromet pas la préservation des espaces naturels et forestiers et sous les conditions cumulatives suivantes :

- *La destination du bâtiment doit être en lien avec l'activité artisanale de distillerie,*
- *l'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,*
- *l'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction et adapté à la nature du sol, et après avis du gestionnaire compétent.*
- *la desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,*

- *le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération. Se référer aux dispositions de la zone UP.*

Bâtiment n°2

Il s'agit d'un ancien chalet d'alpage pour lequel la commune souhaite donner la possibilité réglementaire d'un changement de destination vers la restauration et/ou l'hébergement touristique.

Ce projet permettra de valoriser un patrimoine architectural local et de participer à la dynamique du territoire.

Le changement de destination en lui-même sera soumis à l'avis de la CDPENAF.



Pour le bâtiment n°2 repéré au titre du L151-11-2° du Code de l'Urbanisme sur le règlement graphique :

Le changement de destination des bâtiments existants vers la sous-destination « restaurant » et/ou la sous-destination « hébergement touristique » est admis si ce dernier ne compromet pas la préservation des espaces naturels et forestiers et sous les conditions cumulatives suivantes :

- *l'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,*
- *l'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction et adapté à la nature du sol, et après avis du gestionnaire compétent.*
- *la desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,*
- *le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération. Se référer aux dispositions de la zone UP.*
- *Le projet doit être en lien avec la transformation d'un ancien chalet d'alpage en restaurant avec une offre d'hébergement touristique.*
- *Le changement de destination doit être effectué dans le volume et l'emprise de la construction existante sans extension ni annexe.*

LES CONSTRUCTIONS REPÉRÉES D'INTÉRÊT PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL (articles L151-19 du Code de l'urbanisme)

Combloux est riche en construction ancienne présentant un intérêt patrimonial. La présente révision reconduit l'inventaire des constructions intéressantes établi dans le PLU en vigueur, sur la base des éléments rappelés ci-avant dans le diagnostic.

Ces constructions font l'objet d'un repérage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme qui permet d'identifier des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis etc …, à des fins de protection pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Dans l'ensemble des zones, la commune a souhaité recenser les constructions susceptibles d'avoir un intérêt patrimonial à préserver, voire à réhabiliter, conformément à l'article **L151-19** du Code de l'Urbanisme.

Ce repérage concerne essentiellement :

- L'église du chef-lieu
- Les chapelles
- Les anciennes fermes
- L'ancienne école de Prairy
- Les chalets et l'ancien hôtel du Clos Lachenal
- L'ancien Hôtel PLM

Ainsi les constructions témoins de l'histoire urbaine et de l'histoire agricole de la commune ont été identifiées. Les projets devront respecter strictement le caractère existant du bâti. Ces repérages ont été effectués à partir de visites de terrains. Toutefois, il convient de considérer :

■ qu'une majeure partie d'entre elles sont liées à des habitations et sont plus ou moins réhabilitées. Le classement opéré sur ces constructions a donc pour but principal de préserver des éléments architecturaux essentiels et d'interdire les évolutions qui pourraient nuire à la qualité ou à l'identité des constructions.

■ que les constructions repérées doivent pouvoir être préservées. En effet, le règlement précise que les réhabilitations sont possibles sans limitation de surface de plancher et sans extension, afin de ne pas nuire à la qualité des constructions. Les annexes accolées sont interdites pour préserver le volume global des bâtiments.



Les constructions repérées d'intérêt patrimonial ou architectural au titre de l'article L151-19

Le règlement retient pour ces bâtiments patrimoniaux que :

Pour les constructions repérées d'intérêt patrimonial ou architectural au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- ***la réhabilitation et la rénovation des bâtiments, et des annexes existantes, est admise****, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés dans les dispositions générales (article II-8) et à l'article 5, et sous réserve de garder le*

caractère architectural du bâti ;

- *les **annexes non accolées sont autorisées**, sous réserve d'une harmonie avec le bâtiment principal et aux conditions cumulatives suivantes :*
  - *ces annexes présenteront une superficie cumulée totale de 40 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 4 m,*
  - *ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du nu du mur,*
  - *les annexes non soumises à autorisation d'urbanisme sont exclues de ces dispositions ;*
- *les **nouvelles annexes accolées** sont interdites. Les annexes accolées existantes peuvent être rénovées et réhabilitées dans leur volume ;*
- *la **démolition des bâtiments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19** est soumise à permis de démolir.*

Certaines dispositions du PLU ne s'appliquent pas pour les bâtiments **patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 :**

- en zone U, le CES ne s'applique pas, ni la règle relative aux espaces verts ni celle concernant le coefficient de biotope par surface.
- les règles de stationnement sont assouplies en cas de réhabilitation de ces bâtiments.

ESPACES VERTS, PARCS OU VERGERS A PRESERVER (article L151-19 du Code de l'Urbanisme)

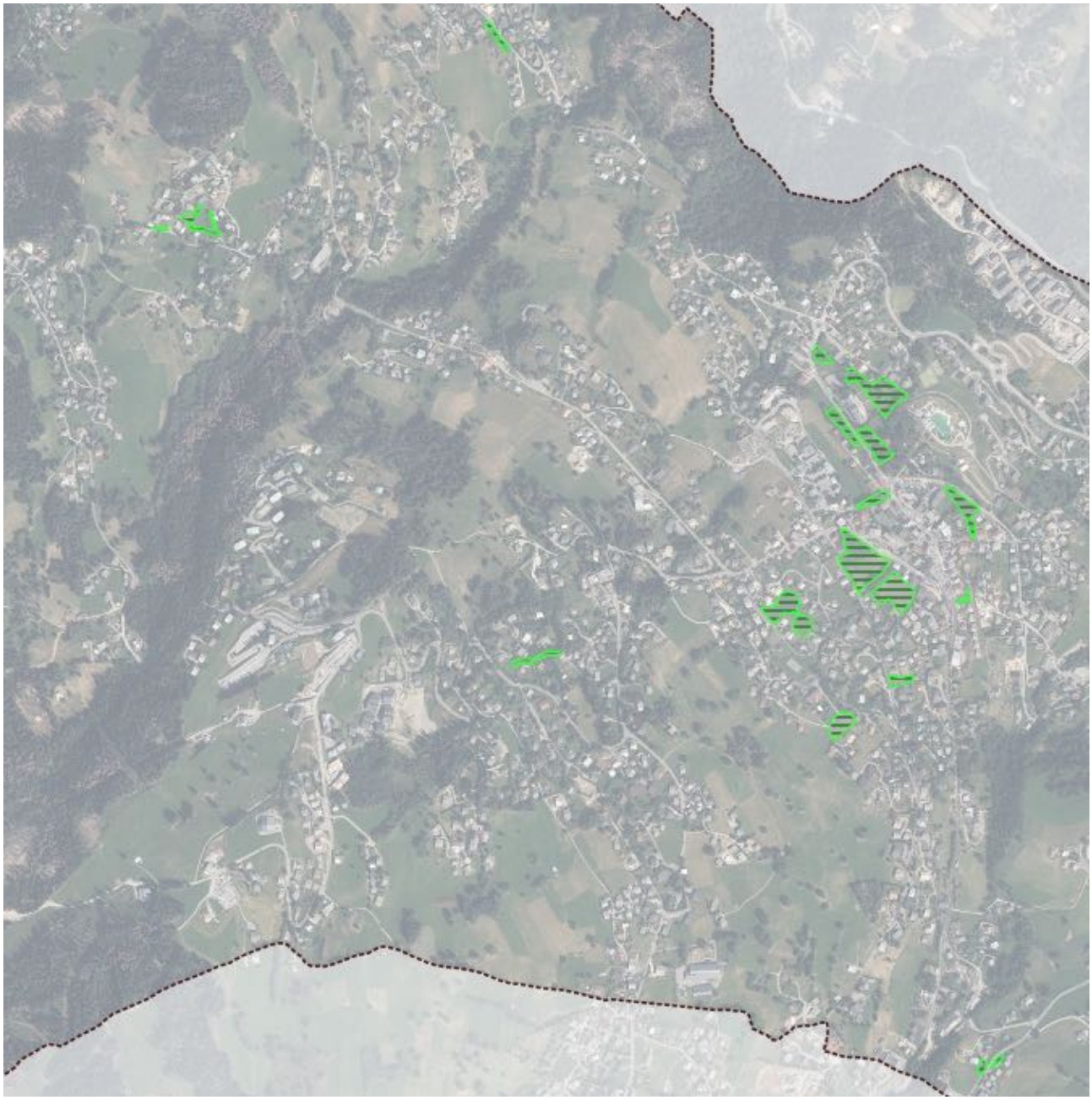
La commune a retenu des protections paysagères fortes au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme afin de préserver notamment les principaux espaces verts, parcs et vergers.

Il s'agit de :

- d'espaces verts de lotissement dont la commune souhaite le maintien. Par exemple, le cœur du lotissement des Baratti,
- des prairies agricoles ouvertes de petites dimensions enclavés ou en bordure du tissu bâti (cf. analyse paysagère) et notamment du vaste glacis agricole en cœur de centre village, dont la préservation en tant qu'espace non bâti participe à la « carte postale » de Combloux,
- des secteurs boisés autour de l'ancien hôtel PLM,
- de cordons boisés qui perticpen à la qualité paysagère de certaines perceptions comme l'alignement le long de la route de Sallanches en bordure du Clos Lachenal,
- des espaces non bâtis aux abords dela ferme Isidore.

La trame matérialise cette protection qui consiste à retenir dans le règlement que :

- *le caractère d'espaces verts, parc ou verger doit être conservé.*
- *l'urbanisation et l'imperméabilisation de ces espaces sont interdits.*
- *les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des parcs et vergers sont soumis à déclaration préalable ;*
- *il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales ;*
- *sont seules admises les constructions de petite dimension, accolées ou non, dans la limite de 6 m² d'emprise au sol et si leur hauteur est inférieure à 3,5 m au sommet.*
- *les aménagements piétons et/ou cyclables, …*



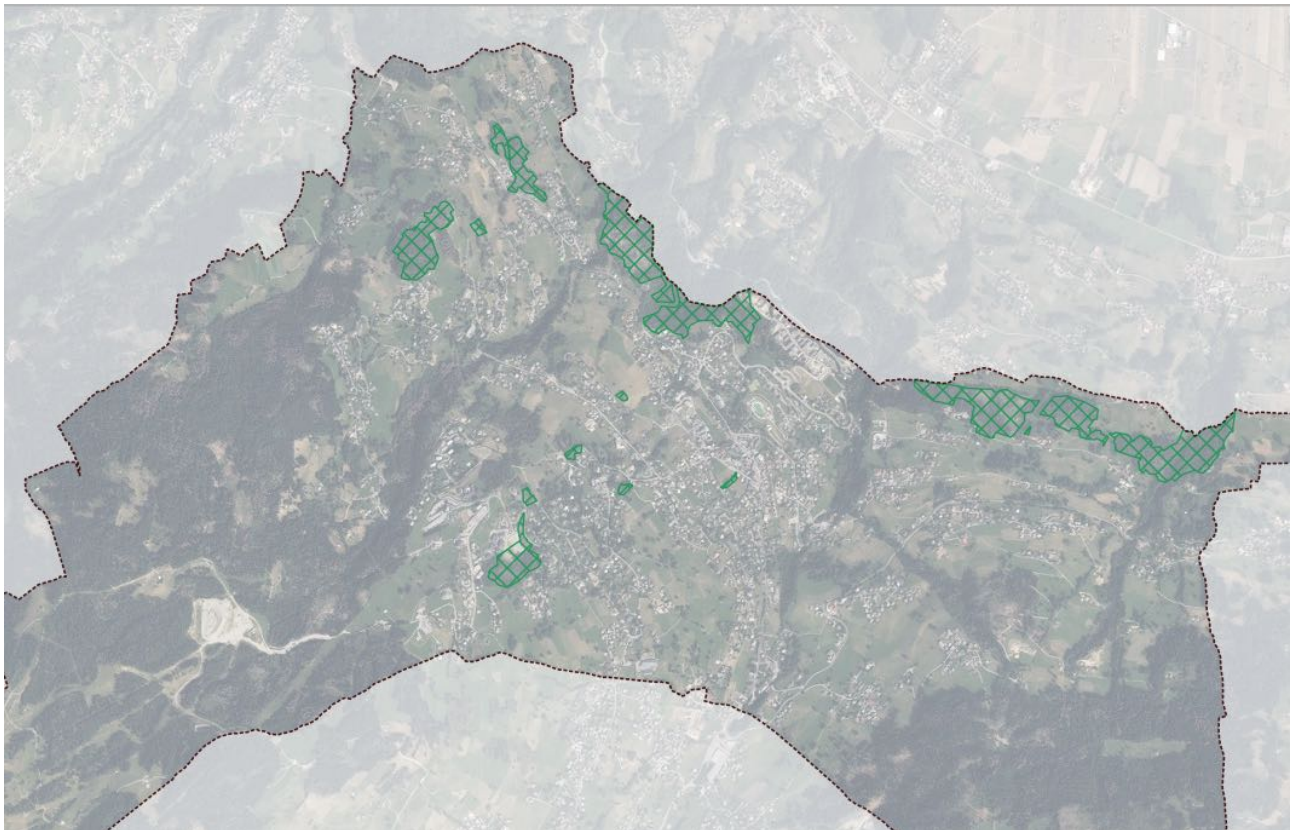
Espaces verts, parcs ou vergers à préserver

LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (article L113-1 du Code de l'urbanisme)

Le PLU ne prévoit aucun espace boisé classé.
L'outil EBC n'est pas utilisé dans le PLU révisé car c'est un outil contraignant lorsque des projets de valorisation des espaces naturels nécessitent des demandes de défrichement même mineures. Le PLU a pris le parti de protéger les boisements au travers d'un repérage des secteurs boisés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

LES SECTEURS BOISÉS À PRÉSERVER (articles L151-23 du Code de l'urbanisme)

La commune a identifié des secteurs boisés en dehors des secteurs de réservoir de biodiversité et des grands massifs boisés, qu'elle a souhaité préserver, tant du point de vue paysager qu'écologique que comme puits de carbone.
Les boisements rivulaires des cours d'eau ne sont pas inclus dans cette trame puisqu'ils sont préservés par la trame turquoise également définie en application de l'article L151-23 CU.



Les secteurs boisés à préserver au titre de l'article L151-23 CU

Le règlement retient les dispositions suivantes :

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme pour les <u>secteurs boisés à préserver :</u>

- *les travaux d'entretien, de gestion et de valorisation des haies et des petits boisements sont admis sans formalités, à condition que la haie ou le boisement reste fonctionnelle sur le plan écologique et paysager.*
- *les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des haies et secteurs boisés sont soumis à déclaration préalable,*
- *des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément sont imposées :*
  - *si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage,*
  - *dans le cas de l'abattage ou de l'arrachage, la plantation d'essences identiques est demandée, ou a minima d'essences locales, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site, pour un linéaire ou surface équivalente au linéaire ou à la surface détruite.*

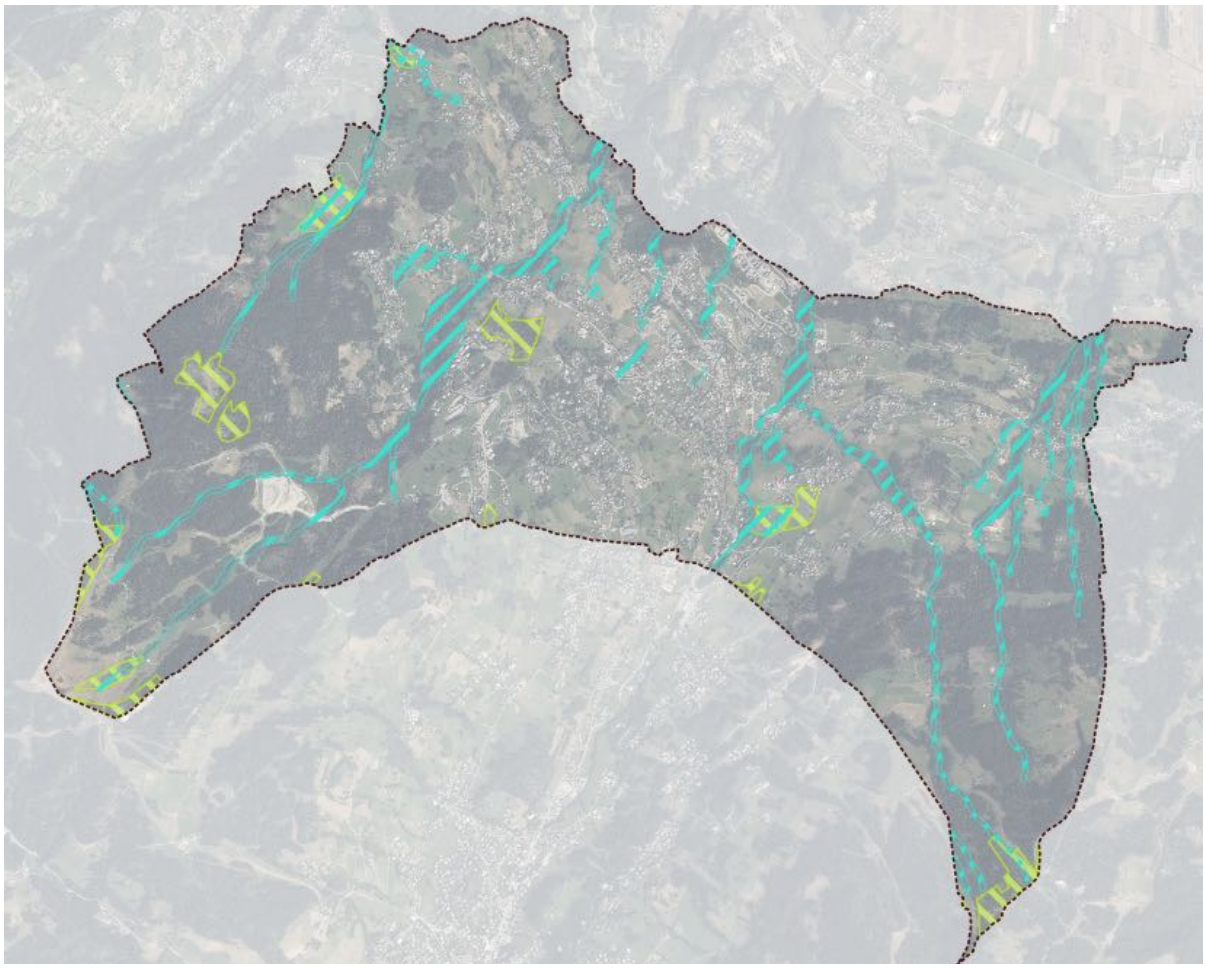
RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ et TRAME TURQUOISE (article L151-23 du Code de l'urbanisme)

L'état initial de l'environnement met en évidence que la quasi-totalité du territoire (excepté les zones urbanisées identifiées comme zones artificialisées) est classée en espaces perméables, relais surfaciques de la trame verte et bleue. Ces milieux sont globalement fonctionnels pour permettre le déplacement des espèces et jouent donc le rôle de corridors écologiques, mais de manière diffuse, à grande échelle, sans possibilité de les réduire à une cartographie linéaire. Il n'y a donc pas de traduction réglementaire spécifique des « corridors écologiques ». Les enjeux de maintien de la continuité écologique passent notamment par la conservation des boisements, des zones humides et des espaces agricoles. La traduction réglementaire de ces espaces perméables s'effectue à travers celles des réservoirs de biodiversité, des secteurs boisés, de la trame turquoise et des zones humides à préserver ou repérés au titre de l'article L.151-23 du CU, des espaces verts repérés au titre de l'article L151-19 CU et du classement en zones A et N. Ces espaces perméables permettent d'assurer la cohérence de la Trame verte et bleue en traduisant l'idée de connectivité globale du territoire.

Par contre le territoire combloran accueille des réservoirs de biodiversité que le PLU s'attache à préserver de toute atteinte et de toute urbanisation.

Le PLU a donc retenu des protections fortes afin de préserver les **réservoirs de biodiveristé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme** en retenant des règles communes avec la trame turquoise dans la mesure où les enjeux sont proches se superposent.

La trame des réservoirs de biodiversité a été établie par agglomération des périmètres de ZNIEFF de type 1 et déduite des zones humides qui font l'objet d'une trame de protection ad'hoc.



Trame turquoise et réservoirs de biodiversité au titre de l'article L151-23 CU

Réservoirs de biodiversité repérés au titre de l'article L151-23 du CU

Trame turquoise repérée au titre de l'article L151-23 du CU

La « **Trame turquoise** » recense les espaces à enjeux des milieux aquatiques. Cette cartographie n'a pour l'heure pas de valeur réglementaire toutefois la commune a choisi de la traduire dans son PLU. La trame turquoise représente l'interface entre la trame verte et la trame bleue. Ces milieux abritent ainsi des espèces évoluant à la fois dans le milieu aquatique et dans le milieu terrestre. Cette trame turquoise permet de souligner à la fois le rôle de corridor pour la trame bleue, mais aussi de corridor pour la trame verte, pour les espèces terrestres vivant et empruntant les bords de cours d'eau.

Le règlement retient pour les réservoirs de biodiversité et la trame turquoise :

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET DE LA TRAME TURQUOISE, sont uniquement admis

- *Les **extensions des bâtiments**, si elles sont inférieures ou égales à 50 m² d'emprise au sol, si ces extensions ne compromettent pas la préservation de la trame turquoise, des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité.*
- *Les **annexes des bâtiments**, si elles sont inférieures ou égales à 50 m² d'emprise au sol, si ces extensions ne compromettent pas la préservation de la trame turquoise, des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité*
- *les **équipements, bâtiments et installations techniques** destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;*
- *Les **clôtures**, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 30 cm afin de laisser passer la petite faune*
- *les **clôtures type agricole** destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;*
- *la **création de mares multifonctionnelles** : biodiversité, récupération de l'eau de pluie, à l'alimentation des animaux, … ;*
- *les **travaux d'entretien des haies et des petits boisements** (élagage…).*
- *Les **défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des haies** sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.*
- *Les **aménagements légers à vocation pédagogique ou de mise en valeur des espaces naturels** tels que sentiers pédestre et/ou cyclables, ponton, site d'observation de la faune, …*

LES ZONES HUMIDES À PRÉSERVER (articles L151-23 du Code de l'urbanisme)

Le territoire abrite de nombreuses zones humides liées à des circulations d'eau au travers de matériaux plus ou moins filtrants (moraines à blocs), soit liées à des circulations d'eau diffuses de surface. Ces zones humides peuvent également être liées à la présence de glissements de terrain.



Les zones humides repérées au titre de l'article L151-23 CU

Ces zones humides jouent un rôle écologique primordial dans le fonctionnement des équilibres environnementaux et écologiques. Le PLU a retenu des protections fortes afin de préserver les **zones humides au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme** en retenant dans le règlement :

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des ZONES HUMIDES AVÉRÉES :

- *Les dispositions du présent article ne se substituent pas aux dispositions du code de l'environnement qui continuent de s'appliquer et qui déterminent les critères induisant une demande d'autorisation ou une demande de déclaration.*
- *sont interdits : tous travaux, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tous aménagements, susceptibles de modifier ou compromettre la qualité hydraulique et biologique des zones qui sont qualifiées d'humides au sens de de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, à l'exception de celles autorisées ci-dessous.*
- *sont autorisés : dans les zones qualifiées de humide au sens de de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'arrêté ministériel du 24 Juin 2018, et à conditions que les travaux ci-dessous*

aient vocation à préserver ou restaurer ce caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :

- *les travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité et de ses fonctionnalités,*
- *les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole ou d'entretien et de restauration d'habitats naturels favorables à la biodiversité et la dynamique écologique des milieux humides,*
- *les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,*
- *la réalisation d'aménagements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.*
- *Conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier un élément que le PLU a identifié au titre du L.151-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.*

La trame a été établie à partir de l'inventaire départemental des zones humides, complété par un inventaire complémentaire réalisé par le bureau d'étude SAGE Environnement dans le cadre de l'état initial de l'environnement conduite pour la révision du PLU.

