

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Modification n°4

- DOSSIER D'APPROBATION -



RAPPORT DE PRESENTATION

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°4

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 11 février 2025 approuvant la modification de droit commun n°4 du PLUi-H.

La Présidente
Yannick TRABICHET

- 1 -

SOMMAIRE

LE CONTEXTE GENERAL	3
PRESCRIPTION DE MODIFICATION	3
L’OBJECTIF POURSUIVI	4
JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE.....	7
LE CONTENU DU DOSSIER	8

LE CONTEXTE GENERAL

LE PLUi-H APPROUVÉ

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal avec son volet Habitat (PLUi-H) a été approuvé par le Conseil Communautaire du Haut-Chablais le 13 septembre 2022, il a été corrigé par ce même conseil le 28 mars 2023 pour répondre au recours gracieux de l'ETAT.

Le PLUi-H approuvé couvre les quinze communes de la CCHC : Bellevaux, Essert-Romand, La Baume, La Côte d'Arbroz, La Forclaz, La Vernaz, Le Biot, Les Gets, Lullin, Montriond, Morzine-Avoriaz, Reyvroz, Saint Jean d'Aulps, Seytroux et Vailly.

RAPPEL DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) intercommunal s'articule autour de quatre Orientations stratégiques :

Orientation n°1 : Porter une stratégie de développement économique propre au Haut-Chablais, en s'appuyant sur la dynamique touristique des stations de renommée internationale.

Orientation n°2 : Organiser un développement qualitatif du Haut-Chablais autour d'une armature territoriale multipolaire.

Orientation n°3 : Faire du Haut-Chablais un territoire mieux maillé et mieux connecté.

Orientation n°4 : Préserver et valoriser l'identité du Haut-Chablais par une stratégie sur le long terme de gestion maîtrisée des espaces urbains, touristiques, émergents, naturels, agricoles et forestiers.

Ces orientations ont été déclinées en quarante objectifs.

PRESCRIPTION DE MODIFICATION

DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

- La modification de droit commun n°4 a été prescrite par délibération du conseil communautaire n°2023-215 du 12/12/2023, reçue en préfecture le 29/12/2023.

L'OBJECTIF POURSUIVI

EXPOSÉ DES MOTIFS DE CHANGEMENTS

La présente modification du PLUi-H comporte plusieurs objets décrits ci-après :

1. Reclassement de restaurants d'altitude sur Morzine

Quelques restaurants d'altitudes existants sont en zone N ou A du PLUi-H alors que d'autres sont en zone spécifique Nr. Deux restaurants existants sont reclassés en zone Nr par équité de traitement et pour tenir compte de leur potentiel afin de pouvoir faire des extensions mesurées comme le permet le règlement de la zone Nr.

Il est rappelé que la zone Nr définit un règlement particulier de Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant l'évolution modérée des restaurants d'altitude

Les secteurs concernés sont « Grand pré » et « Chavanette ».

2. Modification d'un emplacement réservé sur Morzine

Emplacement réservé ER284 sur secteur « Le Putey » à étendre à l'EST pour voie de desserte.

3. Classement du secteur des Dérèches en zone Ne sur Morzine

La commune souhaite un reclassement du Parc des Dérèches (actuellement en zone N) en zone Ne afin de permettre l'évolution du site qui comporte déjà le centre équestre communal et « La Battante ».

Ce classement en zone Ne permettra notamment de délocaliser la Halle existante dans le centre bourg pour la replacer dans le paysage de la battante



Battante



Halle

4. Modification d'un emplacement réservé sur Vailly

Réduction de l'emplacement réservé ER479.

5. Modification d'un emplacement réservé sur Bellevaux

Dévolement d'une partie de l'emplacement réservé ER143.