LES ZONES HUMIDES POTENTIELLES REPÉRÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23

Les zones humides potentielles sont des secteurs susceptibles de répondre à la définition des zones humides mais nécessitant une expertise complémentaire pour leur caractérisation précise.

Dans cette trame le règlement indique :

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des ZONES HUMIDES POTENTIELLES :

Avant toute autorisation de travaux, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tous aménagements, une étude doit être réalisée pour évaluer la présence, l'étendue et les caractéristiques des zones humides potentielles conformément aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7 et R211-108 du Code de l'Environnement.

Si l'étude confirme la présence d'une zone humide, alors les prescriptions relatives aux zones humides avérées s'appliquent.

Si l'étude écarte toute présence de zone humide, alors aucune prescription spécifique ne s'applique, nonobstant le respect des autres règles affectées au secteur.

LES SECTEURS AMENAGÉS EN VUE DE LA PRATIQUE DU SKI ET LES SECTEURS RÉSERVÉS AUX REMONTÉES MÉCANIQUES

Cette trame identifie les espaces destinés à la pratique du ski et autres activités sportives et loisirs, elle permet le développement et la diversification de ses activités et les activités pastorales en été. Elle s'intègre à une partie du domaine skiable : pistes de ski, remontées mécaniques et autres équipements en lien avec ces activités.

Elle englobe le domaine alpin desservi gravitairement par les remontées mécaniques, les remontées mécanique et les pistes de ski de fond.



Secteurs aménagés en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques

Le règlement retient les dispositions suivantes qui sont proposées par les Services de l'État en 2019 lors de l'avis de l'État sur le 1er arrêt projet de la révision du PLU :

Dans les secteurs aménagés en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques délimités au titre du 3° de l'article R151-48 du Code de l'Urbanisme, *sont admis, sous réserve de leur bonne intégration paysagère, de ne pas porter atteinte à l'environnement montagnard et ne pas compromettre l'activité agricole ou pastorale :*

- *l'aménagement et l'entretien du domaine skiable, sous réserve d'avoir préalablement obtenu l'ensemble des autorisations nécessaires au titre des autres réglementations en vigueur, notamment :*
  - *les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires à l'entretien des pistes de ski du domaine skiable tel que défini à l'article R.122-4 du code de l'urbanisme et tel qu'existant à la date d'approbation du présent PLU,*
  - *les affouillement et exhaussements de sol strictement nécessaire à l'entretien des pistes de montée, dans la limite d'une largeur de piste de 20 mètres,*
  - *les pistes de ski nouvelles et les éventuelles remontées mécaniques associées, dans la limite des seuils fixés aux articles R.122-8 et R.122-9 du code de l'urbanisme (UTN), calculés à l'échelle de l'ensemble du domaine skiable relié, tel qu'existant à la date d'approbation du présent PLU, et à condition d'avoir obtenu l'avis de l'autorité environnementale au titre du cas-par-cas prévu*

à l'article R.122-2 du code de l'environnement,
  - *le remplacement, l'extension, le dévoiement ou la création de remontées mécaniques et de leurs locaux techniques associés,*
  - *la création de retenues collinaires dûment autorisées à l'appui d'un projet de territoire pour la gestion de l'eau, ou l'extension de retenues existantes,*
  - *la réfection des retenues existantes,*
  - *la création, l'extension ou le remplacement des réseaux de neige de culture dûment autorisés, ainsi que les locaux techniques associés,*
- *les installations nécessaires au développement à la pratique des activités sportives estivales,*
- *la reconstruction, l'aménagement, le réaménagement et l'extension limitée des locaux et bâtiments touristiques existants (restaurants d'altitude, salles hors-sac, hôtels),*
- *l'aménagement de parkings perméables dans la limite de 1000 m² de surface aménagée,*
- *les autres équipements et ouvrages annexes, nécessaires au bon fonctionnement du domaine skiable. »*
- *En cas de constructions ou d'aménagements en bordure des domaines skiables alpins et nordiques, un recul par rapport aux pistes pourra être imposé pour des raisons de sécurité et de bon fonctionnement des domaines.*

Sur la question de l'intégration paysagère et environnementale des projets dans le <u>secteur aménagés en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques :</u>

L'intégration paysagère des travaux sur le domaine skiable est une démarche essentielle pour préserver l'harmonie visuelle et écologique des montagnes. Une bonne intégration paysagère consiste à minimiser l'impact visuel et environnemental des installations et aménagements nécessaires à l'exploitation des stations de ski. Cela inclut les pistes, les remontées mécaniques, les bâtiments et autres infrastructures.
Pour assurer une bonne intégration paysagère, le projet devra être établi en prenant en compte :

- La topographie du terrain.
- La végétation existante.
- Les écosystèmes locaux.
- Les vues panoramiques et les lignes de crête.
- Les caractéristiques géologiques et hydrologiques.

La conception des projets devra intégrer en amont la question de l'insertion et de la qualité paysagère. Cela implique :

- D'adapter les pistes et les infrastructures à la topographie naturelle pour éviter des terrassements importants.
- De choisir des tracés qui préservent les formations naturelles et les éléments remarquables du paysage.
- De limiter la hauteur et la visibilité des bâtiments et des structures.

En cas de constructions, l'utilisation de matériaux de construction qui s'intègrent bien dans l'environnement montagnard est essentielle. Les matériaux locaux, comme la pierre et le bois, seront privilégiés pour leurs qualités esthétiques et leur moindre impact écologique et paysager.
Les couleurs des infrastructures doivent être choisies en fonction des teintes naturelles du paysage. Des teintes neutres et naturelles (verts, bruns, gris) sont préférées pour les bâtiments et les équipements techniques.

Après les travaux, il est important de restaurer les espaces perturbés en replantant des espèces végétales locales. Cette revalorisation doit être pensée de manière à :

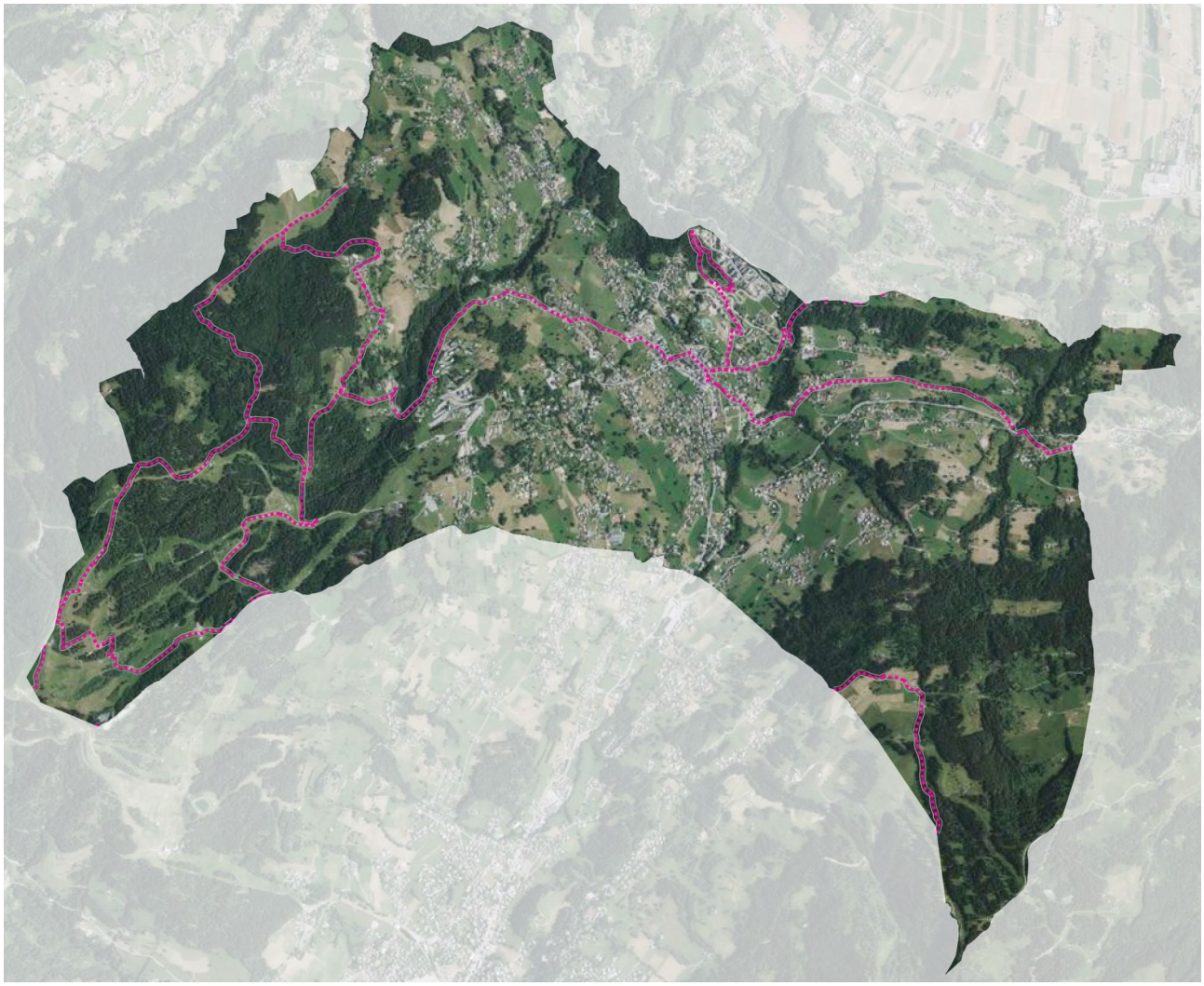
- Favoriser la biodiversité locale.
- Stabiliser les sols pour prévenir l'érosion.
- Maintenir la continuité des habitats pour la faune locale.

La gestion des ressources doit être durable, en optimisant l'utilisation de l'eau, en minimisant les déchets et en utilisant des énergies renouvelables lorsque cela est possible.

L'ensemble des travaux relatifs aux pistes dont l'objet d'une demande d'autorisation d'entreprendre des travaux (DAET) ou d'une demande d'autorisation d'aménagement de pistes (DAAP). Nonobstant le respect des règles d'urbanisme, les dossiers font l'objet systématiquement et à minima d'une demande d'examen au cas par cas en application de l'article R.1222-1 du code de l'environnement.

LES SENTIERS DU PDIPR (article L151-38 du Code de l'urbanisme)

Le PLU identifie une trame sur les itinéraires du PDIPR, pour répondre à la demande du conseil départemental.



Les sentiers du PDIPR

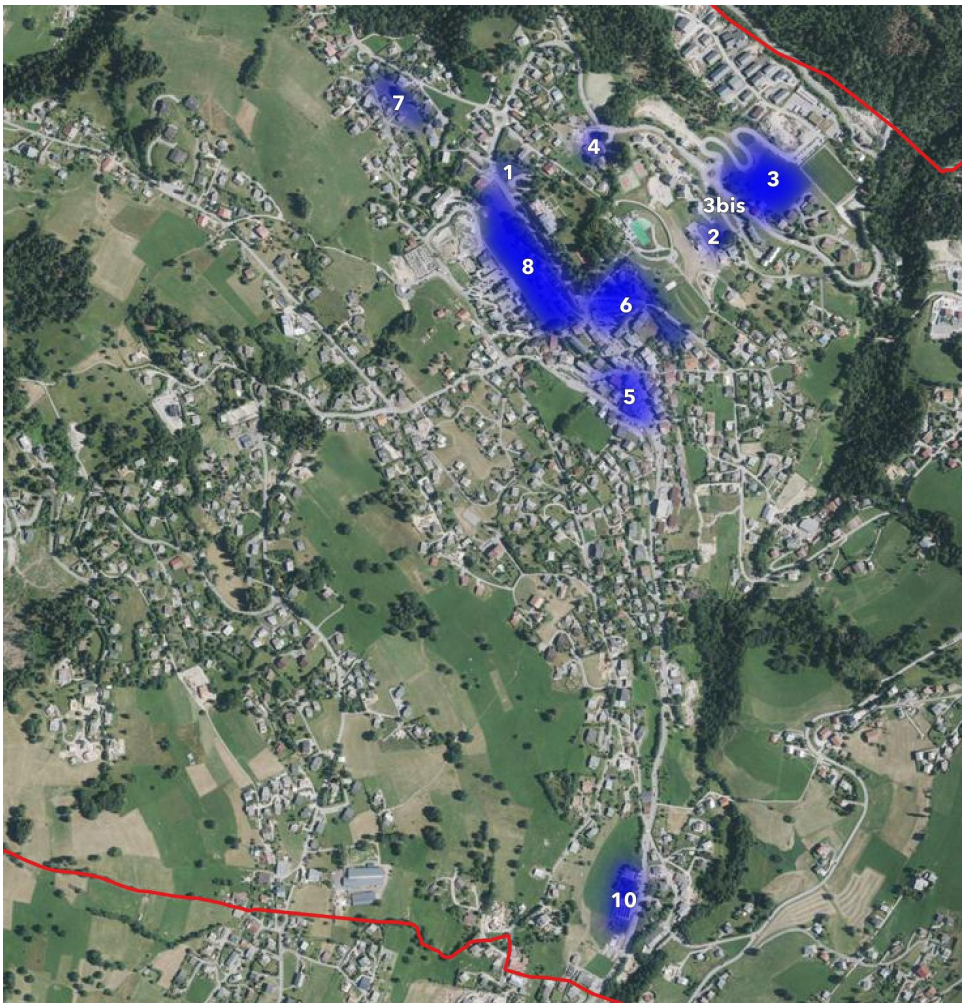
De plus, le règlement indique dans les dispositions générales :

*Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les **chemins inscrits au PDIPR** (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers et/ou cyclables repérés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée. Les projets d'urbanisation à venir doivent préserver les emprises foncières nécessaires. Le cas échéant, les travaux de déviation des itinéraires seront réalisés à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme est sous contrôle du service gestionnaire des sentiers*

Les chemins piétons et VTT identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme doivent également être préservés et leur continuité assurée.

5. Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU contient au total **10 OAP sectorielles** correspondant à des secteurs à projet sur lesquels des grandes orientations d'aménagement sont définies et doivent être prises en compte dans les aménagements.
Les 10 OAP sectorielles sont reparties dans le territoire :



Localisation des 10 OAP sectorielles

Le PLU prévoit :

- 8 OAP sectorielles pour l'habitat
- 2 OAP sectorielles pour le développement économique

Le PLU inclus également 3 OAP thématiques :

- L'OAP A « Qualité des projets et adaptation au changement climatique »
- L'OAP B « Densification du tissu bâti »
- L'OAP C « Milieux naturels et continuités écologiques »

1. Les secteurs de développement à destination principale d'habitat

La commune a souhaité porter une attention particulière au développement de l'urbanisation, dans une logique de développement durable, de structuration et d'économie du foncier agricole et de compatibilité avec les objectifs de diversification de l'offre de logements annoncés au PADD. Il s'agit également de définir l'application du PLH 2022-2028.

Les OAP ont été établies en concertation étroite avec la commune avec comme guide la nécessité d'une compatibilité avec le PADD et la volonté forte de la commune de favoriser la production de logements permanent pour l'accueil d'une population à l'année sur la commune.
Chaque OAP a été déterminée en fonction des enjeux propres à la commune et à chaque site ; toutefois, des prescriptions sont reprises dans toutes les OAP dans la mesure où il s'agit d'enjeux portés par le PLU pour l'ensemble du territoire.

Justifications des points communs à l'ensemble des OAP sectorielles dédiées à l'habitat	
Thème	**Justifications**
PROGRAMMATION / FORMES BATIES / DENSITES	Le nombre de logements dans chaque OAP a été déterminé de manière à ce que chaque commune tende vers le respect des ambitions du PADD notamment en ce qui concerne la typologie des logements et la mixité sociale. Les densités dans les OAP sont variables car adaptées à chaque contexte, aux projets en cours plus ou moins denses et diversifiés.
CONDITIONS D'URBANISATION	La plus grande partie des OAP est définie pouvant être urbanisée au coup par coup car le foncier de nombreuses OAP est maîtrisé par la commune. Toutefois certaines OAP demandent une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou des tranches d'urbanisation, notamment lorsque le foncier est complexe ou lorsque la surface est importante, de manière à lisser la production de logements dans le temps. Les OAP définissent d'ailleurs la programmation et l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation. Pour chaque OAP le secteur du règlement qui s'applique est rappelé, ainsi que la possibilité dont disposent les communes d'appliquer une fiscalité de l'urbanisme adaptée au secteur.
GESTIONS DES MOBILITES	Les accès automobiles ont été prévus en recherchant systématiquement la meilleure solution vis-à-vis de la sécurité des piétons, des cycles et des automobiles. L'ensemble des OAP sont attentives à créer des modes doux internes et à les connecter aux modes doux existant sur le pourtour.
PRINCIPES DE COMPOSITION BÂTIE	Chaque OAP définit la (ou les) typologie(s) de logements attendus au regard du contexte environnant et des objectifs de densités définis par le PADD. Une prescription est reportée dans chaque OAP sur la nécessité de prévoir une diversité de taille, forme et modes d'occupation des logements.
PRINCIPES DE COMPOSITION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE	Sur ce thème chaque OAP est circonstanciée en fonction du contexte local ; les principes des prescriptions sont systématiques car ils sont la traduction du PADD sur la gestion de la densification de l'habitat. Aussi les OAP prévoient systématiquement d'imposer un traitement qualitatif des limites du secteur, avec une distinction dans le traitement paysager selon qu'il s'agit d'une limite avec des espaces urbanisés ou avec des secteurs agricoles ou naturels. Les plantations en limite seront réalisées en choisissant les essences dans la palette végétale annexé au règlement du PLU.

	D'une manière générale, les OAP prescrivent la préservation de la végétation existante afin de favoriser l'insertion des opérations nouvelles dans leur environnement paysager. Chaque OAP demande que la plantation d'arbres de haute tige accompagne les voies de desserte internes. Afin d'ombrager les modes doux, pour un meilleur confort d'utilisation, des arbres de haute tige seront créés en lien avec le tracé des modes doux. Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager soigné et de plantation d'arbres. Dans l'esprit de limiter l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnements seront préférentiellement réalisées en matériaux perméables.

Justifications complémentaires particulières des OAP sectorielles dédiées à l'habitat	
OAP 1	**Les Chères**
Thème	**Justifications**
PROGRAMMATION / FORMES BATIES / DENSITES	Secteur d'accueil de logements en immeuble collectif. Le terrain est une propriété communale, situé en entré de centre village, à proximité immédiate de l'ancien hôtel PLM et face aux équipements communaux (école, future maison de l'enfance, mairie, lycée, aires de jeux). Il y a donc un enjeu fort à développer des logements collectifs pour des logements à l'année. Pour cela la commune exige que l'ensemble des logements soit réalisé en BRS (Bail Réel Solidaire). ⇨ 12 logements en petits collectifs au total
CONDITIONS D'URBANISATION	Zone UB du PLU avec dérogation pour la hauteur : R+3+C au lieu de R+2+c en zone UB classique. Servitude de mixité sociale : 100% logements en BRS
GESTIONS DES MOBILITES	Un seul accès par la partie la plus au Nord. Importance de prévoir en mode doux : - un raccordement vers le secteur d'équipement de l'autre côté de la route de Sallanches.
PRINCIPES DE COMPOSITION BÂTIE	Des logements collectifs sont adaptés au contexte car l'ancien hôtel PLM présente une hauteur importante et le site se trouve à proximité immédiate des équipements. Le secteur bénéficient de dérogation au règlement pour réduire les marges de reculs car le projet s'insère dans un contexte contraint.
PRINCIPES DE COMPOSITION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE	Afin de marquer l'entrée du centre village, l'implantation du bâtiment est souhaitée à proximité de l'emprise publique ; aussi les aires de stationnement seront réalisées en arrière-plan pour limiter l'impact visuel de leur présence. Un soin particulier pourra donc être apporté à la transition « espace privé / espace public de la rue ».

OAP 2	Clos Perret
Thème	**Justifications**
PROGRAMMATION / FORMES BATIES / DENSITES	Secteur d'accueil de logements en petits immeubles collectifs en cohérence avec l'environnement bâti (maisons individuelles en amont et petits collectifs en partie aval). Le terrain est une propriété communale, il convient donc d'y imposer une part importante de mixité sociale dans le cadre de la démarche de confortement de l'habitat permanent. Ainsi au moins 50% des logements seront réalisés en BRS (Bail Réel Solidaire) et/ou en logements locatifs sociaux. ⇨ 20 logements collectifs au total. Le règlement de la zone UB admet une dérogation de hauteur pour cette OAP afin d'admettre un projet R+3+C. La réalisation de l'opération est prévue à court terme (un projet est en cours d'étude entre la commune et un bailleur).
CONDITIONS D'URBANISATION	Zone UB du PLU avec dérogation pour la hauteur : le faîtage des constructions à venir ne devra pas excéder 939,5 m NGF (servitude *non altus tolendi*) Servitude de mixité sociale : 50% logements en BRS et/ou en logements locatifs sociaux
GESTIONS DES MOBILITES	2 accès possibles : - 1 accès amont pour les constructions par la voie existante (impasse du Clos Perret) - 1 accès aval pour accéder aux garages depuis la route de Diekholzen Ces 2 accès différenciés permettent de gérer la pente du terrain qui est importante. En mode doux, il sera prévu un maillage entre la route de Diekholzen et l'impasse du Clos Perret, pour rejoindre ensuite l'espace du plan d'eau Biotope.
PRINCIPES DE COMPOSITION BÂTIE	Des logements en petits collectifs sont adaptés au contexte car situé entre des logements collectifs et des maisons individuels.
PRINCIPES DE COMPOSITION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE	Pour faciliter l'insertion paysagère du projet les arbres existants en limite Sud seront préservés autant que possible. Le cœur du secteur sera aménagé en espace paysagé ouvert au public et sera le support du mode doux.

OAP 3 bis	Plan Mouillé - Tourisme
Thème	**Justifications**
PROGRAMMATION / FORMES BATIES / DENSITES	Il est attendu la rénovation de l'hôtel des Granit ou sa démolition et reconstruction. Il était initialement envisagé une transformation en résidence de tourisme ; si elle se réalise, cette résidence devra être conventionnée Loi Montagne afin de garantir son maintien dans le parc de lits chauds. Toutefois la faisabilité de ce projet semble compromise ; la commune étend donc la possibilité de créer des logements pour les travailleurs saisonniers. Ces logements pourraient être réalisés en réhabilitation ou en démolition/reconstruction. De plus, sur la partie non bâtie du tènement, la Commune souhaite permettre la réalisation de logements en accession sociale pérenne. Ils pourraient être affectés au logement des travailleurs saisonniers ou des résidents permanents de la commune. ⇨ 22 logements collectifs et des lits pour les travailleurs saisonniers.
CONDITIONS D'URBANISATION	La réalisation est souhaitée à court terme pour apporter une réponse à la difficulté de logements de saisonniers et pour éviter la dégradation du bâtiment de l'hôtel des Granits. Le projet respectera le règlement de la zone UT avec des dérogations pour : - les règles de recul vis-à-vis de l'emprise publique pour tenir compte de la forte pente du secteur. - les règles de recul vis-à-vis des limites séparatives également pour tenir compte de la pente - les règles de hauteur : une hauteur de R+3+C est admise. Servitude de mixité sociale : 70 % de logements en accession sociale pérenne.
GESTIONS DES MOBILITES	Si la voie de desserte interne de la zone 1AUx voisine été réalisée, alors l'OAP 3 bis doit être desservie par cette voie et l'accès actuel doit être supprimé. A défaut l'accès se fera par l'accès actuel sur la RD1212, qui devra être sécurisé au maximum. Un mode doux sera maintenu le long de la route de Sallanches afin de sécuriser cette portion de route en direction du centre-village.
PRINCIPES DE COMPOSITION BÂTIE	Des logements en collectifs de hauteur R+3+combles.
PRINCIPES DE COMPOSITION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE	Le secteur étant en bordure de RD1212, un soin particulier sera apporté à la transition entre l'opération et la route. Les arbres existants seront préservés dans la mesure du possible (intégration paysagère, îlot de fraicheur, biodiversité). L'état initial de l'environnement a mis en évidence une zone humide en partie Nord-Ouest mais elle se trouve hors OAP.

OAP 4	L'eau Vive
Thème	**Justifications**
PROGRAMMATION / FORMES BATIES / DENSITES	Il s'agit là encore d'un terrain communal qui est destiné à recevoir des logements de type collectif. Il convient d'y imposer une part importante de mixité sociale dans le cadre de la démarche de confortement de l'habitat permanent. Ainsi 100% des logements seront réalisés en BRS (Bail Réel Solidaire). En cohérence avec la proximité du centre village, des logements collectifs R+3+C sont adaptés. ⇨ 16 logements collectifs au total. Le règlement de la zone UB admet une dérogation de hauteur pour cette OAP afin d'admettre un projet R+3+C.
CONDITIONS D'URBANISATION	Zone UB du PLU avec dérogation pour la hauteur : R+3+C admis. Servitude de mixité sociale : 100% logements en BRS.
GESTIONS DES MOBILITES	1 accès possible par l'accès existant qui est le seul possible. Le tracé de la voie de desserte interne devra éviter au maximum la trame turquoise ; dans l'OAP, la trame turquoise recouvre une plateforme et non un espace naturel. Il n'est pas prévu de mode doux dans ce secteur de petite taille.
PRINCIPES DE COMPOSITION BÂTIE	Des logements en petits collectifs sont adaptés au contexte le site reste proche du centre village.
PRINCIPES DE COMPOSITION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE	Le projet devra éviter toute atteinte à la trame turquoise ; il faut se référer aux dispositions réglementaire de la trame 151-23 / trame turquoise disposée dans le règlement de la zone UB. Les arbres existants le long du cours d'eau seront préservés strictement (intégration paysagère, îlot de fraicheur, biodiversité).

OAP 5	Le Fredi
Thème	**Justifications**
PROGRAMMATION / FORMES BATIES / DENSITES	L'OAP traduit l'étude de programmation urbaine du centre bourg conduite sur l'ensemble du centre village en 2021/2022. Ce vaste espace se trouve au cœur de la centralité ; il accueille l'office de tourisme, des restaurants et une boulangerie. Il présente un enjeu de renouvellement urbain et un enjeu fort d'aménagement et de valorisation de l'espace public. Secteur d'accueil de logements en immeubles collectifs en cohérence avec la situation centrale du tènement. Il est attendu des commerces en rez de chaussée. Le terrain est, en grande partie, une propriété communale. Un emplacement réservé permettra de maîtriser l'ensemble du foncier pour un projet d'aménagement urbain cohérent. ⇨ 14 logements collectifs au total. Le règlement de la zone UA admet une dérogation de hauteur pour cette OAP afin d'admettre un projet R+3+C. La réalisation de l'opération est prévue à court terme.
CONDITIONS D'URBANISATION	Zone UA du PLU avec dérogation de hauteur pour admettre R+3+C.

	Pas de servitude de mixité sociale car l'enjeu réside plus dans la mixité des fonctions. Ainsi des commerces sont attendus en rez-de-chaussée, notamment pour le « relogement » du bar le Fredi et de la boulangerie.
GESTIONS DES MOBILITES	L'OAP admet la possibilité de créer une voie nouvelle qui permettrait de maintenir la rue de la Croix de Pierre en sens unique et limiter ainsi le trafic automobile dans ce secteur. L'ambition générale de l'aménagement est de réduire la place donnée à la voiture et de valoriser les espaces publics appropriables par les piétons. La commune souhaite gommer le caractère routier de la route de Sallanches dans la traversée du centre-village.
PRINCIPES DE COMPOSITION BÂTIE	Il est envisagé la possibilité de démolir le bâtiment de la boulangerie et du Fredi et d'implanter un nouveau bâtiment avec commerces en rez-de-chaussée.
PRINCIPES DE COMPOSITION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE	Il existe un fort enjeu de végétalisation du centre village afin de participer à l'amélioration du cadre de vie et à l'adaptation au changement climatique. Dans la mesure où la commune envisage un parking en souterrain sous la place des Cristaux, il est souhaité de réduire fortement les places de stationnement dans le secteur du Fredi/office de tourisme.

OAP 6	**Les Cristaux**
Thème	**Justifications**
PROGRAMMATION / FORMES BATIES / DENSITES	L'OAP traduit l'étude de programmation urbaine du centre bourg conduite sur l'ensemble du centre village en 2021/2022. Le site se trouve au cœur de la centralité ; il accueille actuellement le vaste parking des Cristaux, un espace vert et quelques maisons. Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain, avec un enjeu de densification du bâti et de réaménagement et valorisation de l'espace public. Secteur d'accueil de logements en petits collectifs en cohérence avec l'environnement bâti (cœur du village) avec des commerces et services en rez-de-chaussée. Il est également prévu un hôtel ; toutefois, selon le contexte, la commune conserve la possibilité de réaliser des logements aidés ou en BRS ou à coûts de sortie maîtrisés à destination des résidents permanents sur le tènement classé en UTh. L'objectif est de disposer d'un véritable espace de vie de village, changeant l'image de Combloux en réduisant l'impact de la RD1212. Le terrain est en grande partie une propriété communale. Un emplacement réservé est défini sur la parcelle non maitrisée par la commune. Une forte mixité des fonctions est prévue : ⇨ 30 logements collectifs ⇨ Commerces en rez-de-chaussée d'une partie des bâtiments. ⇨ Hôtel La réalisation de l'opération est souhaitée à moyen terme : la mise en œuvre d'un projet aussi ambitieux nécessite du temps…
CONDITIONS D'URBANISATION	Zone UA du PLU avec dérogation pour la hauteur permettant un épannelage de R+C à R+3+C Servitude de mixité sociale : 30% logements sociaux pérennes c'est à dire accession social pérenne (BRS) et/ou locatif social.

	L'urbanisation et l'aménagement du secteur peut se faire au coup par coup, pourvu que l'OAP soit respectée à terme.
GESTIONS DES MOBILITES	L'OAP traduit l'ambition de l'étude de programmation de réduire la place de la RD2112-route de Sallanches et de la voiture dans le centre village. Les cheminement piétons devront gagner de l'espace sur la route pour rendre ces déplacements plus confortables. Il est attendu des maillages entre tous les points d'intérêt : plan d'eau Biotope et espaces de jeux vers l'ancien hôtel PLM, commerces du centre village, église et secteurs d'équipement de la commune. Pour gagner de l'espace public qualitatifs les stationnements actuellement en surface devront être réalisés en souterrain tout en conservant les capacités. Pour sécuriser les déplacements automobiles, l'accès au parking souterrain devra être aménagé en cohérence avec l'accès au parking des espaces verts / accès du futur hôtel. Il est attendu l'aménagement d'un arrêt de bus sur la route de Prairy. La poche de stationnements qui existe dans l'espace boisé au nord devra être conservée dans son emprise ; la zone de stationnement ne peut pas s'étendre au détriment des arbres à préserver ; ces stationnements permettent d'offrir quelques places pour les visiteurs du parc boisé avec son aire de jeux et du plan d'eau biotope.
PRINCIPES DE COMPOSITION BÂTIE	Des logements en collectifs sont attendus au regard de la situation en cœur de centre village. Les futures constructions donnant sur le giratoire route de Prairy RD1212 devront constituer une vitrine commerciale. Les futures constructions donnant sur la Route de Sallanches devront respecter le recul des constructions existantes pour maintenir l'alignement et la lisibilité de l'espace publics. Il est attendu des bâtiments à usage touristique, en particulier un hôtel, sur les tènements dominant le plan d'eau Biotope.
PRINCIPES DE COMPOSITION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE	Ce site présente de forts enjeux paysagers : - Maintenir une ouverture paysagère depuis la place des Cristaux vers le grand paysage - Préserver et valoriser le cône de vue sur l'église depuis cette même place. Les arbres existants, notamment ceux de l'espace vert au Nord, seront préservés dans la mesure du possible (intégration paysagère, îlot de fraicheur, biodiversité).

OAP 7	**Route du Pelloux**
Thème	**Justifications**
PROGRAMMATION / FORMES BATIES / DENSITES	Le secteur est un grand pré enserré dans le tissu bâti pavillonnaire. Il apparait donc judicieux de maîtriser la densification de ce secteur qui est également l'OAP la plus éloignée du centre village (environ à 500 m de la mairie / école). Il est donc attendu des logements intermédiaires d'une hauteur R+1+C. La commune ne maitrise pas le foncier de ce secteur. En termes de mixité sociale, il est attendu 60% de logements en accession sociale pérenne. La servitude de mixité sociale permet de garantir qu'il s'agira de logement à destination des habitants permanents. ⇨ 9 logements attendus

CONDITIONS D'URBANISATION	Règlement de la zone UB du PLU Servitude de mixité sociale : 60% logements en accession sociale pérenne.
GESTIONS DES MOBILITES	1 seul accès possible ; il est demandé une attention particulière d'organisation de l'accès avec les accès existants des constructions voisines. Du fait de la configuration du terrain, il est demandé de regrouper les aires de stationnement en entrée de secteur afin de disposer d'une opération « apaisée » en termes de circulation automobile.
PRINCIPES DE COMPOSITION BÂTIE	Des logements intermédiaires de type R+1+C sont adaptés au contexte car le projet s'inscrit dans un quartier de maisons individuelles. Il pourra s'agit de 3 blocs de 3 logements.
PRINCIPES DE COMPOSITION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE	L'extrémité Sud du secteur est occupée par une zone humide mise en évidence lors des prospections de terrain au printemps 2023. L'OAP prescrit donc d'éviter toute atteinte à cette zone humide ; elle doit être préservée de toute destruction même partielle. Les abords de cette zone humide ne seront pas construits et seront le support d'un espace de convivialité de l'opération. Les arbres existants, notamment ceux en lisière Nord Est, seront préservés dans la mesure du possible (intégration paysagère, îlot de fraicheur, biodiversité et facilitation du traitement de la lisière).

OAP 8	**Clos Lachenal**
Thème	**Justifications**
PROGRAMMATION / FORMES BATIES / DENSITES	L'urbanisation et l'aménagement du secteur doit répondre à des fonctions différentes : - Réalisation d'une salle des fêtes (sur une partie de foncier non maîtrisé par la commune ; un ER est prévu) - Aménagement du jardin alpin / liaison douce bers les Cristaux - Réhabilitation de l'ancien hôtel Edelweiss, avec maintien de la vocation touristique ou à défaut de la possibilité d'une réhabilitation en auberge de jeunesse ou résidence séniors - Préservation des commerces sur la RD1212 /route de Sallanches - Préservation et densification du secteur d'habitat patrimonial - Possibilité de réaliser des logements participant à la mixité sociale et/ou intergénérationnelle : auberge de jeunesse / résidence séniors en réhabilitation de l'ancien hôtel.
CONDITIONS D'URBANISATION	Cet espace qui fait la liaison et la transition entre la route de Sallanches / entrée du centre village et le secteur d'équipements de la commune présente des enjeux d'aménagement forts. L'OAP sert de plan guide et l'urbanisation ou l'aménagement peut se faire au fur et à mesure.
GESTIONS DES MOBILITES	Pour les constructions existantes, la desserte devra s'effectuer par l'impasse du Clos Lachenal. Le secteur d'équipement (projet de salle polyvalente) pourra être desservi par les équipements existants. L'accès à cette salle sera essentiellement piéton ; il faut tout de même prévoir les accès pour livraison. Cette vaste OAP devra être parcourue de modes doux à liaisonner avec tous les points d'aménités du secteur : lycée, future maison de l'enfance, groupe scolaire, secteur des Cristaux, secteur des Chères…
PRINCIPES DE COMPOSITION BÂTIE	L'OAP répartit les espaces et les fonctions : - Secteur d'habitat existant, à caractère patrimonial à préserver. Le règlement permet sa réhabilitation et densification en dent creuse.

	- Secteur d'implantation d'équipements publics, notamment une salle polyvalente. - Les commerces existants et donnant sur la RD1212 doivent être préservés. - L'ancien hôtel Edelweiss doit pouvoir être réhabilité, sans phasage lié à l'OAP. La vocation touristique doit être maintenue ; à défaut, il peut y être réalisé des logements en résidence sénior ou une auberge de jeunesse.
PRINCIPES DE COMPOSITION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE	Pour faciliter l'insertion paysagère du projet les arbres existants en limite Nord seront préservés (trame L151-19 CU). Les espaces verts ouverts seront préservés, ils sont en zone A dans le plan. L'implantation de la salle polyvalente devra impérativement préserver le cône de vue sur l'église depuis la route de Sallanches. Le jardin alpin est un projet d'espace vert public, support de modes doux et permettant une liaison qualitative entre le haut et le bas du centre village.

2. Les secteurs de développement à destination principale d'activité économique

Le PLU a déterminé 2 OAP sectorielles à destination de développement économique.

- OAP 3 – Plan Mouillé
- OAP 9– STECAL du Feug

OAP 3	**Plan Mouillé**
Thème	**Justifications**
OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	L'OAP rappelle le caractère stratégique du confortement et du développement de la ZAC de Plan Mouillé. Il s'git du seul foncier pour le développement économique de la commune. Il est également mentionné la présence d'un zone humide identifié lors des visites de terrain de l'écologue.
CONDITIONS D'AMENAGEMENT	L'OAP rappelle que l'urbanisation du site doit se faire dans le respect des règles définies pour la zone 1AUX et dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pour définir un parti d'aménagement cohérent. Cette exigence n'est pas une entrave au projet puisque le foncier est entièrement maîtrisé par la commune de Combloux.
COMPOSITION BÂTIE	L'OAP ne détermine pas de secteurs d'implantation des bâtiments ou de prescriptions spécifiques ; les besoins pouvant être très variables d'une entreprise l'autre.
GESTION DES MOBILITÉS	Pour des raisons de sécurité sur la route de Plan Mouillé, il ne sera admis qu'un seul accès à l'OAP depuis la partie basse du secteur. La voie de desserte interne devra être conçue de sorte à pouvoir desservir l'OAP3bis. L'OAP prescrit des modes doux dans le secteur et de maintenir la possibilité d'un cheminement doux en limite Sud-est connecté à la copropriété voisine.
COMPOSITION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE	L'OAP prescrit de traiter la lisière paysagère avec le voisinage, notamment avec les constructions situées au Sud-Ouest et au Sud-Est, par le biais de plantations d'arbres. Cela permet une bonne intégration du projet et limite les troubles du voisinage. L'OAP demande de rassembler les stationnement visiteur en entrée de zone et de mutualiser les aires. Les zones humides, repérées dans le cadre des visites de terrains des sites d'OAP, doivent être préservées au maximum. Toutefois vu leur

	implantation, l'aménagement du secteur portera atteinte à une partie des zones humides, le porteur de projet devra alors mettre en œuvre la séquence ERC (Éviter / Réduire / Compenser) pour éviter au maximum la destruction de zones humides. Toute surface de zone humide détruite devra être compensée conformément au SDAGE Rhône Méditerranée et à son orientation 6B-03. L'OAP spatialise le secteur de compensation pour la destruction de zone humide. Ce secteur pourra accueillir les compensations de zones humides qui seront détruites lors de l'urbanisation de la partie Sud-Ouest de l'OAP. La compensation doit être réalisée concomitamment au projet de construction. Il ne sera pas admis de décalage temporel entre l'aménagement du secteur et la réalisation des compensations environnementales, sauf à ce que ces dernières soient réalisées avant le projet de construction.

OAP 9	**STECAL du Feug**
Thème	**Justifications**
OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	L'OAP rappelle le caractère stratégique de la création du STECAL. Il permet l'évolution d'une entreprise historique, implantée sur le tènement situé en face du STECAL en projet. L'OAP rappelle que seul un projet lié à l'entreprise « chalets Paul Brondex » peut être admis.
CONDITIONS D'AMENAGEMENT	L'OAP rappelle que l'urbanisation du site doit se faire dans le respect des règles définies pour le STECAL n°2, à savoir le règlement de la zone A combiné à des règles spécifiques pour le STECAL. °2. S'agissant d'un STECAL pour implantation d'un bâtiment d'activité, aucune servitude de mixité sociale n'est mise en place.
PROGRAMMATION / FORMES BATIES / DENSITES	L'OAP rappelle que le STECAL est dédié à des bâtiments d'activité, hangars et zones de stockage liés à l'entreprise « chalets Paul Brondex ». Aucun autre projet ne pourra être admis.
COMPOSITION PAYSAGÈRE	L'OAP prescrit de traiter la lisière paysagère avec le voisinage, notamment avec les constructions situées au Sud, par le biais de plantations d'arbres. Cela permet une bonne intégration du projet en venant de Demi-Quartier et de Megève et de valoriser l'entrée Sud de la commune. L'OAP soigne également la perception directe la depuis la RD1212 par la création d'une banquette végétalisée ; cela permettra d'offrir à la vue un filtre boisé entre la route et le futur bâtiment. Cela participe à l'agrément du projet. Les arbres existants, notamment dans le bosquet au Nord seront préservés autant que possible. Ils participeront à l'agrément du projet, notamment dans la partie Nord de compensation environnementale et à la préservation de la qualité écologique du site. Les zones de stockage aériennes seront paysagées, avec plantation d'arbres et arbustes et devront être réalisées avec des matériaux perméables pour limiter l'artificialisation et le ruissellement.
PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Les zones humides, repérées dans le cadre des visites de terrains des sites d'OAP, doivent être préservées au maximum. Toutefois vu leur implantation et le projet en phase esquisse, l'aménagement du STECAL portera atteinte à une partie des zones humides, le porteur de projet devra alors mettre en œuvre la séquence ERC (Éviter / Réduire / Compenser) pour éviter au maximum la destruction de zones humides. Toute surface de zone humide

	détruite devra être compensée conformément au SDAGE Rhône Méditerranée et à son orientation 6B-03. L'OAP spatialise le secteur de compensation pour la destruction de zone humide. Quelle que soit l'atteinte aux zones humides du secteur, la réalisation du projet doit comporter la désimperméabilisation et la désartificialisation de la plateforme Nord. Ce secteur devra accueillir les compensations de zones humides qui seront détruites lors de l'urbanisation de la partie Sud de l'OAP. La compensation doit être réalisée concomitamment au projet de construction. Il ne sera pas admis de décalage temporel entre la construction des bâtiments et la réalisation des compensations environnementales, sauf à ce que ces dernières soient réalisées avant le projet de construction. Il ne sera pas admis de désimperméabilisation et désartificialisation réalisées de manière postérieure à la construction des bâtiments et hangars.
GESTION DES MOBILITÉS	Pour des raisons de sécurité sur route départementale, il ne sera admis qu'un seul accès au STECAL depuis la RD1212, il sera situé dans la partie Nord du secteur, mais en dehors des secteurs de compensation environnementale. Une seule sortie du STECAL sur la RD1212 sera admise ; elle sera au Sud du site. Une voie de circulation interne est admise le long de la RD1212, elle sera réalisée comme une contre-allée. Elle devra permettra la circulation des poids lourds qui livrent le bois. Une 2nde voie de circulation interne peut être aménagée en fond de parcelle pour faciliter les manœuvres, notamment des poids lourds. Une aire de stationnements aériens pour véhicules légers (pour les employés du site) sera réalisée au Nord de la partie à urbaniser (et en dehors du secteur de compensation) ; cette aire sera paysagée et réalisée en matériaux perméables. Il est admis la possibilité de réaliser des stationnements complémentaires le long de la voie de circulation interne.
COMPOSITION BÂTIE	L'OAP définit le secteur d'implantation des bâtiments à usage d'activités économiques ; ils devront être liés à l'entreprise « Chalets Paul Brondex ». Le ou les bâtiments devront respecter le principe d'implantation dessiné dans l'OAP ; il tient compte de la topographie du terrain et de la nécessaire intégration dans la pente. Le règlement admet une part de toitures terrasses dans le STECAL n°2 plus importante que dans le reste de la zone A ; elle permet de limiter le volume global du bâtiment qui représente une emprise au sol importante. Les toitures terrasses participent à l'insertion du projet dans le paysage ; elles seront obligatoirement traitées en toitures végétalisées ; Tout ou partie des toitures à pans accueilleront des panneaux solaires ou photovoltaïques pour répondre aux exigences actuelles de performance énergétique. La ligne de faitage principale doit être parallèle à la pente pour limiter l'impact visuel des constructions. Le bâtiment existant qui est à l'état de ruine devra être démoli en préalable à toute urbanisation.

3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

■ Une OAP thématique A « Qualité des projets et adaptation au changement climatique »

Cette OAP est applicable à l'ensemble des projets en zones UA/UB/UH/UP et 1AUindicée à vocation d'habitat. Elle s'impose à tous les projets qu'ils soient compris ou non dans une OAP sectorielle.

Elle permet d'illustrer les attendus en matière de qualité des projet et d'adaptation de l'urbanisme et de l'aménagement aux changements climatiques. Elle comporte 8 items.

De nombreuses thématiques ou actions se croisent dans cette OAP. Par exemple sur la question de l'orientation des bâtiments, il faut tenir compte :

- Des apports solaires pour disposer de la lumière naturelle
- Du confort thermique hivernale (capter la chaleur du soleil) et estivale (se protéger des étés de plus en plus chauds)
- De la vue et du cadre offert aux nouvelles constructions
- De l'insertion du projet dans le site…

Ainsi le principe de cette OAP est d'inciter à rechercher le meilleur équilibre entre tous les points d'attention.

L'OAP thématique A « Qualité des projets et adaptation au changement climatique »	
Disposition	**Justification**
L'usage économe des sols dans une logique de mutabilité	ACTION 1 : Réduire l'impact des constructions sur les sols naturels L'action 1 prévoit d'inciter à la réduction de la consommation foncière par la recherche d'une urbanisation plus compacte en privilégiant les formes plus denses (collectifs et intermédiaire) et en limitant les surfaces dédiées aux aires de stationnements. L'idée principale est de préserver au maximum les sols
La sobriété énergétique	ACTION 2 : Privilégier des formes urbaines favorables à la sobriété énergétique Outre les objectifs propres affectés aux constructions par la nouvelle réglementation environnementale 2020 (RE2020), l'action 2 vise à réduire la consommation énergétique des constructions en recherchant les formes de constructions les plus économes en énergie. En effet des logements collectifs ou intermédiaires seront plus économes en énergie que des maisons individuelles à même niveau d'isolation ou de performance énergétique. Ensuite l'OAP demande de concevoir les constructions selon les principes du bioclimatisme en cherchant notamment la meilleure orientation possible vis à vis des apports solaires et la limitation des ombres portées lorsque plusieurs bâtiments sont prévus ou lorsque le projet s'insère dans un environnement déjà bâti. L'architecture bioclimatique a pour principal avantage de réduire les besoins énergétiques d'une construction, tout en y assurant des températures agréables et une bonne luminosité, grâce à l'éclairage naturel. La conception bioclimatique permettra ainsi d'adapter les projets en fonction des caractéristiques et particularités du lieu d'implantation, afin d'en tirer le bénéfice des avantages et de se prémunir des désavantages et contraintes.