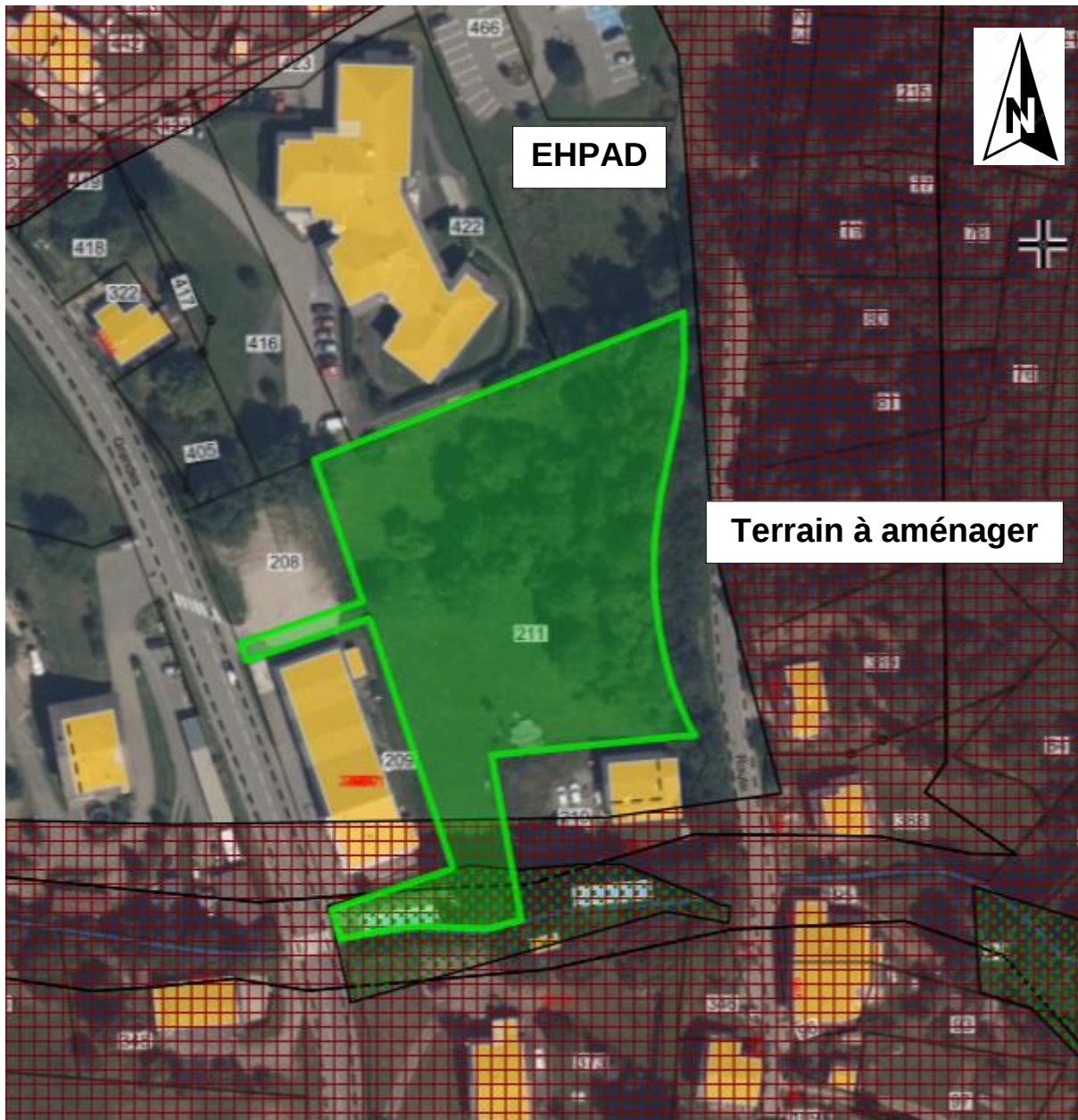
6. Projet de jardin thérapeutique sur EHPAD de Saint Jean d'Aulps

L'EHPAD de Saint Jean d'Aulps est situé au cœur du village, Il accueille 40 personnes âgées polyhandicapées et dépendantes.

Cet établissement souhaite aménager un espace « NATURE » dont les habitants des communes, les écoles, les clubs, les associations pourront bénéficier quotidiennement.

Un terrain délaissé

L'EHPAD est propriétaire d'une parcelle (AE211) de 5400 m² située en limite de sa propriété bâtie.



Ce terrain est en friche, situé en zone N du PLUi-H, donc non aménageable à ce jour. Il est desservi par une voie circulaire goudronnée depuis la route départementale (D 902). Ce terrain semi boisé, possède une source avec réservoir d'eau et profite d'une très belle exposition.