	Cette question de la meilleure exposition pour les apports solaires doit également tenir compte du confort thermique tant hivernal qu'estival. ACTION 3 : Limiter l'éclairage L'OAP détermine des prescriptions pour favoriser un recours adapté à l'éclairage de manière à assurer la sécurité des personnes et tenir compte des enjeux énergétiques. Cette action vise à a fois à réduire la consommation énergétique liée à l'éclairage public et à l'éclairage des constructions privées mais également à réduire la pollution lumineuse et à conforter la trame noire.
Les mobilités actives	ACTION 4 : Traiter systématiquement les enjeux de mobilités actives dans les projets importants Cette action vise à compléter les maillages piétons/cycles dans les opérations importantes hors OAP sectorielles. Cette action pourra permettre de compléter certains parcours ou connecter des itinéraires existants. Pour faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduites mais aussi des poussettes, il est prescrit de limiter autant que possible la pente de ces itinéraires. ACTION 5 : Assurer la qualité paysagère des cheminements L'accompagnement végétal des parcours de mode actif permettra une qualité des itinéraires et un ombrage favorable à l'usage de ces parcours en période estivale.
L'habitat durable	ACTION 6 : Assurer le confort des logements La limitation de la consommation foncière doit rimer avec qualité des opération et confort des logements et de leurs abords. Ainsi chaque logement doit pouvoir disposer d'un balcon, terrasse, loggia ou jardin/jardinet. Les projets devront être conçus pour gérer au mieux le voisinage et les vis-à vis. En lien avec l'action 2, les logements devront être conçus de manière à bénéficier des apports de lumière naturelle et de gérer au mieux le confort thermique d'été et d'hiver par les apports solaires. Le confort passe également par la capacité à ventiler les logements, aussi les logements à partir des types T3 seront bi-orientés. Pour les tailles de logements plus petits, le respect de cette prescription n'est pas obligatoire car difficilement applicable. L'OAP exige des caves dans les immeubles collectifs afin de dégager des surfaces de rangement et améliorer le confort des logements. Les rez-de-chaussée des opérations de logements collectifs devront être traités avec soin pour traiter correctement et avec pertinence le lien espace public/espace privés. En centre village les rez-de-chaussée seront à vocation d'activité pour maintenir l'animation de l'espace public. Les projets doivent comporter des bornes de recharges pour véhicules électriques. ACTION 7 : Limiter la pression sur la ressource en eau Outre l'obligation de gérer les eaux pluviales à l'échelle du projet, cette action prévoit d'une part d'imposer de systèmes de récupération des eaux

	pluviales de toiture pour favoriser leur réutilisation à des fins non potables : arrosage, nettoyage des engins, eaux pour les toilettes… De plus la limitation de la pression sur la ressource en eau passe également par des limitations imposées aux piscines : limiter la surface et la profondeur des piscines et définir des prescriptions pour gérer les vidanges de piscines.
L'éco-aménagement des espaces libres	ACTION 8 : Gérer les eaux pluviales dans une triple optique : maintien de la biodiversité, confort climatique et lieu d'agrément Cette action vise à inciter à la gestion extension des eaux pluviales, en complément du règlement du PLU et du SDEP. Ainsi plutôt que de recourir à un raccordement au réseau EP ou à une récupération en bassin de rétention souterrain, l'OAP propose une gestion paysagère des ouvrages de gestions des EP : noues paysagère ou jardins de pluie. Cette gestion extensive des eaux pluviales permet également de participer à limiter le phénomène d'ilot de chaleur. ACTION 9 : Privilégier l'usage des matériaux et procédés perméables dans l'aménagement des espaces libres autres que les espaces verts de pleine terre Pour limiter le ruissellement, l'OAP prescrit un recours généralisé aux matériaux perméables pour les espaces de stationnement. Enfin pour participer au paysagement des projets et à la gestion des eaux pluviales, les dalles de sous-sols seront végétalisées.
Le maintien de la biodiversité	ACTION 10 : La végétalisation des clôtures (hors zone UA) L'OAP précisent les attendus de la commune en matière de plantations de haies. Elle rappelle la palette végétale qui est annexée au règlement et qui doit être respectée pour les plantations. L'OAP suggère des traitements végétaux des clôtures pour assurer une certaine intimité sur les petites parcelles sans recourir à une haie champêtre qui prend de la place ou des brise-vue en lamelle ou en bâche qui sont disgracieux. La plantation de végétations grimpante sur les grillages est une solution pour les petits jardins. Évidement l'OAP rappelle que les plantations d'espaces envahissantes sont interdites, même s'il s'agit d'essence « florifères » ou de qui présente une qualité ornementale. ACTION 11 : Prévenir les risques allergènes Dans le cadre du plan de lutte contre l'ambroisie, l'OAP rappelle les précautions d'usage pour limiter la dispersion des graines. D'une manière générale, l'OAP déconseille l'usage de plantes potentiellement allergènes : cyprès, bouleau…
L'intégration urbaine et le respect des ambiances du lieu	ACTION 12 : Traitement de l'interface entre l'habitat collectif et l'habitat individuel environnant Dans la mesure où les opérations à venir seront sans doute plus denses que le tissu bâti existant, il est important que les projets soient attentifs à l'environnement dans lequel ils s'insèrent. Ainsi les talus seront plantés, les pentes des talus seront limitées. Il est demandé d'analyser le bâti environnant avant de définir le projet de construction pour tenir compte des espaces de vie et des terrains

	d'agrément des constructions existantes afin de limiter les vis-à-vis et de préserver des ouvertures de vue. ACTION 13 : Prendre en compte les logiques d'implantation existantes dans le parti d'aménagement Cette action de bon sens rappelle la nécessité d'analyser l'environnement du projet pour assurer la meilleure intégration possible : respect des gabarits, respect des implantations, attention au sens des faîtages, … ACTION 14 : Bien penser les accès depuis le domaine public pour des raisons de sécurité des accès et pour limiter l'artificialisation des sols, il est demandé de mutualiser le plus possible les accès. De plus un recours aux matériaux perméables est fortement recommandé. Comme sur tous les aspects du projet, la recherche de la qualité et de la simplicité de réalisation sont des priorités. Pour les modes actifs, des revêtements de sol de couleur claire, rendront le parcours plus confortable en période estivale (meilleure albédo).

■ Une OAP thématique B sur la densification du tissu bâti

Cette OAP vise à prendre en compte les nouveautés issues de la loi ALUR avec la suppression des COS qui engendre une multiplication des possibilités de construire sur un terrain. En effet, des divisions de parcelles se sont opérées ces dernières années avec des conséquences, notamment sur les accès depuis le domaine public.

L'OAP thématique B « densification du tissu bâti »	
Disposition	**Justification**
Imposer une mutualisation des accès en cas d'opération de densification.	L'objectif est ici d'assurer la sécurité des accès depuis le domaine public et d'éviter leur multiplication sur de courtes distances.
Obligation d'un traitement végétalisé des bandes de recul en limite de propriété entre l'habitat collectif et l'habitat individuel.	L'objectif est ici de limiter l'impact des opérations d'habitat collectif sur le tissu pavillonnaire limitrophe.
Adapter l'implantation de l'habitat collectif en interface avec l'habitat individuel.	L'objectif est de limiter les vis-à-vis sur les habitations existantes, en privilégiant une implantation avec le plus petit linéaire de façade en interface avec la limite de propriété.
La palette végétale	L'objectif est ici de favoriser des plantations d'espèces endogènes qui participent à la qualité du paysage urbain.

■ Une OAP thématique C sur les milieux naturels et les continuités écologiques

Le PADD a défini la trame verte et bleue à protéger. Ainsi, des dispositions règlementaires strictes viennent protéger certains espaces au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Certaines dispositions peuvent être intégrées directement dans le règlement :

- retrait des constructions de 10m par rapport aux cours d'eau,

- interdiction de construire en secteur N et dans les trames L151-23 au titre des zones humides et des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques sauf constructions légères sous conditions,
- interdiction de construire sur le corridor écologique,
- obligation de maintenir les boisements constitutifs des ripisylves.

Toutefois, certaines dispositions ne sont pas facilement transposables dans un règlement qui doit fixer des règles claires et non interprétables. Ainsi, il est proposé ici de compléter le règlement par des principes à respecter, opposables par compatibilité et non pas par conformité, qui peuvent s'affranchir du cadre du règlement (retrait uniquement par rapport aux limites de propriété, aspect des clôtures, …).

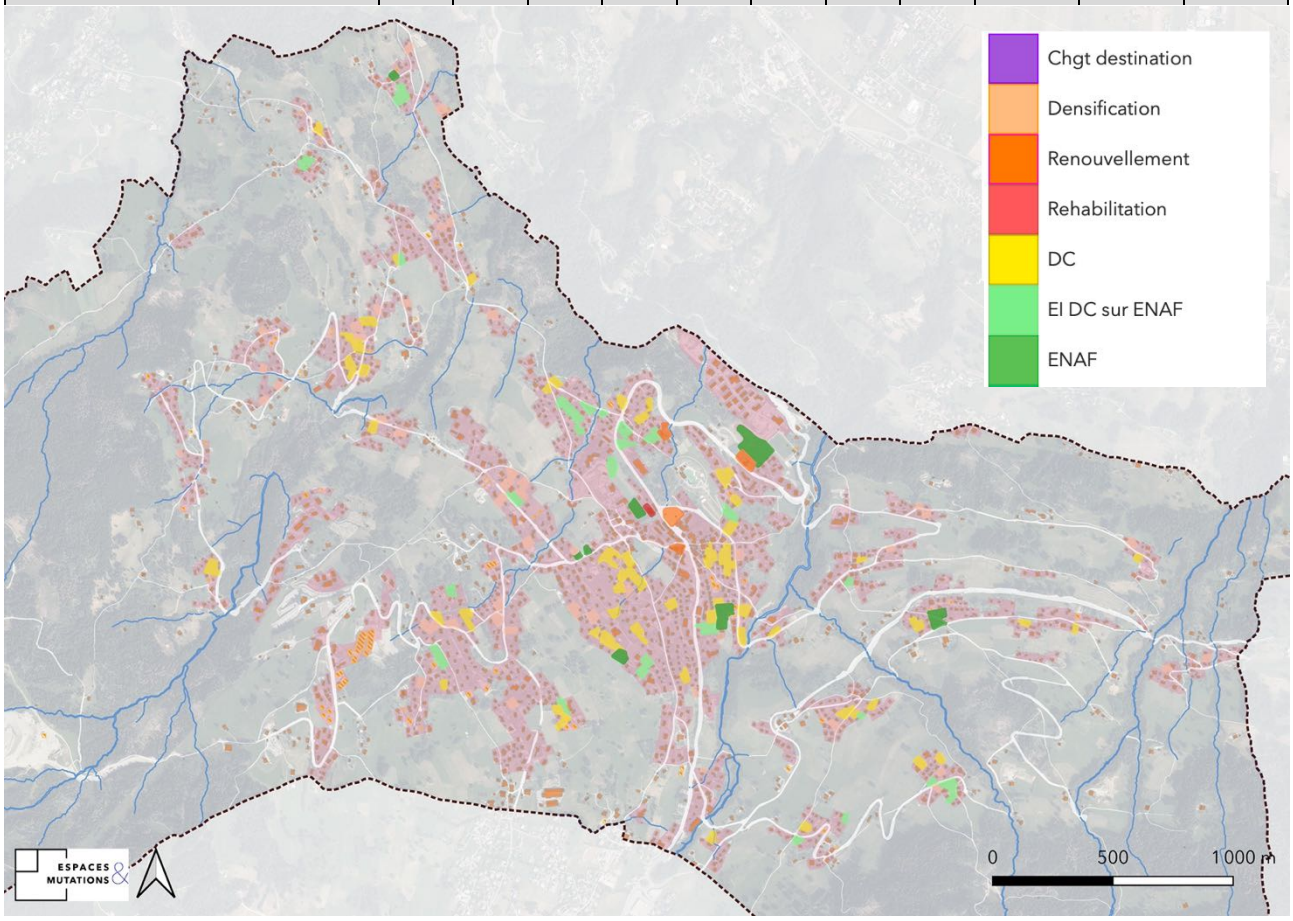
Pour rappel : L'application de certaines règles en compatibilité est préférable sur les aspects qualitatifs puisque difficilement appréciables par les services instructeurs.
Par exemple : l'espacement entre les fils des clôtures agricoles pour maintenir le passage de la faune.

L'OAP thématique C « Milieux naturels et continuités écologiques »	
Disposition	**Justification**
Le maintien d'une bande d'espace vert de pleine terre d'une épaisseur de 10 m le long des cours d'eau.	Cette disposition prend pour référence le cours d'eau et non pas la limite de propriété. De plus l'épaisseur de 10 m pourra être appliquée en compatibilité pour prendre en compte la configuration des terrains. En effet, la bande de 10m inconstructible fixée au règlement peut servir au passage d'une voirie d'accès ce qui peut modifier ponctuellement la bande paysagère.
Les zones humides	L'OAP rappelle certaines prescriptions du règlement s'agissant de la préservation des zones humides avérées et de la nécessité de caractériser les zones humides potentielles. L'OAP rappelle les travaux et interventions admis dans les zones humides.
Concernant la gestion des boisements rivulaires des cours d'eau, seuls quelques travaux sylvicoles sont autorisés	Les travaux sylvicoles autorisés sont liés à l'entretien et à la restauration écologique des cours d'eau.
Les aménagements possibles dans les réservoirs de biodiversité et la trame turquoise identifié au règlement graphique	L'objectif est ici d'illustrer la disposition du règlement écrit. En particulier les itinéraires cyclables, ou les sentiers piétons sont admis dans la trame L1511-23 du Code de l'Urbanisme. L'OAP a été complétée pour définir des conditions pour la réalisation des itinéraires piétons dans ou à proximité des zones humides.
La prise en compte des continuités écologiques dans le secteur d'application de la servitude	Les principes des clôtures perméables à la faune sauvage sont précisés. Ainsi une marge d'interprétation reste possible selon les usages agricoles et les matériaux utilisés.

6. Les capacités du PLU

Nota concernant la rétention foncière :
La rétention foncière n'a pas été prise en compte car elle est difficile à appréhender. Cette rétention est d'autant plus difficile à estimer qu'à Combloux, le marché de la construction a fortement été « dopé » notamment sur la période 2015/2020 par une forte pression de constructions. Aussi depuis 2015, la rétention a été sans doute nettement plus faible qu'elle ne l'avait été de 2007 (approbation du PLU) à 2015 (prescription de la révision). La mise en révision du PLU ayant, encore plus qu'ailleurs, précipité les projets immobiliers des propriétaires fonciers.
Si des phénomènes de rétention foncière peuvent exister, ils s'exercent principalement sur les potentiels en densification et en dents creuses, pour lesquelles il a été démontré que ces gisements risquent de produire des maisons individuelles et peut être des résidences secondaires. Aussi si la production effective de logements sur ces gisements est plus faible que les prévisions du PLU, cela ne nuira pas au projet démographique de la commune. S'agissant de l'accueil d'habitants permanents, le PLU a pris des dispositions fortes pour garantir la production de résidences principales. Les OAP sont toutes dans la centralité, elles sont essentiellement sur des terrains communaux et soumises à des exigences de logements aidés importantes. Aussi les logements qui seront produits dans ces OAP sont à destination des habitants permanents. Dans la mesure où la commune maîtrise le foncier de la plupart des OAP, il n'y a pas de notion de rétention à introduire.

		UA	UB	UH	UP		UT	UE	UX	Total	Total par type	
Potentiels sans mobilisation de foncier nouveau	Réhabilitation		0,09							0,09	**4,8**	**4,8**
	Renouvellement	0,51	0,17				0,31			0,99		
	Densification		1,95	1,05	0,76					3,76		
Potentiels en dents creuses	Dents creuses	0,24	3,81	1,90	0,74		0,17			6,86	**6,86**	**13,5**
Potentiels sur ENAF	EI DC sur ENAF		2,22	1,35	0,06		0,19	0,22		4,04	**6,6**	
	Extensif		0,78	0,35	0,07			0,23	1,15	2,58		
Total général		**0,75**	**9,02**	**4,65**	**1,63**	**0,00**	**0,67**	**0,45**	**1,15**	**18,32**	**18,3**	**18,3**



Concernant les disponibilités pour l'habitat

Ainsi qu'il l'a été démontré dans le tome 1 dans le chapitre consacré aux capacités de densification et de mutation, les capacités de l'enveloppe urbaine ne suffisent pas à répondre aux besoins en logements et fonciers du territoire au regard du projet démographique envisagé (croissance de 0,5 % par an de 2022 à 2032).

Aussi le PLU a déterminé des secteurs constructibles sur des espaces naturels ou agricoles (ENAF) ; ces secteurs ont été recherchés prioritairement en dents creuses, dans les espaces interstitiels et enfin sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF).

Le zonage présenté aboutit au bilan suivant :

	Centre	Peripherie	Hameaux	Total	Total par nature terrain
Renouvellement	0,7	0,3		1,0	
Densification	0,1	1,6	2,1	3,8	**4,8**
Dents creuse	2,2	1,5	3,0	6,7	**6,7**
El DC sur ENAF	0,7	1,3	1,7	3,6	
Extensif	0,5	0,3	0,4	1,2	**4,8**
HABITAT	**4,1**	**5,0**	**7,2**	**16,3**	**16,3**

Les disponibilités en renouvellement urbain se situent dans le centre village. Le potentiel de 0,3 ha en périphérie correspond au tènement de l'ancien hôtel des Granits.

Les possibilités de densification de parcelles déjà bâties sont réparties dans l'ensemble de la commune, de même que les dents creuses. Ces deux catégories présentent des disponibilités plus importantes dans les hameaux que dans le centre du fait d'un tissu bâti lâche dans les hameaux et d'un mitage du bâti assez important.

Il en est de même pour les espaces interstitiels qui sont importants dans les hameaux. Toutefois les espaces interstitiels restent à l'intérieur de l'enveloppe. Ils consomment des ENAF mais leur urbanisation ne porte pas préjudice aux tènements agricoles homogènes et n'aggrave pas le mitage du paysage.

Il est important de noter que la consommation future d'ENAF est prévue essentiellemtn dans le centre village ou sa périphérie. Leur surface reste très modérée avec seulement 1,2 ha d'ENAF (en extension) qui pourront être consommés. Les terrains en extension sur ENAF pour l'habitat se trouvent au Clos Lachenal (avec des surfaces dédiées aux équipements), au Riandet et quelques disponibilités le long de la route de la Cry-Cuchet.

Ainsi entre les espaces interstitiels et les ENAF purs, le PLU admet la consommation de 4,8 ha de terrain d'usage agricole ou naturel pour l'habitat sur 10 ans. Ces surfaces intègrent les surfaces présentées dans le tome 1 qui font l'objet d'un PC en cours de validité non encore mise en œuvre et qui reste classées en U au PLU.

Bilan en termes de logements

	Sans OAP		Avec OAP		Total	
	Nb logt	Surface (ha)	Nb logt	Surface (ha)	Nb logt	Surface (ha)
Centre	**49**	**3,0**	**92**	**1,1**	**141**	**4,1**
DC	32	2,0	20	0,3	52	2,23
Densification	1	0,1			1	0,09
EI DC sur ENAF	7	0,5	12	0,2	19	0,65
ENAF	9	0,5			9	0,46
Renouvellement			60	0,7	60	0,68
Hameaux	**100**	**7,2**	**0**	**0,0**	**100**	**7,2**
DC	37	3,0			37	3,0
Densification	32	2,1			32	2,11
EI DC sur ENAF	26	1,7			26	1,69
ENAF	5	0,4			5	0,42
Peripherie	**51**	**4,3**	**31**	**0,7**	**82**	**5,0**
DC	17	1,5			17	1,51
Densification	17	1,6			17	1,56
EI DC sur ENAF	12	0,9	9	0,4	21	1,29
ENAF	5	0,3			5	0,32
Renouvellement			22	0,3	22	0,31
Total général	**200**	**14,5**	**123**	**1,8**	**323**	**16,3**

En termes de logements, le zonage proposé dégage un potentiel de 323 logements pour 16,3 ha de foncier (dont seulement 4,8 ha d'ENAF et 6,7 ha de dents creuses).

La production de logements est fortement encadrée puisque les OAP garantissent 123 logements sur 323. Les OAP sont toutes situées dans le centre ou en périphérie (1 OAP en périphérie dans un espace interstitiel). Elles imposent une densité élevée de plus de 60 logt/ha en moyenne. Elles garantissent donc la production de logements collectifs et intermédiaires.

Les secteurs hors OAP sont répartis dans l'ensemble de la commune ; dans les estimations il a été considéré que les secteurs sans OAP vont produire essentiellement des maisons individuelles. Il y a des nuances à apporter selon l'armature de la commune :

- **centre village** : il y a peu de terrain sans OAP. Il est envisagé 49 logements sur 3 ha dont la plupart sont des dents creuses
- **périphérie** : les potentiels sont proposés par des capacités de divisions parcellaires à hauteur de 17 logements sur 1,6 ha (très incertaines) et des dents creuses (17 logements / 1,5 ha) ; il y a quelques gisements fonciers sur des espaces interstitiels et des ENAF mais l'offre est réduite (17 logements / 1,2 ha)
- **hameaux** : les hameaux proposent l'essentiel des disponibilités hors OAP (100 logements / 7,2 ha) :
    - Les densifications potentielles de parcelles déjà bâties couvrent 2,1 ha pour un potentiel de 32 logements ; l'urbanisation de ces espaces n'est pas certaine (volonté ou non des propriétaires de se séparer d'une partie de leur foncier).
    - Les véritables dents creuses représentent 3 ha et un potentiel de 37 logements.
    - Le solde des potentiels sont des espaces interstitiels ou dents creuses sur ENAF et quelques rares petits terrains en ENAF car leur surface ou leur configuration induit une consommation d'ENAF (de taille réduite) ; cette catégorie couvre 2,1 ha et 31 logements.
    - Aucune extension significative de l'enveloppe vers les espaces agricoles ou naturels n'est prévue dans les hameaux en cohérence avec le PADD. Les terrains qui consomment des ENAF sont des « dents creuses d'usage agricole et de taille limitée.

- On peut considérer que les gisements fonciers des hameaux seront bâtis avec des maisons individuelles et qu'ils participeront à la production des résidences secondaires.

- **L'ensemble des secteurs hors OAP peut conduire à produire 200 logements sur 14,5 ha de foncier** (tous types confondus) soit une densité de l'ordre de 14 logt/ha, ce qui représente une densité assez importante en matière de production libre.

Concernant les disponibilités pour l'économie



	Centre	Peripherie	Hameaux	Total général
ECONOMIE		**1,2**		**1,2**
ENAF		1,2		1,2

Concernant le développement économique, les seules disponibilités offertes par les zones U et AU du PLU constituent des ENAF sur 1,2 ha ; ces surfaces sont regroupées sur la zone 1AUX de plan Mouillé. Ces espaces n'étendent pas l'enveloppe urbaine sur des tènements agricoles ou naturels en extension de l'enveloppe. Le PLU les considère comme ENAF dans la mesure où il s'agit d'un gisement foncier de plus d'un hectare et d'un seul tenant. Cet espace à vocation à accueillir des activité artisanales et industrielles.
On peut noter que le STECAL n°2, non compté dans le bilan des disponibilités des zones U et AU, permettra l'évolution de l'entreprise « chalets Paul Brondex » sur une plateforme de stockage de bois (renouvellement urbain).

Concernant les disponibilités pour les équipements



	Centre	Peripherie	Hameaux	Total général
EQUIPEMENT	**0,5**			**0,5**
EI DC sur ENAF	0,2			0,2
ENAF	0,2			0,2

Les disponibilités pour les équipements sont exclusivement prévues au centre village en continuité des équipements existants. Ils permettront de réaliser des équipements complémentaires, notamment une salle polyvalente.

Plafond de consommation foncière

		UA	UB	UH	UP		UT	UE	UX	Total	Total par type	
Potentiels sans mobilisation de foncier nouveau	Réhabilitation		0,09							0,09	**4,8**	**4,8**
	Renouvellement	0,51	0,17				0,31			0,99		
	Densification		1,95	1,05	0,76					3,76		
Potentiels en dents creuses	Dents creuses	0,24	3,81	1,90	0,74		0,17			6,86	**6,86**	**13,5**
Potentiels sur ENAF	EI DC sur ENAF		2,22	1,35	0,06		0,19	0,22		4,04	**6,6**	
	Extensif		0,78	0,35	0,07			0,23	1,15	2,58		
Total général		**0,75**	**9,02**	**4,65**	**1,63**	**0,00**	**0,67**	**0,45**	**1,15**	**18,32**	**18,3**	**18,3**

Le PADD retient de limiter la consommation d'ENAF à 16ha maximum quelles que soient les vocations à terme des terrains (habitat / équipements / économie / tourisme).

Le plan du PLU dégage 18,3ha de foncier dont :

- 4,8 ha de gisements n'impliquant aucune consommation foncière nouvelles (réhabilitation de l'hôtel des Granits, renouvellement et densification de parcelles déjà bâties)
- 6,9 ha de dents creuses.
- 6,6 ha de potentiels sur des ENAF.

Il faut ajouter à cela 3,7 ha de parcelles qui font l'objet d'un PC valide au moment de l'approbation mais qui n'est pas encore mis en œuvre et qui consommera des ENAF si le projet est réalisé. Ces 3,7 ha se situent en zones A ou N car le PLU n'a pas rechargé les droits à construire pour ces projets. C'est donc une consommation maximale ; il est possible que certains PC deviennent caducs sans avoir été mis en œuvre.

Ainsi 6,6 + 3,7 ha : 10,3 ha d'ENAF qui pourront être consommés dans les années à venir.

⇨ La traduction du PLU est donc parfaitement cohérente avec l'ambition du PADD

	Centre	Peripherie	Hameaux	Total général
ECONOMIE		**1,15**		**1,15**
ENAF		1,15		1,15
EQUIPEMENT	**0,54**			**0,54**
EI DC sur ENAF	0,22			0,22
ENAF	0,23			0,23
Rehabilitation	0,09			0,09
HABITAT	**4,11**	**4,99**	**7,17**	**16,27**
DC	2,23	1,51	2,95	6,69
Densification	0,09	1,56	2,11	3,76
EI DC sur ENAF	0,65	1,29	1,69	3,63
ENAF	0,46	0,32	0,42	1,2
Renouvellement	0,68	0,31		0,99
TOURISME	**0,36**			**0,36**
DC	0,17			0,17
EI DC sur ENAF	0,19			0,19
Total général	**5,01**	**6,14**	**7,17**	**18,32**

Objectif de viser une diminution de 50% du rythme de consommation des ENAF par rapport aux 10 dernières années :

De 2012 à 2022, ce sont 31,8 ha de terrain en extension (ENAF) et 2,5 ha d'espaces interstitiels qui ont été consommés soit 34,3 ha d'ENAF.
Aussi avec un potentiel de seulement 6,6 ha en ENAF « purs » ; on peut considérer que le projet de PLU est vertueux en matière de consommation de terrains agricoles naturels ou forestiers.
Il faut ajouter à cela 3,7 ha de parcelles qui font l'objet d'un PC valide au moment de l'approbation mais qui n'est pas encore mis en œuvre et qui consommera des ENAF si le projet est réalisé. Ces 3,7 ha se situent en zones A ou N car le PLU n'a pas rechargé les droits à construire pour ces projets. C'est donc une consommation maximale ; il est possible que certains PC deviennent caducs sans avoir été mis en œuvre.

Ainsi 6,6 + 3,7 ha : 10,3 ha d'ENAF qui pourront être consommés dans les années à venir

⇨ Le PLU dépasse les objectifs du PADD carle PADD fixe un objectif maximal de 16 ha de consommation d'ENAF.

Les densités

Le PADD retient :
« Limiter la part de logement individuel isolé dans les secteurs d'OAP et rechercher une densité minimum de 15 à 20 logements/ha pour ce type de forme urbaine. »

La traduction réglementaire met en évidences les éléments suivants :

- Densité globale du projet de PLU : 20 logt/ha
- Densité des maisons individuelles : 13 logt/ha. Il faut bien noter qu'il s'agit de l'ensemble des potentiels de maisons individuelles (avec et sans OAP).

	Nb logts	Surface (ha)	Densité
COLLECTIF	114	1,4	80
INTERMEDIAIRE	29	1,4	20
MI	180	13,4	13
Total général	**323**	**16,3**	**20**

Si on observe plus précisément les typologiques de logements prévues dans les OAP :

	Sans OAP		**Avec OAP**		**Total**	
	Nb_logt	**Surface (ha)**	**Nb_logt**	**Surface (ha)**	**Nb_logt**	**Surface (ha)**
COLLECTIF	0		114	1,4	114	1,4
INTERMEDIAIRE	20	1,1	9	0,4	29	1,4
MI	180	13,4			180	13,4
Total général	**200**	**14,5**	**123**	**1,8**	**323**	**16,3**

⇨ Le PLU ne prévoit aucune maison individuelle dans les OAP ; la traduction réglementaire est donc plus ambitieuse que le PADD.

7. Le tableau des surfaces du PLU

PROJET DE PLU

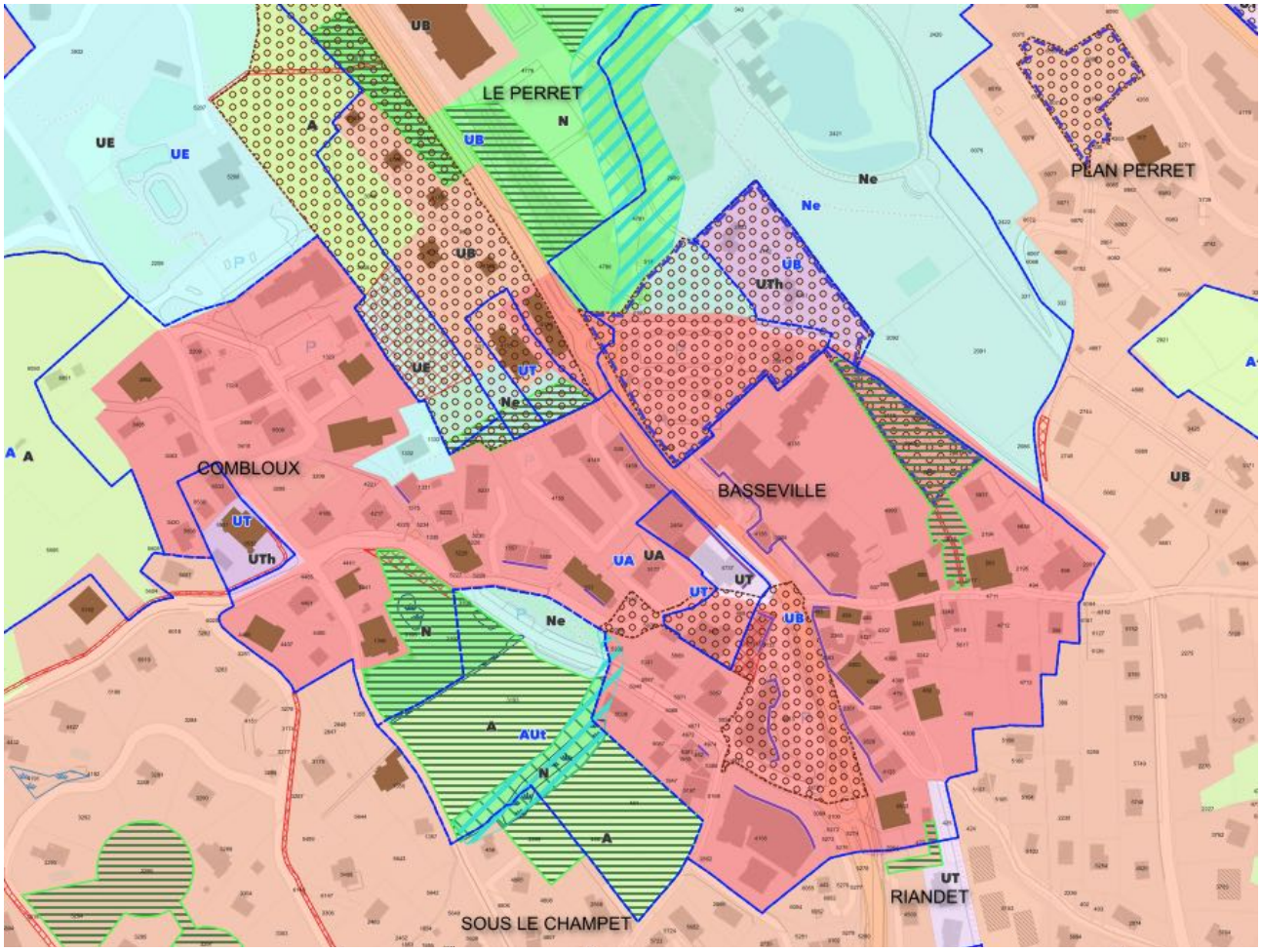
Nom de zone	Surface (ha)
UA	9,67
UB	85,96
UH	50,41
UP	42,01
UE	3,95
UT	9,16
UTh	1,45
UX	10,95
Sous-total U	***213,41***
1AUx	1,37
Sous-total AU	***1,37***
A	551,82
Aa	86,38
Sous-total A	***638,36***
N	833,47
Ne	10,79
Nm	0,34
Nmc	20,53
Nv	0,44
Nx	0,16
Sous total N	***865,73***
TOTAL	**1718,87**

PLU en vigueur

Nom de zone	Surface (ha)
UA	9,29
UB	249,68
UBa	2,91
UBc	8,14
UE	4,17
UT	9,58
UX	12,04
Sous-total U	***295,81***
AU	2,12
AUb	3,41
AUt	1,48
AUx	0,74
Sous-total AU	***7,75***
A	546,56
Sous-total A	***546,56***
N	526,47
Ne	7,91
Nh	50,07
Nig	6,03
Nm	0,27
Ns	276,06
Nsc	1,9
Sous total N	***868,71***
TOTAL	**1718,83**

8. Évolution du règlement graphique entre le PLU en vigueur et le projet de PLU

Centre-village



A plat de couleur & noms de zones noirs : PLU 2023 / Traits & noms de zone bleus : PLU en vigueur issu du PLU de 2007

Le contour de la zone UA est assez proche entre le PLU de 2007 et le projet de PLU à quelques détails près :

- Agrandissement de la zone UA au dépend de la zone UT le long de la route de Sallanches : le PLU a recentrée la zone UT sur les hébergements touristiques existants en 2023.
- Agrandissement de la zone UA au dépend de la zone Ne pour intégrer la place des Cristaux.
- Agrandissement de la zone UA au dépend de UB pour intégrer les constructions en bord de route de Sallanches et comportant des commerces.
- La zone UA a été réduite au bénéfice de UE qui intègre désormais la structure multi-accueil dédiée à la petite enfance.
- La zone UA a été réduite au bénéfice de la zone A au Nord-Ouest pour éviter un étalement du bâti sur des terrains agricoles.

La zones UT évolue :

- Ainsi qu'il a été dit au paragraphe précédent, la zone UT de la route de Sallanches a été réduite pour être mise en cohérence avec les hébergements touristiques existants.
- La zone UT de l'hôtel implanté dans le clos Lachenal est supprimé. La commune souhaite une réhabilitation de ce bâtiment, de préférence en conservant la vocation touristique mais elle souhaite pouvoir laisser d'autres possibilités d'évolutions pourvu que le bâtiment soit restauré.

- La zone UT du « Coin Savoyard » est réduite pour correspondre à l'emprise de l'hôtel-restaurant et le secteur est défini UTh pour conserver la sous-destination « hôtel ».
- La zone UB implantée entre la place des Cristaux et le plan d'eau est transformée en zone UTh pour accueillir un projet d'hôtel.
- Enfin la zone AUt est supprimée (sud de la route de la Cry-Cuchet) et la zone UA est réduite dans le secteur de Basseville. Ce vaste espace présente un enjeu paysager fort ; il a été identifié dans le diagnostic paysager comme « respirations urbaines à préserver ». Aussi pour tenir compte de cet enjeu et pour préserver le foncier agricole, cet espace est reclassé en partie en A (prairies) et en partie en N (les bords de cours d'eau et les abords de l'ancien bâtiment de ferme traditionnelle). La partie aménagement en espace public et parking (qui se situe face à la maison des associations) passe de AUt vers Ne. L'ensemble fait l'objet d'une trame de préservation des espaces verts



Espace de respiration à préserver depuis la route du Feug ©Espaces & Mutations 2020



Espace de respiration à préserver depuis la route de la Cry-Cuchet au niveau de la zone de stationnement ©Espaces & Mutations 2020

La zone UE des équipements du centre est réduite : toute la partie incluse dans le cône de vue à préverser sur l'église et non maitrisé par la commune est reclassé en zone A pour garantir la pérennité agricole de cet espace. La zone UE est maintenue sur les équipements existants et sur le terrain prévu pour accueillir la future maison de l'enfance (construction en cours au moment de l'approbation du PLU).

Sous l'église la zone UE a été retracée pour englober le terrain prévu pour la future salle des fêtes/ salle polyvalente et le futur jardin alpin (avec un emplacement réservé).
La zone UE couvre désormais le cimetière (comme dans le PLU 2007) mais aussi l'extension du cimetière (qui a été réalisée) et les locaux techniques de la mairie (bâtiment en forme de demi-cercle).

Le passage de la zone Ne vers la zone UA pour la place des Cristaux équivaut au sens réglementaire à une ouverture à l'urbanisation puisque les terrains passent d'un secteur de la zone N à une zone urbaine. Or le territoire de Combloux est soumis à l'application de l'article L142-4 du Code de l'Urbanisme.

> L142-4 :
> *Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :*
> *1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ; (…)*

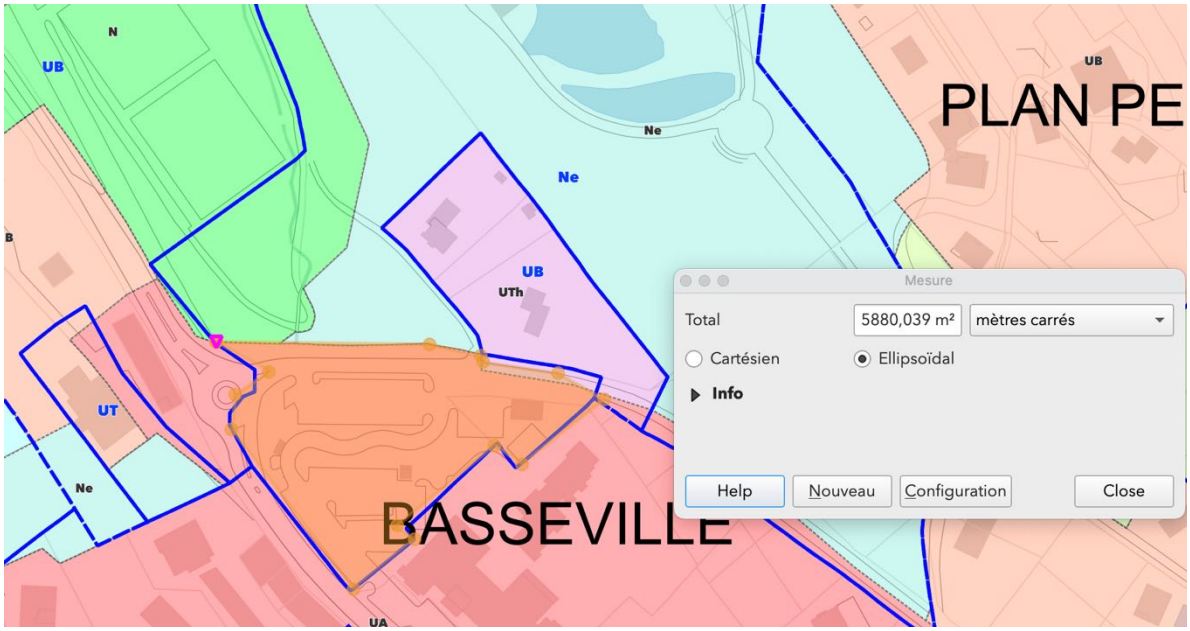
Une dérogation peut être accordée ; pour cela le PLU doit répondre à l'article L142-5 du Code de l'Urbanisme :

> L142-5 :
> *Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.*

Le présent rapport doit démontrer que l'urbanisation envisagée :

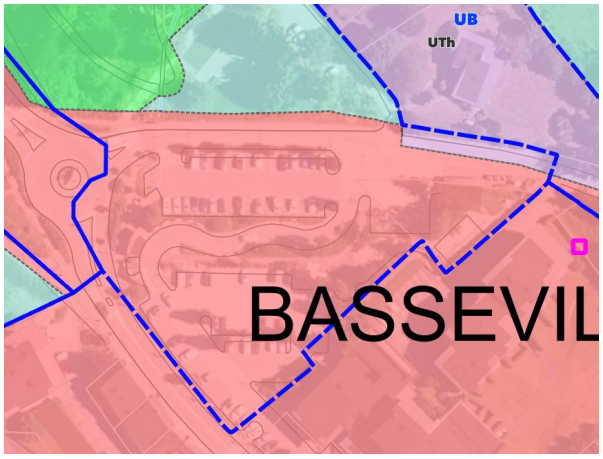
- ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
- ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace,
- ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements
- ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Ainsi le présent paragraphe s'attache à répondre aux 5 points précités.



Le secteur concerné couvre environ 5900 m^2.

Le secteur « ouvert à l'urbanisation » est entièrement composé de la Place des Cristaux, vaste zone de stationnement à l'entrée de Combloux.





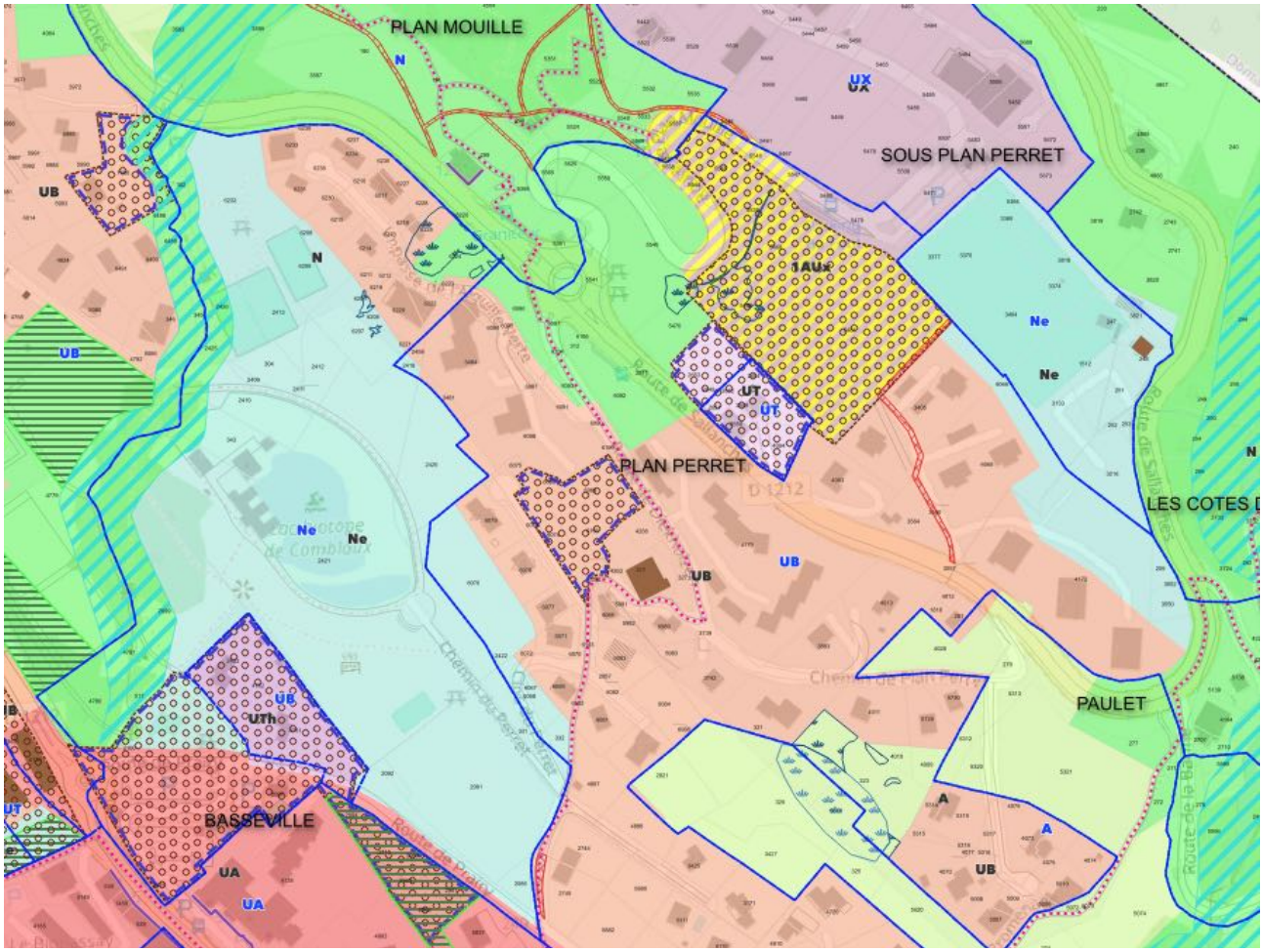
Place des Cristaux ©Espaces & Mutations 2020

Impact vis-à-vis de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	La surface est entièrement artificialisée. C'est une aire de stationnement en enrobé avec quelques arbres qui assurent l'ombrage des véhicules.
Impact vis-à-vis de la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,	La surface est entièrement artificialisée. Il n'y a aucun enjeu écologique sur le secteur. Les arbres en place sont des essences horticoles.
Impact vis-à-vis de la consommation de l'espace	Aucune consommation d'espace puisque le classement en UA permettra une opération de renouvellement urbain : la commune a un projet de construction de logements, commerces, services et prévoit la construction d'un parking en souterrain pour conserver les capacités de stationnement en centre village.
Impact vis-à-vis des flux de déplacements	L'OAP prévoit une trentaine de logements à destination de permanent ; il est garanti qu'au moins sur une partie des logements servira de manière certaine aux logements permanents puisque 30% de logements aidés sont prévus. Ces logements peuvent générer un trafic supplémentaire. Toutefois l'impact sur le trafic général sur la route de Sallanches restera limité.

	En prévoyant des logements et des commerces au cœur du centre village, cette opération aura un impact positif sur les déplacements en mode actif. En effet, le projet se situe à quelques pas des commerces et des équipements notamment les écoles de Combloux. Les arrêts de transport en commun se trouvent sur la route de Sallanches au droit du projet. On peut donc considérer que les impacts sur les déplacements seront globalement positifs.
Impact vis-à-vis de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.	Ce projet prévoit une mixité des fonctions au cœur du centre village avec une part de logements aidés (30%) qui garantit l'affectation à des habitants permanents. Des commerces et les services ou restaurants qui pourront s'implanter en rez-de chaussée participeront à la vitalité du centre village. Ce projet à un impact positif sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Dans leur avis en date du 21/12/2023, les Services de l'État ne se sont pas opposés à ce reclassement.

Basseville & Plan Perret

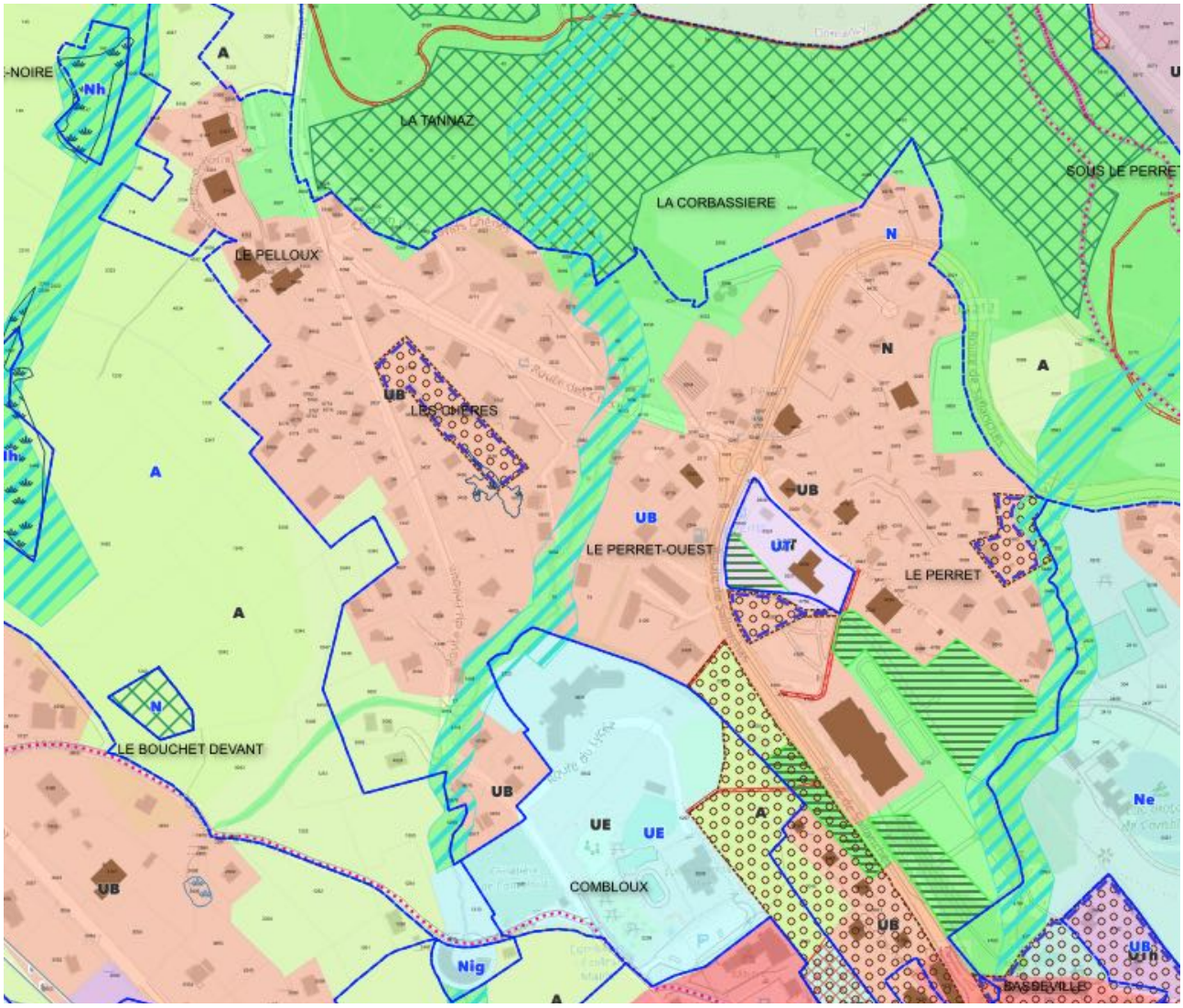


A plat de couleur & noms de zones noirs : PLU 2023 / Traits & noms de zone bleus : PLU en vigueur issu du PLU de 2007

La zone Ne du secteur du plan d'eau est réduite au profit d'une zone N sur le parcours du ruisseau situé entre l'ancien hôtel PLM et le plan d'eau Biotope ; la trame turquoise protège ce cours d'eau et ses abords. Par contre la zone Ne est agrandie au détriment de UB au Nord du chemin du Perret.

Dans le secteur pavillonnaire, la zone UB a été réduite au profit de la zone A pour préserver les terres agricoles, stopper l'étalement urbain et épargner les zones humides.
La zone Ne du terrain de foot est agrandie sur la zone UB pour couvrir la zone de stationnement.
La zone 1AUx prend place dans l'ancienne zone UB ; il s'agit désormais d'une zone spécialisée pour le développement économique.
Les virages de la route de Plan Mouillé sont reclassés en N puisque non aménageables.
La zones UT de l'hotel des Granits est légèrement agrandie par rapport au PLU 2007 pour intégrer l'ensemble du tènement dans le secteur UT. Cette zones UT fait l'objet d'une OAP.
Les gisements fonciers importants font l'objet de servitude de mixité sociale et d'OAP, bien que ce soit du foncier communal.

Perret et les Chères

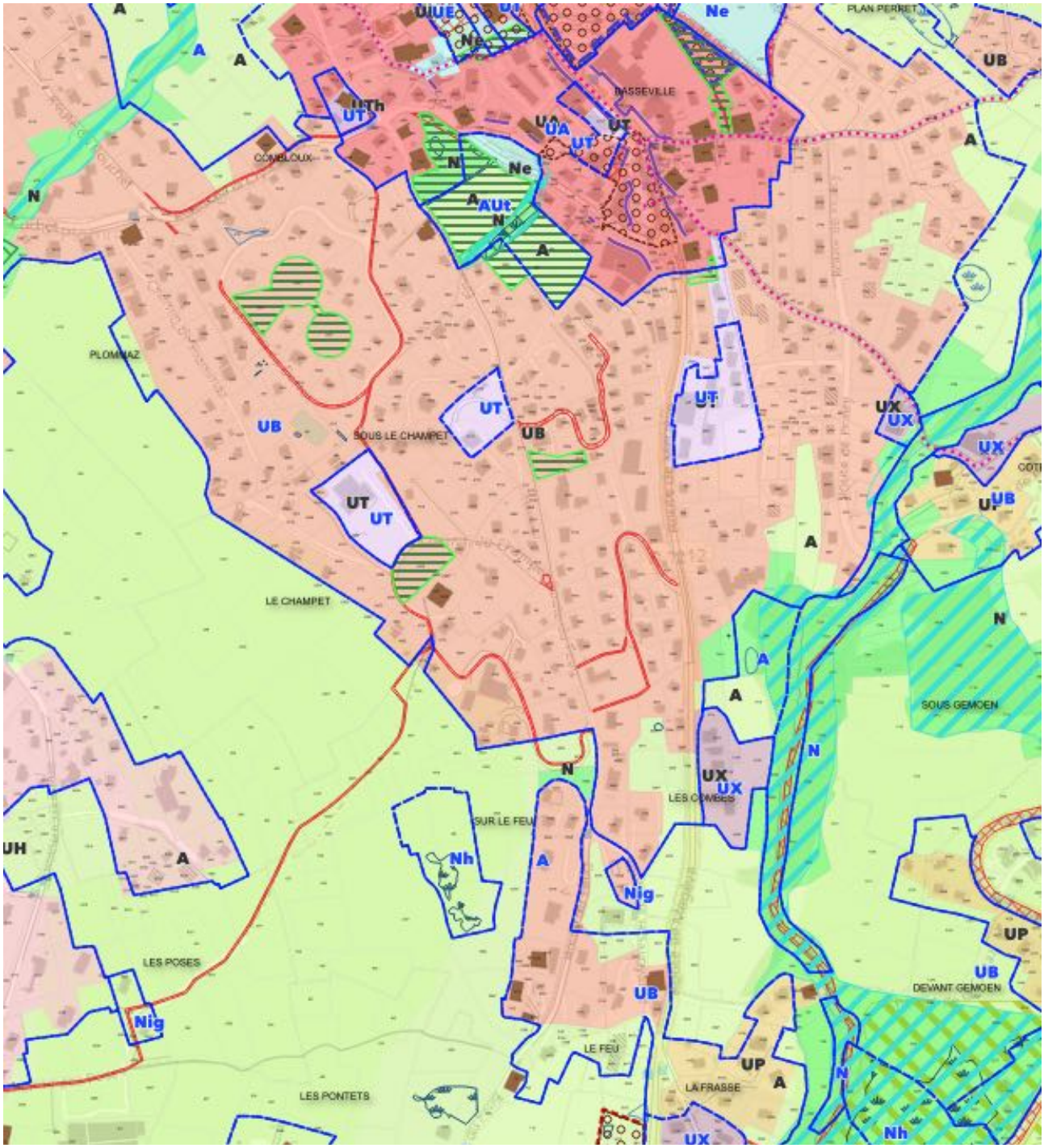


A plat de couleur & noms de zones noirs : PLU 2023 / Traits & noms de zone bleus : PLU en vigueur issu du PLU de 2007

Les zones UB de Perret et des Chères ont été réduites au profit des zones N ou A afin de mettre un frein à l'étalement urbain.
Les disponibilités foncières importantes font l'objet d'OAP et de servitude de mixité sociale.
La zone UB est traversée par une zone N et la trame turquoise pour préserver les abords du torrent.
L'ancien hôtel PLM est maintenu en zone UB mais son parc est protégé de toute urbanisation par un classement en zone N et les arbres sont préservés par une trame d'espaces verts à préserver au titre de

l'article L151-19 CU. Le bâtiment PLM, d'une grande qualité architecturale, est repéré au titre de l'article L151-19 CU.

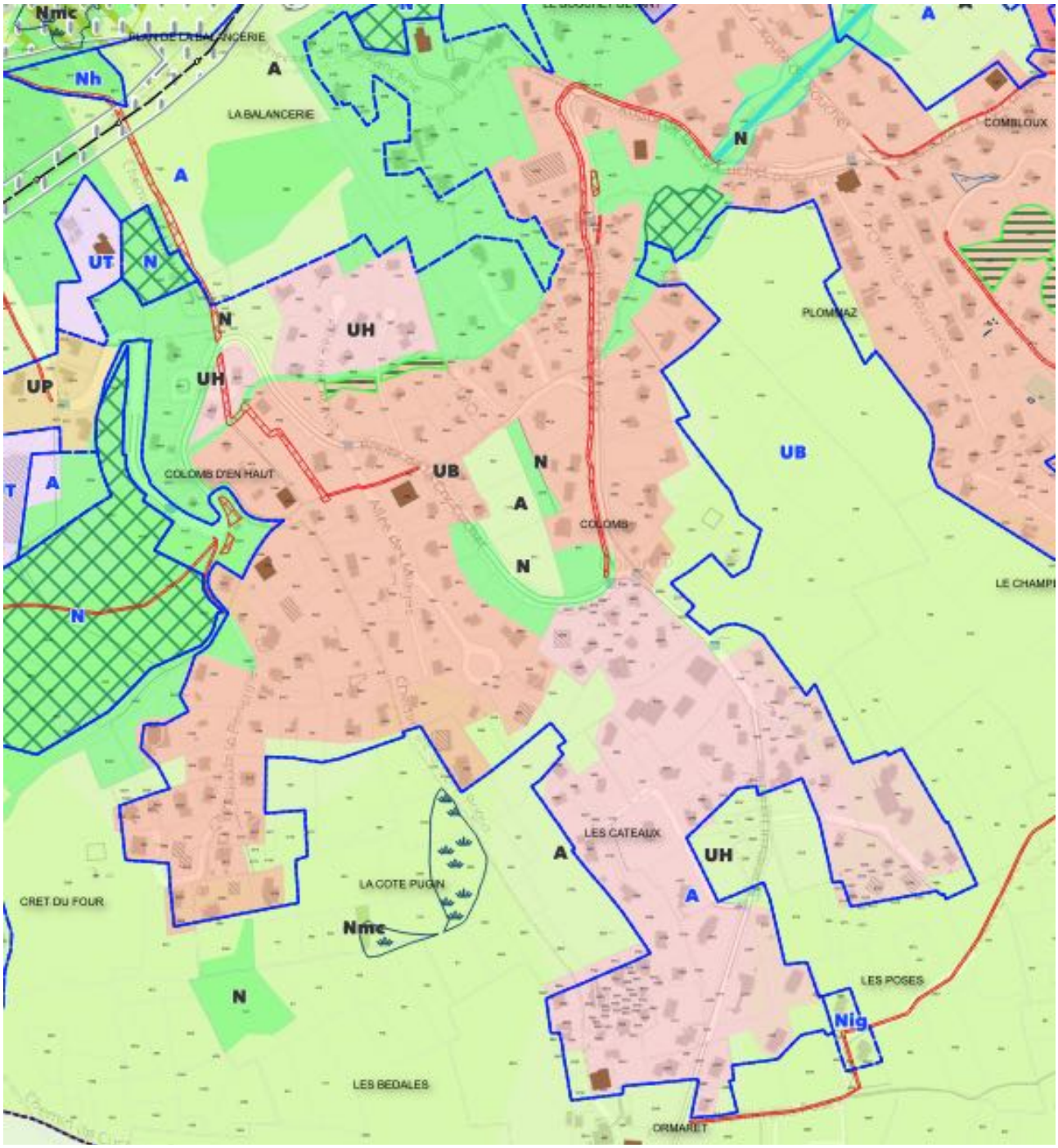
Riandet / Le Champet / Plan de Rasse jusqu'au Feug



A plat de couleur & noms de zones noirs : PLU 2023 / Traits & noms de zone bleus : PLU en vigueur issu du PLU de 2007

Les zones UT sont globalement maintenues. La zone UT de la résidence des Fermes du Mont Blanc est agrandie pour inclure l'ensemble des maisons de la résidence.
D'une manière générale la zone UB est réduite au profit de la zone A pour éviter tout agrandissement de l'enveloppe urbaine.

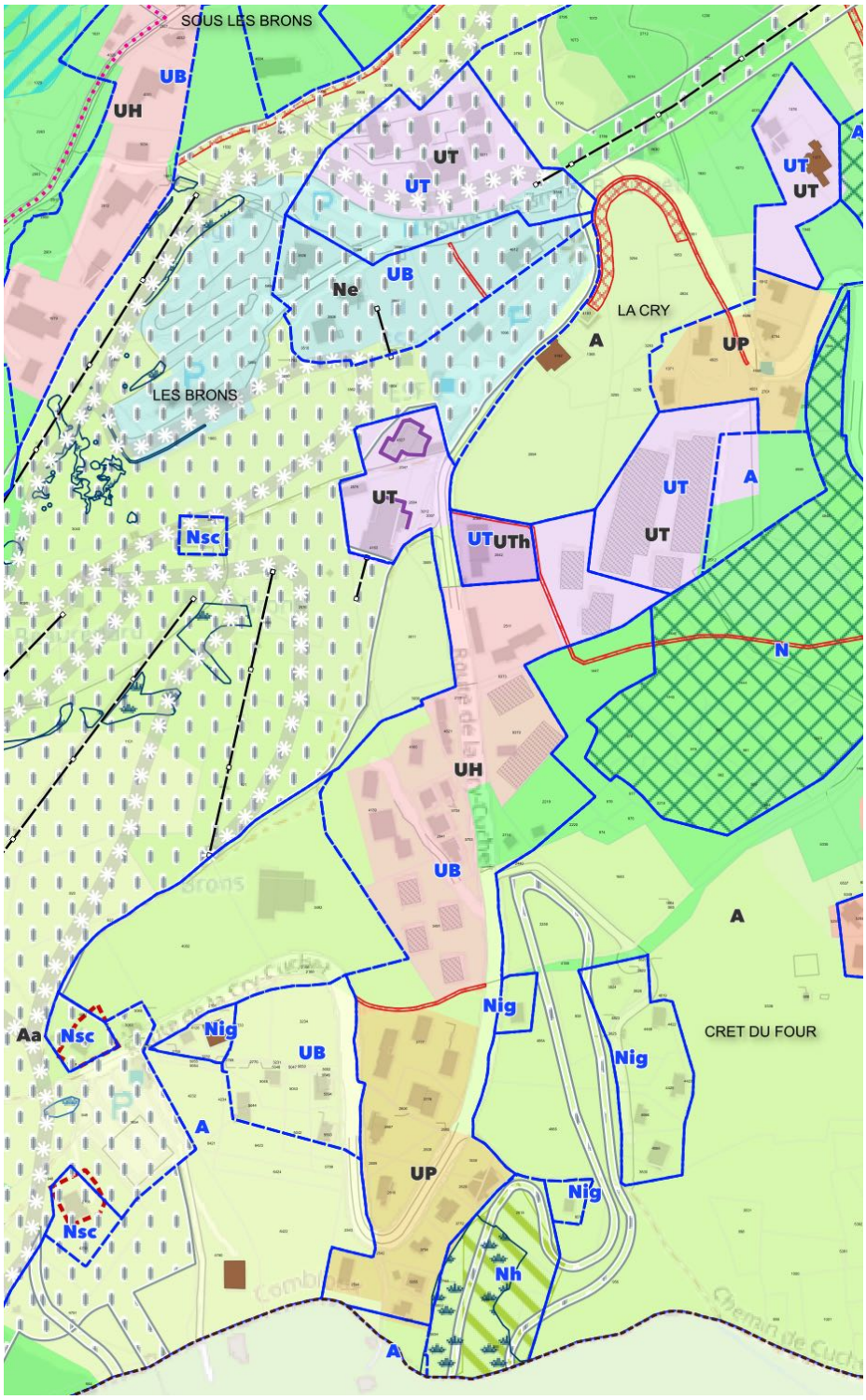
Colomb / La Balancerie / Plan Morand / Ormaret



A plat de couleur & noms de zones noirs : PLU 2023 / Traits & noms de zone bleus : PLU en vigueur issu du PLU de 2007

En toute logique la zone UB est réduite au projet de la zone A ou N pour éviter l'agrandissement de l'enveloppe urbaine et préserver les espaces naturels et agricoles.
La zone UB est scindée entre UB et UH. Le secteur UH admet une densification moindre.
Les espaces naturels et agricoles présentant un enjeu paysager (espace de respiration) au carrefour la route de la Cry-Cuchet / route d'Ormaret sont reclassés en A (parcelle agricole) et N (les parcelles boisées).
Le secteur de la Balancerie qui présente une urbanisation très lâche a été reclassé en N car il ne peut pas être considéré comme un hameau à densifier.

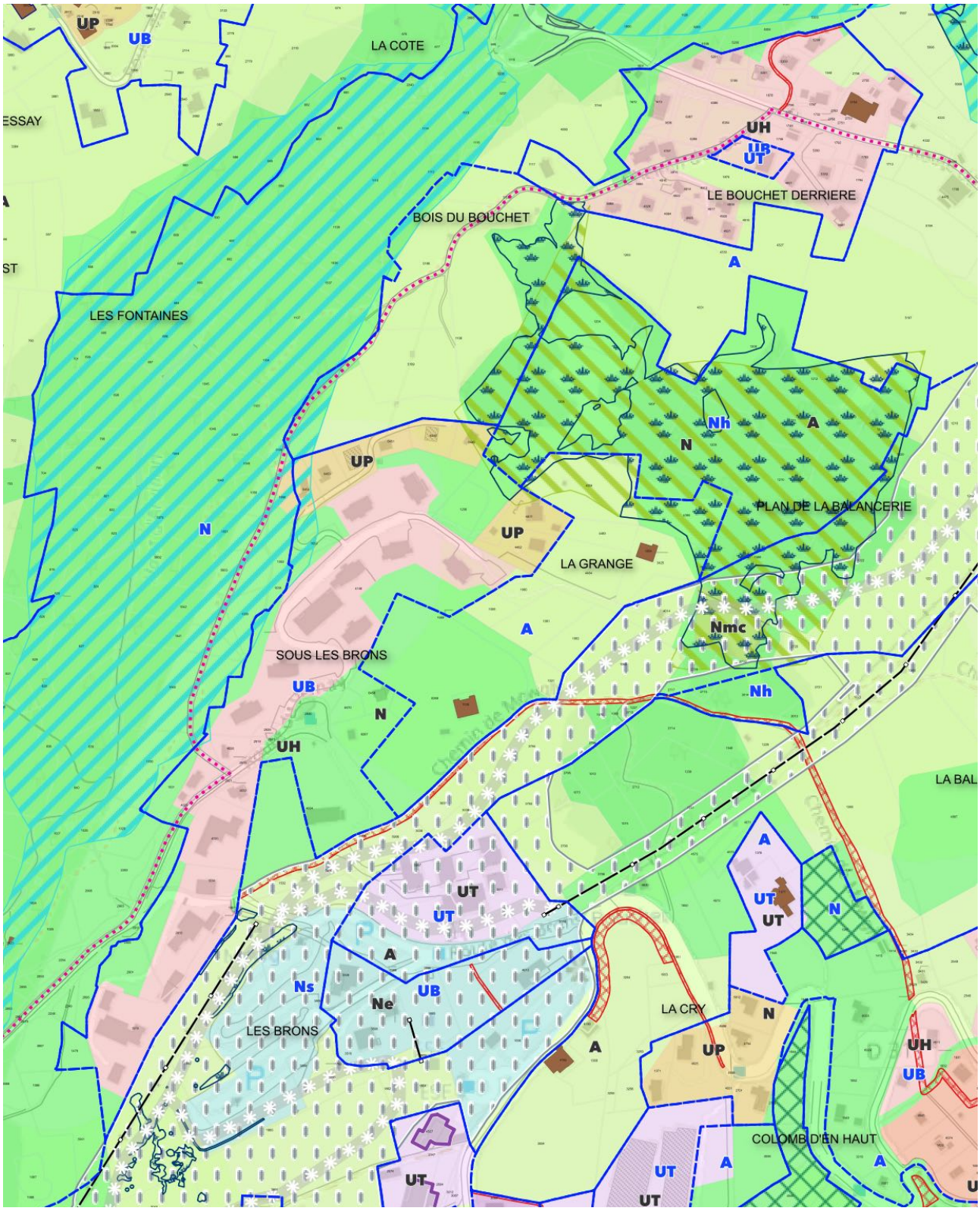
La Cry/ Cuchet



A plat de couleur & noms de zones noirs : PLU 2023 / Traits & noms de zone bleus : PLU en vigueur issu du PLU de 2007

La zone UT des Chalets des Pistes est globalement maintenue ; la partie de voirie est reclassée en Ne en continuité du grand parking des Brons qui est désormais en Ne (au lieu de UB au PLU de 2007). Cela permet de garantir qu'il n'y aura pas de constructions nouvelles.
La résidence de tourisme des Roches Blanches qui a pris place sur l'ancienne colonie est en UT ; le dessin de UT a été repris pour couvrir l'ensemble des aménagements et constructions réalisées.
La zone UB entre La Cry et Cuchet est réduite et se partage désormais entre UH et UP ; le PLU considère que ce secteur n'a pas vocation à connaitre une densification importante.
Les deux restaurants qui encadrent le parking du Cuchet font l'objet de STECAL.

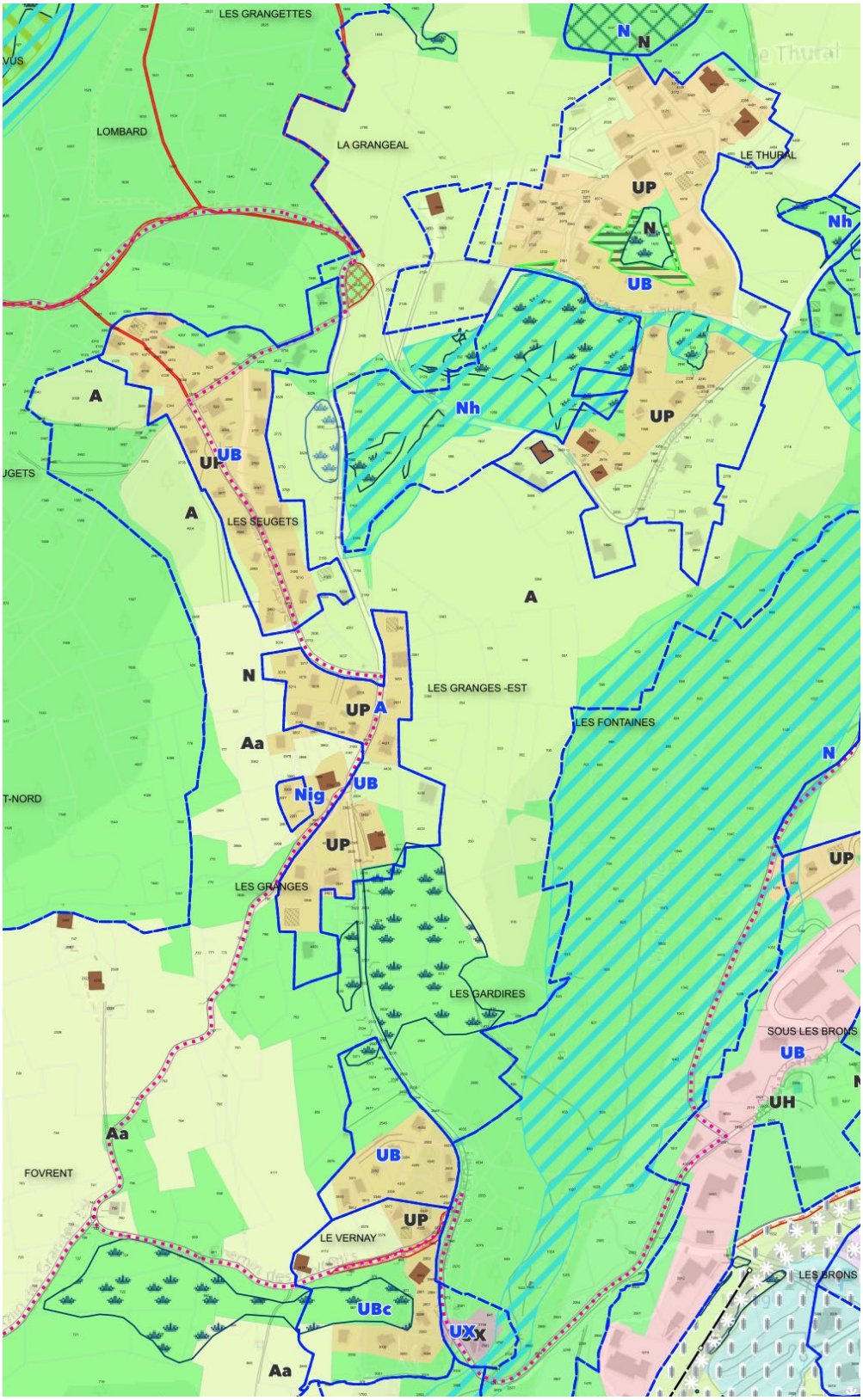
Les Brons / Le Bouchet derrière



A plat de couleur & noms de zones noirs : PLU 2023 / Traits & noms de zone bleus : PLU en vigueur issu du PLU de 2007

Les zones UB sont passées en UH voire en UP pour les extrémités du secteur de « Sous les Brons ». L'enveloppe constructible a été fortement réduite pour éviter tout étalement urbain nouveau.

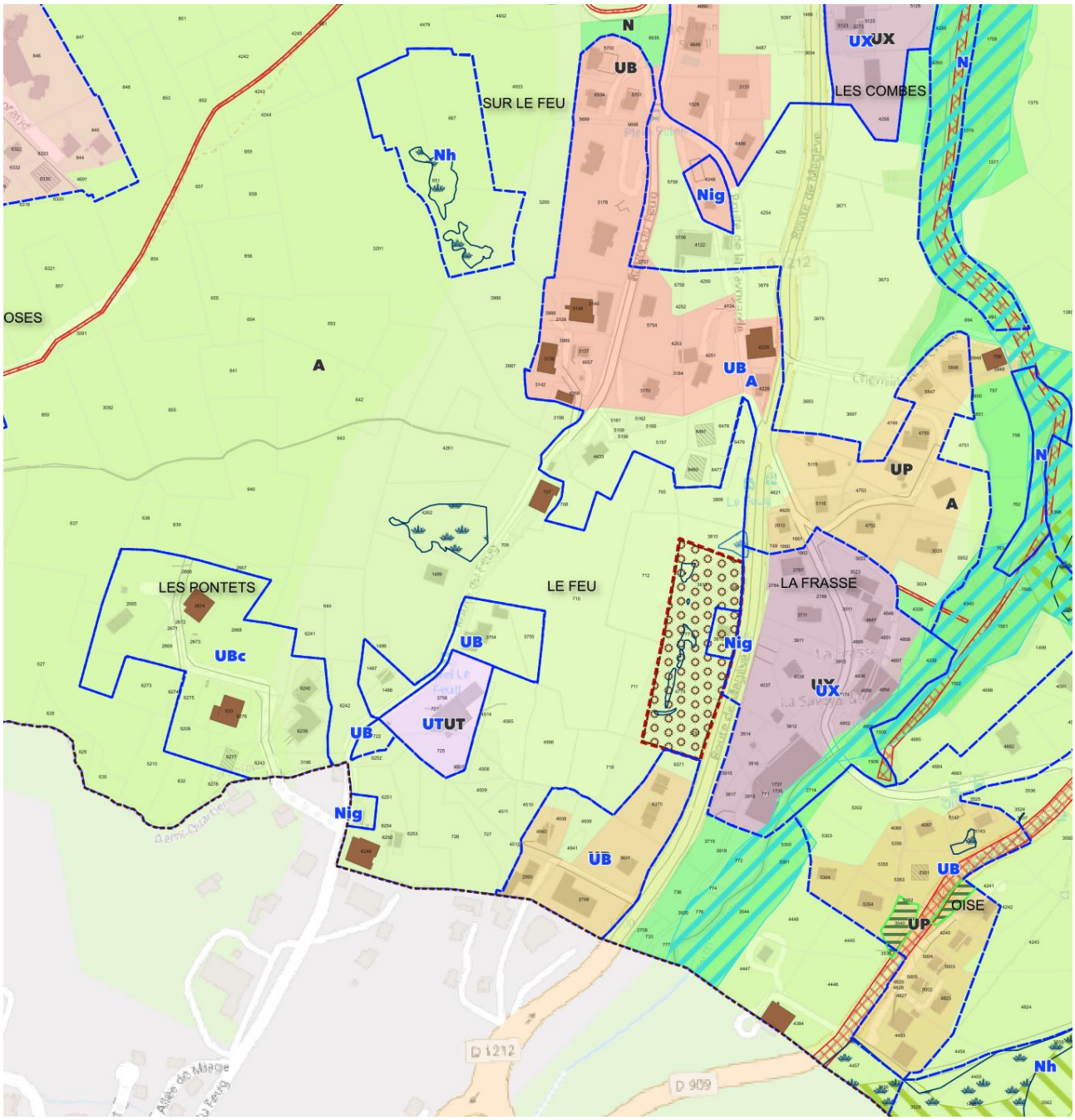
Les hameaux à l'Ouest : le Vernay, les Seugets, le Thural



A plat de couleur & noms de zones noirs : PLU 2023 / Traits & noms de zone bleus : PLU en vigueur issu du PLU de 2007

Les zones UB des hameaux sont devenues des zones UP : ces hameaux ne peuvent admettre que quelques ultimes constructions à l'intérieur de l'enveloppe bâtie clairement identifiée.
La zone constructible a été réduite également en tenant compte des zones humides et de la trame turquoise et de la volonté de préserver les espaces agricoles et naturels.

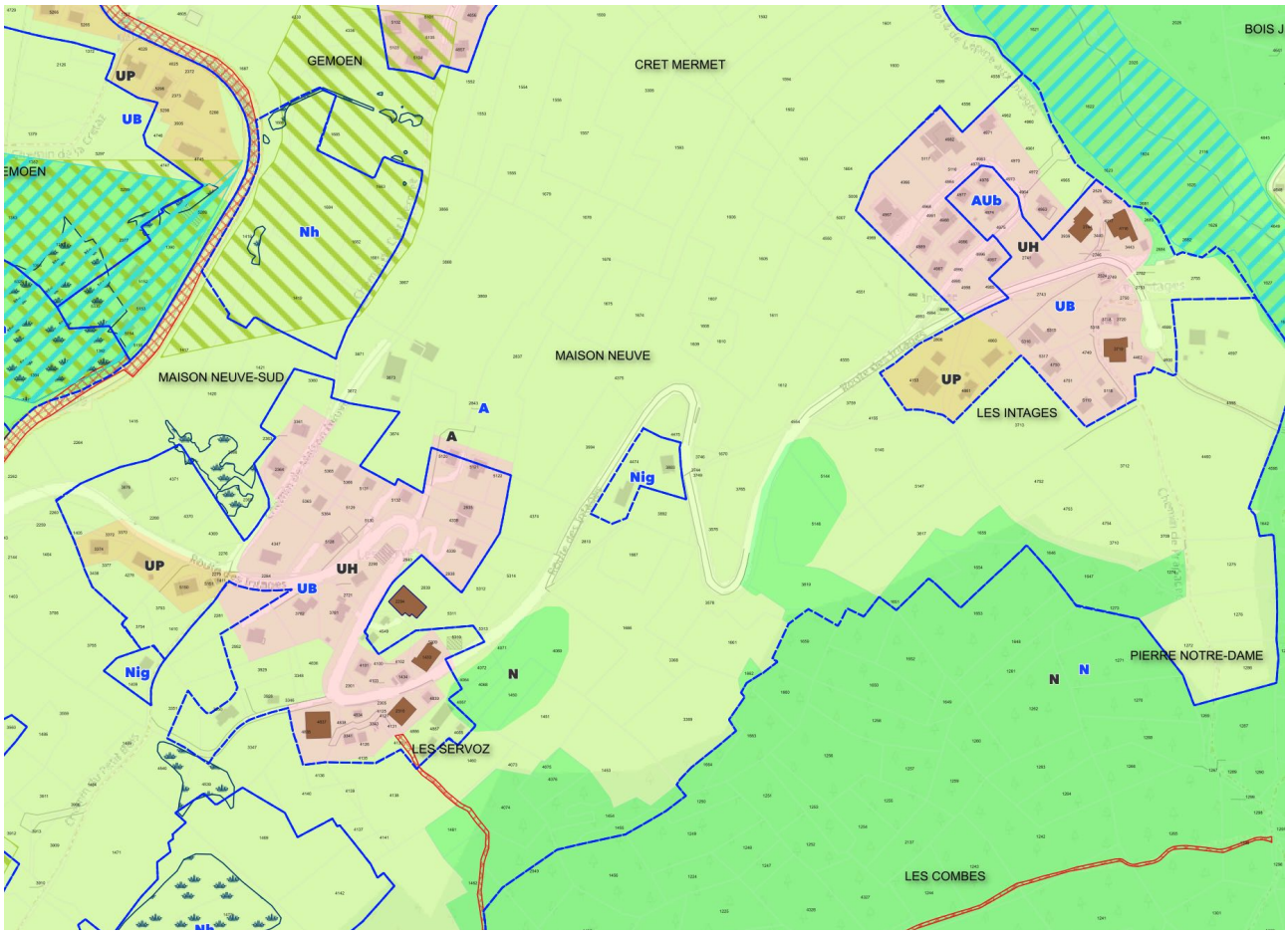
Le Feug / Oise



A plat de couleur & noms de zones noirs : PLU 2023 / Traits & noms de zone bleus : PLU en vigueur issu du PLU de 2007

La même logique s'applique au secteur du Feug/Oise : réduction de l'emprise des zones urbaines UB et reclassement en UP pour signifier que le PLU n'admet qu'une urbanisation très limitée de ces hameaux.
La zone UB des Pontet est reclassée en zone N car il s'git d'habitat diffus et non d'un hameau.
Une zone N couvre le torrent d'Arbon pour affirmer la volonté de sa préservation ainsi que celle de ses abords. Ainsi la zone UB et la zone UX sont réduites.
Un STECAL couvre l'emprise de la plateforme de stockage de l'entreprise Brondex. Ce STECAL permettra l'évolution de l'entreprise, tout en cadrant fortement les possibilités d'évolution.

Maison Neuve / Les Servoz / Les Intages



A plat de couleur & noms de zones noirs : PLU 2023 / Traits & noms de zone bleus : PLU en vigueur issu du PLU de 2007

Sur ce versant également les possibilités des construire ont été fortement réduites ; dans la mesure où les deux hameaux ont connus de nombreuses constructions récentes, ils sont en UH et ils peuvent connaitre une légère densification par urbanisation des dents creuses ou division parcellaire des terrains les plus grands.

Le passage d'une partie de la parcelle C2281 aux Servoz de la zone A vers la zone UH équivaut au sens réglementaire à une ouverture à l'urbanisation puisque les terrains passent de la zone A à une zone urbaine. Or le territoire de Combloux est soumis à l'application de l'article L142-4 du Code de l'Urbanisme.

> L142-4 :
> *Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :*
> *1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ; (…)*

Une dérogation peut être accordée ; pour cela le PLU doit répondre à l'article L142-5 du Code de l'Urbanisme :

> L142-5 :
> *Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une*

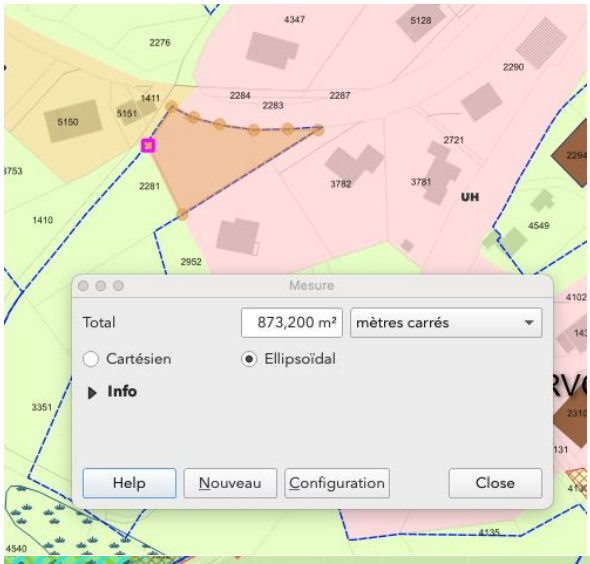
consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Le présent rapport doit démontrer que l'urbanisation envisagée :

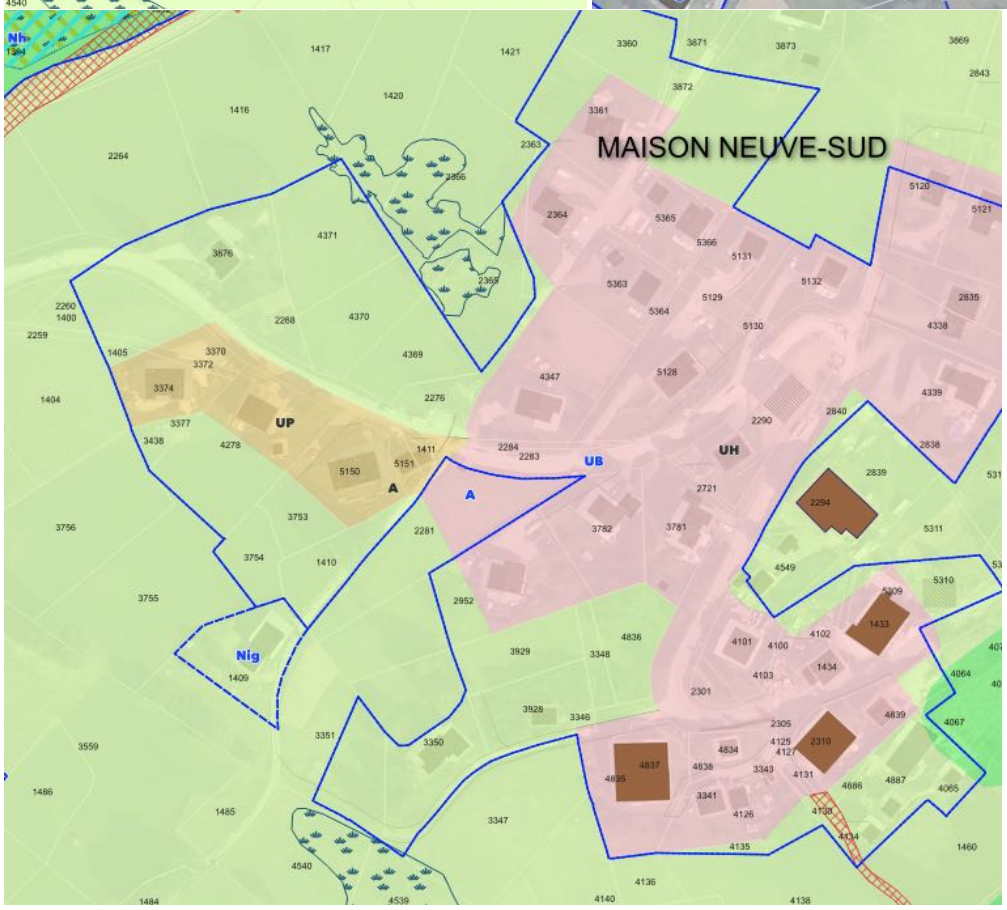
- ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
- ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace,
- ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements
- ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Ainsi le présent paragraphe s'attache à répondre aux 5 points précités.

Le secteur concerné couvre environ 870 m^2. Le secteur « ouvert à l'urbanisation » est entièrement occupé par un terrain agricole



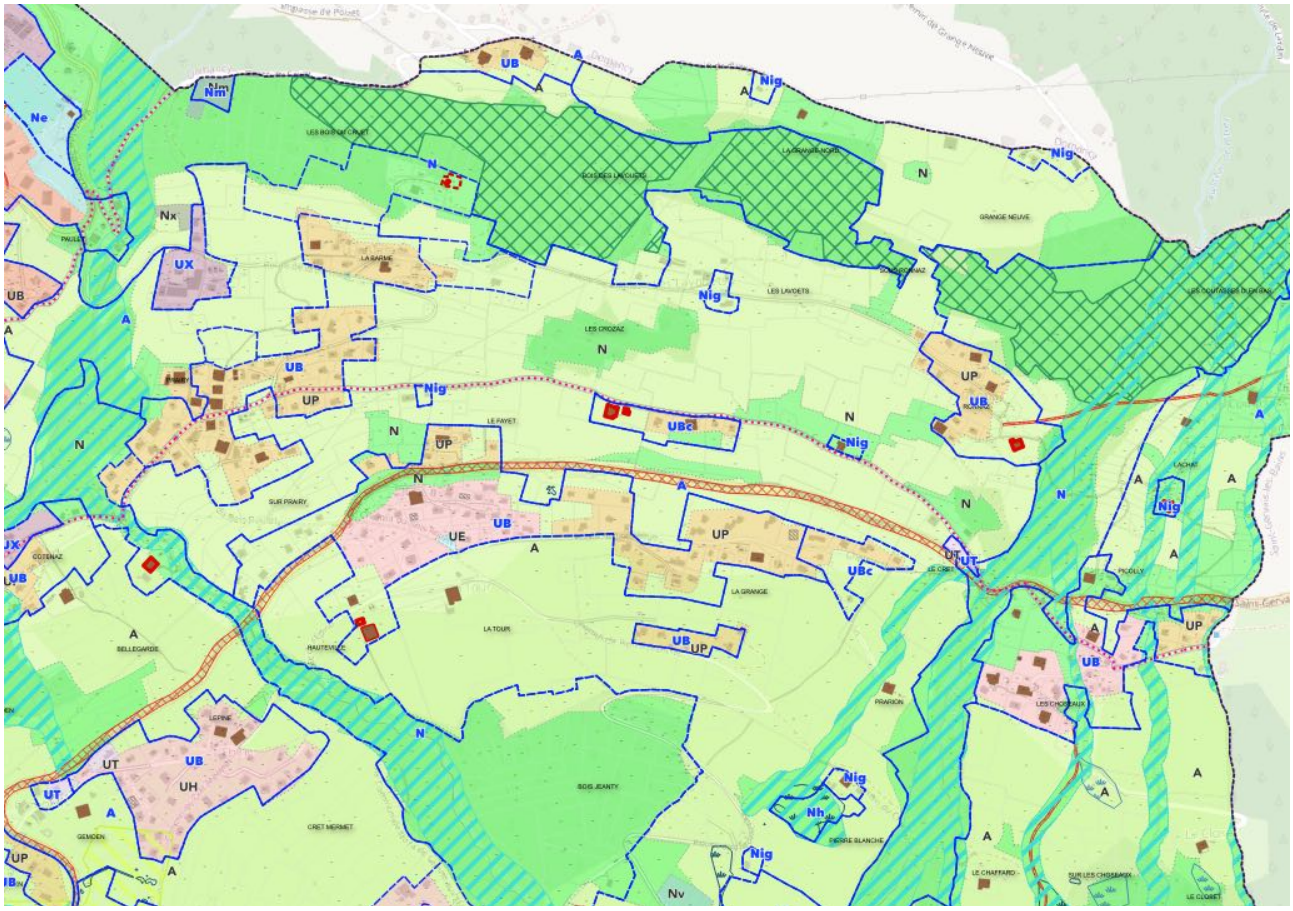




Impact vis-à-vis de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	L'urbanisation de cet espace va induire la consommation de 0,09 ha de foncier d'usage agricole. Toutefois dans ce hameau, comme ailleurs dans la commune de vastes surfaces ont été rendues aux zones A. L'inscription en zone A vient en contrepartie du reclassement en zone A de vastes parcelles qui étaient en UB au PLU de 2007.
Impact vis-à-vis de la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,	Il n'y a aucun enjeu écologique sur le secteur. Pas de zones humides
Impact vis-à-vis de la consommation de l'espace	L'urbanisation de cet espace va induire la consommation de 0,09 ha de foncier d'usage agricole ; toutefois de vastes espaces sont reclassés en A autour de ce hameau. La nouvelle répartition des zones U et A est largement favorable aux zones A.
Impact vis-à-vis des flux de déplacements	Ce léger agrandissement de zone UB permettra la réalisation de 1 voire 2 logements. Les incidences en matière de déplacement sont négligeables à l'échelle de la commune.
Impact vis-à-vis de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.	Aucune incidence.

Dans son courrier en date du 21/12/2023, le Préfet autorise cette ouverture à l'urbanisation.

Les hameaux à l'Est

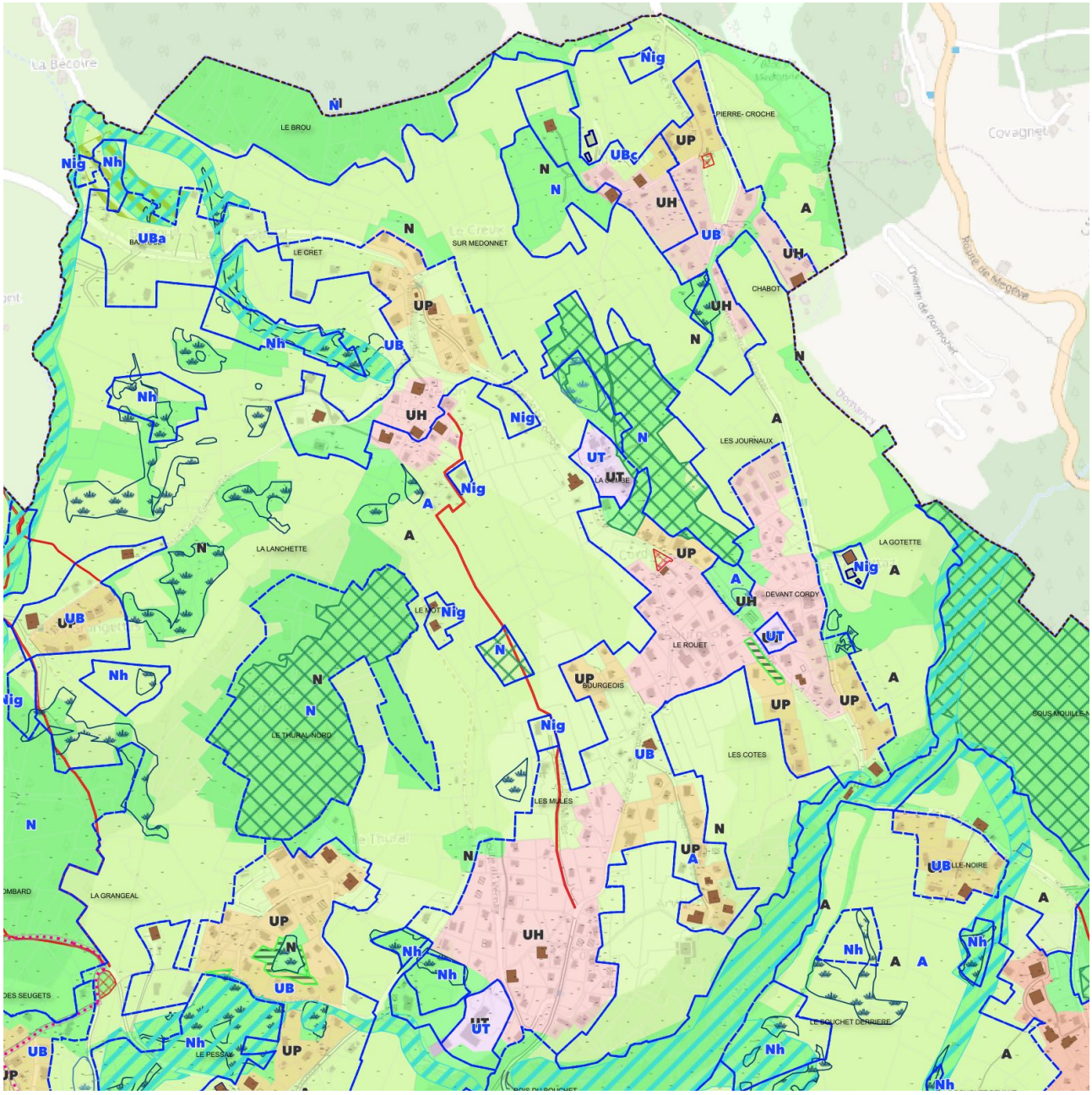


A plat de couleur & noms de zones noirs : PLU 2023 / Traits & noms de zone bleus : PLU en vigueur issu du PLU de 2007

Tous ces hameaux ont vu leurs zones U fortement réduites dans le nouveau PLU en cohérence avec la volonté de stopper l'étalement urbain et l'urbanisation linéaire.

Crêt Mermet et Bois Roulet qui restent « proches du chef-lieu » par la route de Prairy ont un classement en UH alors que les autres hameaux seront en UP.
Comme en d'autres endroits, les zones UH /UP sont parfois désormais « coupées » par des zone N qui marquent les passages des torrents et ruisseaux.
D'une manière générale les zone UH et UP sont resserrées autour des parties les plus denses. L'urbanisation linéaire reste en A ou N avec possibilités d'évolution des constructions existantes.
Évolution importante : les zones AUb prévues en extension des hameaux de Prairy et de la Barme ont été supprimées, de même que la zone AUx au Bois du Cruet et la zone AU des Côtes de Paulet !
Dans l'ancienne zone AUx au Bois Cruet a été créé un STECAL pour permettre la transformation de la grange en une distillerie.

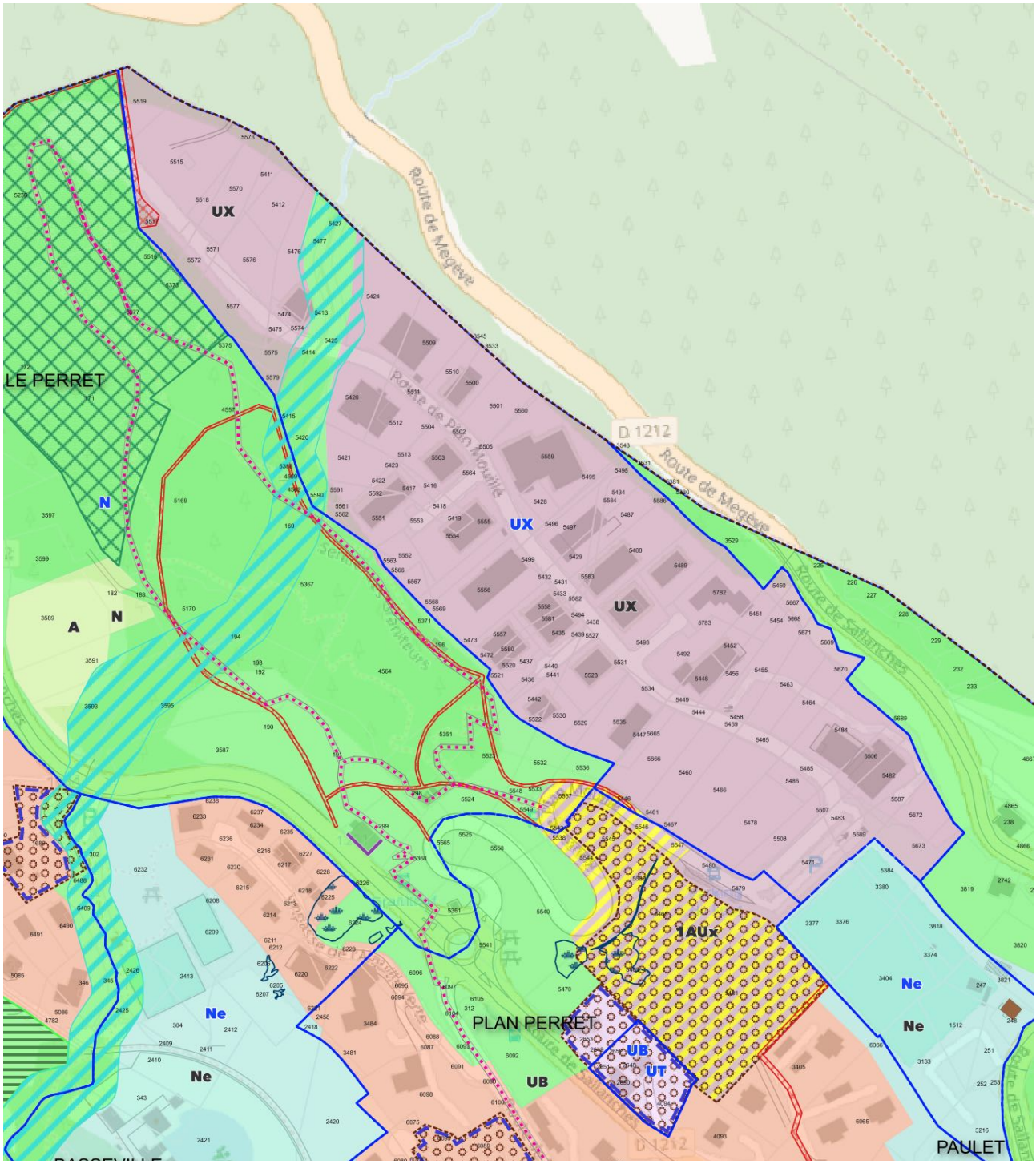
Le Médonnet / Medon / Arvillon…les hameaux Nord



A plat de couleur & noms de zones noirs : PLU 2023 / Traits & noms de zone bleus : PLU en vigueur issu du PLU de 2007

La logique de recentrage de l'urbanisation et de limitation de l'étalement urbain préside également dans ce secteur. Les zones UB ont été fortement réduites, notamment pour préserver des coupures d'urbanisation.
Ces hameaux ayant connu une urbanisation importante dans la décennie passée, un classement UH est adapté car des dents creuses existent et ce sont des terrains « perdus » pour l'agriculture.

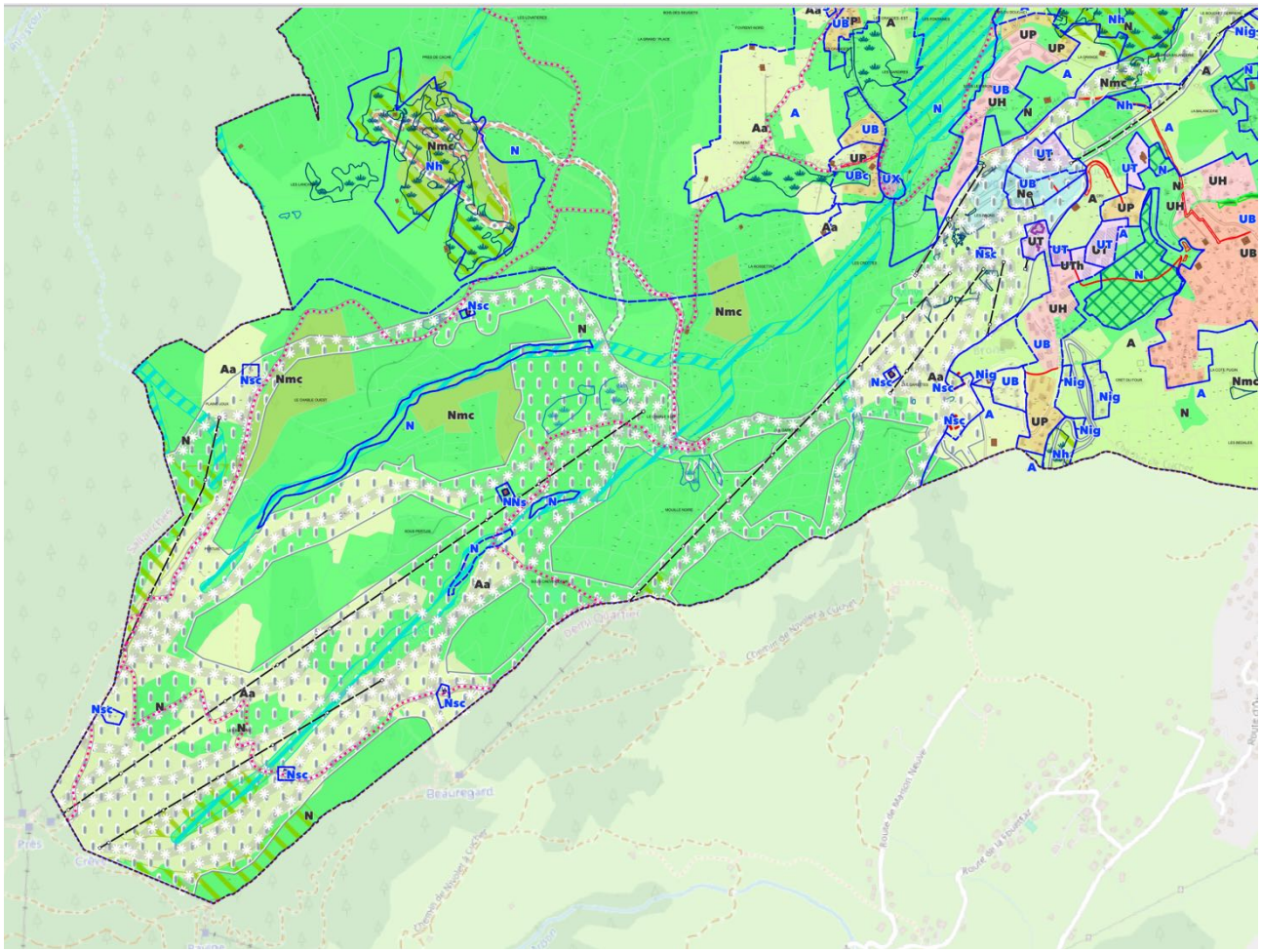
Plan Mouillé



A plat de couleur & noms de zones noirs : PLU 2023 / Traits & noms de zone bleus : PLU en vigueur issu du PLU de 2007

La zone UX conserve globalement la même enveloppe basée sur le périmètre de ZAC ; toutefois la zone UX est coupée par une N de part et d'autre du torrent d'Arbon.

Les secteurs de ski

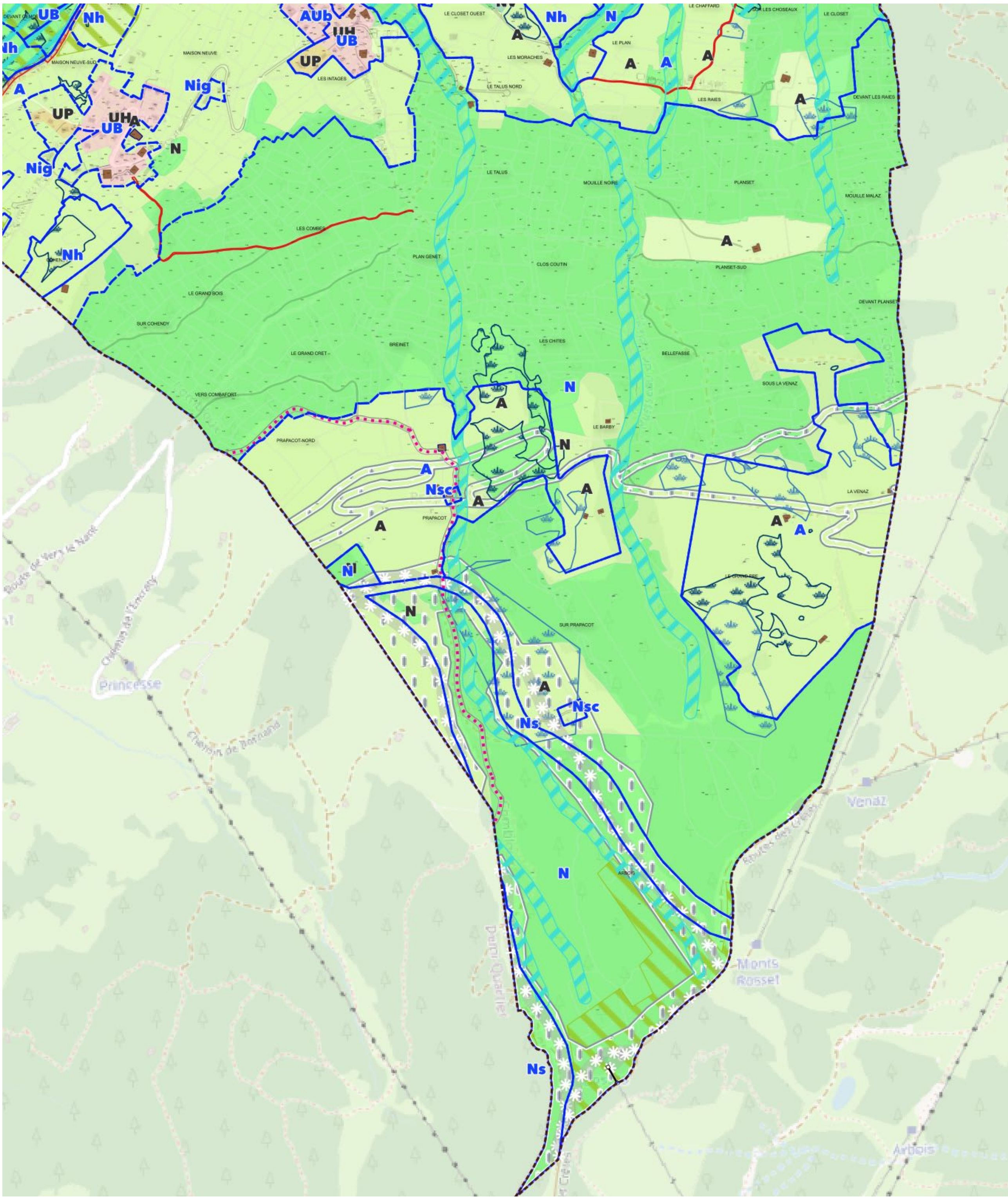


A plat de couleur & noms de zones noirs : PLU 2023 / Traits & noms de zone bleus : PLU en vigueur issu du PLU de 2007

La zone Ns est supprimée. Sur le domaine skiable, le PLU détermine des zones N sur les secteurs boisés et zones humides et des zones Aa (Alpage) sur les secteurs d'alpage identifiés par la chambre d'agriculture. Le secteur de ski est désormais matérialisé par une trame « Secteurs aménagés en vue de la pratique du ski et secteurs réservés aux remontées mécaniques, délimités au titre du 3° de l'article R151-48 du CU ». Elle couvre l'ensemble des zones concernées et un règlement s'y rapporte. Cette trame présente une surface nettement inférieure à celle de l'ancien secteur Ns ; elle couvre l'emprise des pistes existantes (ski alpin et nordique), le tracé des remontées mécaniques et l'emprise du projet de boucle nordique, avec une marge de manœuvre de quelques mètres par rapport aux tracés et emprises

Un secteur Nmc a été créé pour identifier les terrains qui permettent la mise en œuvre des mesures compensatoires liées à la réalisation de la retenue du Pertuis.

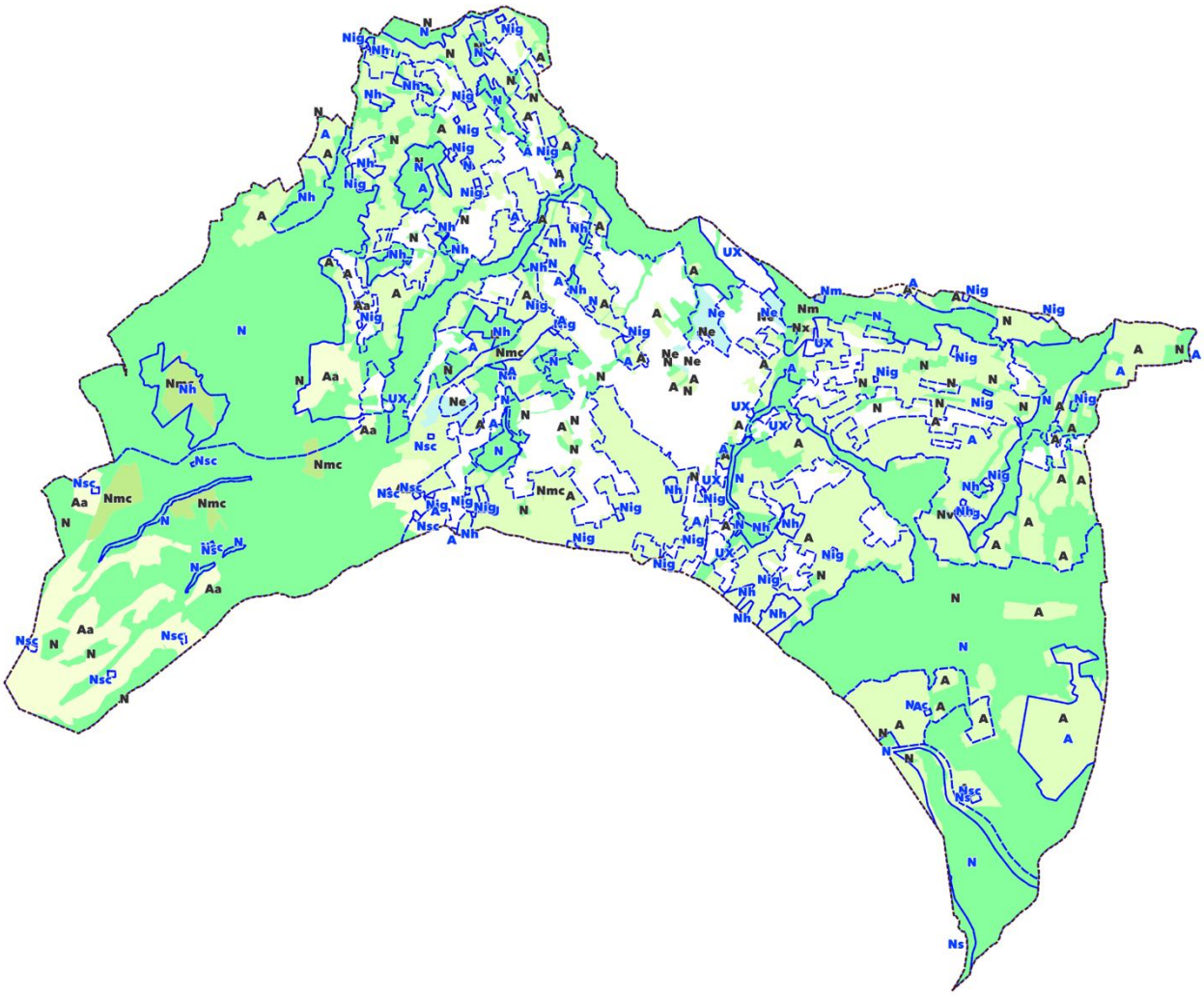
Le secteur du Mont d'Arbois



A plat de couleur & noms de zones noirs : PLU 2023 / Traits & noms de zone bleus : PLU en vigueur issu du PLU de 2007

Comme sur l'autre versant, la zone Ns est supprimée. Sur le domaine skiable, le PLU détermine des zones N sur les secteurs boisés et zones humides et des zones Aa (Alpage) sur les secteurs d'alpage identifiés par la chambre d'agriculture. Le secteur de ski est désormais matérialisé par une trame « Secteurs aménagés en vue de la pratique du ski et secteurs réservés aux remontées mécaniques, délimités au titre du 3° de l'article R151-48 du CU ». Elle couvre l'ensemble des zones concernées et un règlement s'y rapporte.

L'ensemble de la commune



A plat de couleur & noms de zones noirs : PLU 2023 / Traits & noms de zone bleus : PLU en vigueur issu du PLU de 2007

Les zones A et N ont été redessinées pour tenir compte de l'occupation des sols actualisée, de la carte de synthèse des enjeux agricoles établie par la Chambre d'Agriculture et des sensibilités environnementales relevées dans l'état initiale de l'environnement.
Les zones A couvrent les espaces agricoles et en particulier les espaces agricoles à enjeux forts et moyens.
Les zones N concernent les massifs forestiers, les secteurs boisés, les secteurs à forte sensibilité paysagère et les bords des cours d'eau. Les zones humides sont parfois en A et parfois en N ; le PLU assure leur protection par une trame au titre de l'article L151-23 CU au lieu des secteurs Nh du PLU en vigueur.
De même, le Code de l'Urbanisme admet que les constructions à usage d'habitat peuvent faire l'objet d'évolutions (précisées par le règlement) ; aussi les secteurs Nig de gestion de l'habitat isolé ne sont plus utiles.
Un secteur Nmc a été créé pour identifier les terrains qui permettent la mise en œuvre des mesures compensatoires liées à la réalisation de la retenue du Pertuis.