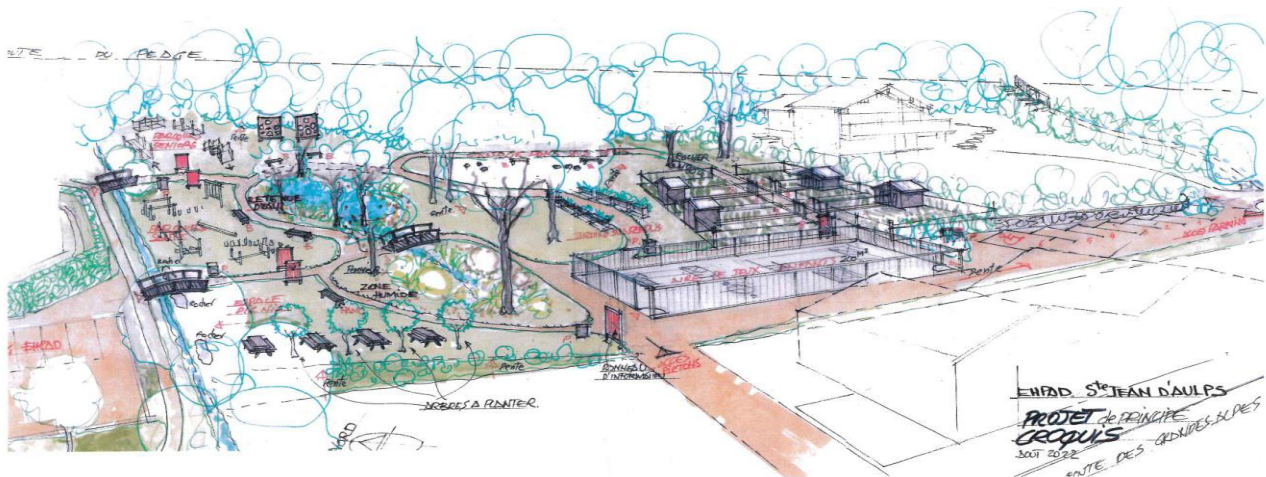
Le projet

Le projet est de faire de cet espace un lieu de rencontre et d'échange intergénérationnel ouvert à tous, un cœur de village, véritable lieu d'émulation sociale et culturelle. Pour cela il conviendrait de créer divers espaces dédiés et/ou à thèmes :

- Un espace jardins potagers partagés.
- Une aire de jeux sécurisée pour enfants.
- Un espace détente, une aire de pique-nique.
- Un jardin d'eau ;
- Un parcours santé thérapeutique pour les résidents.
- Le tout relié par un cheminement piétonnier PMR.

Le budget prévisionnel est de 150 000 € environ

Afin de pouvoir finaliser ce projet il est reclassé environ 4000 m² en zone Ne, la parcelle concernée étant actuellement en zone N au PLUi-H.



JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

LE CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION

Conformément aux articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun est lancée car le projet :

- ne change pas les orientations définies par le PADD,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Mais est susceptible de :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,

Le choix de la procédure de modification de droit commun du PLUi-H apparaît donc justifié.

LES OBLIGATIONS LIEES A LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Pour rappel le projet de modification sera soumis à enquête publique pendant un mois, avec les avis des Personnes Publique Associées, avant d'être soumis à délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Haut-Chablais.

LE CONTENU DU DOSSIER

LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°4 DU PLUi-H

1. Reclassement de restaurants d'altitude sur Morzine

Quelques restaurants d'altitudes existants sont en zone N ou A du PLUi-H alors que d'autres sont déjà en zone spécifique Nr. Il est proposé de reclasser deux restaurants en zone Nr sur des périmètres limités

Lieu-dit « Le Grand Pré » :

Partie des parcelles K1330 et K1339 du restaurant « La Cortn'a » à reclasser en zone Nr pour 1100 m² environ.

Ces parcelles sont classées en zone naturelle (N) actuellement.

Conformément à l'avis de l'ETAT l'emprise maximale de la zone Nr (STECAL) sera de 15 m autour des bâtiments au droit des parcelles visées



Extrait plan de zonage modifié : (reglement_graphique_ZONAGE_Morzine)



Lieu-dit « Chavanette » :

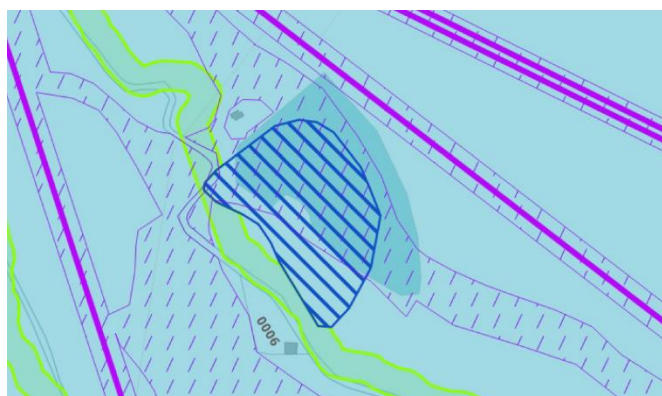
Partie de parcelle E639 à reclasser en zone Nr pour 570 m² environ.

Cette parcelle est classée en zone naturelle (N) actuellement.

Conformément à l'avis de l'ETAT l'emprise de la zone Nr (STECAL) est délimitée en dehors du domaine skiable.

**Extrait plan de zonage modifié (reglement_graphique_ZONAGE_Morzine)**

Nr à créer



Extrait du plan des prescriptions indiquant l'emprise du domaine skiable (hachurage)

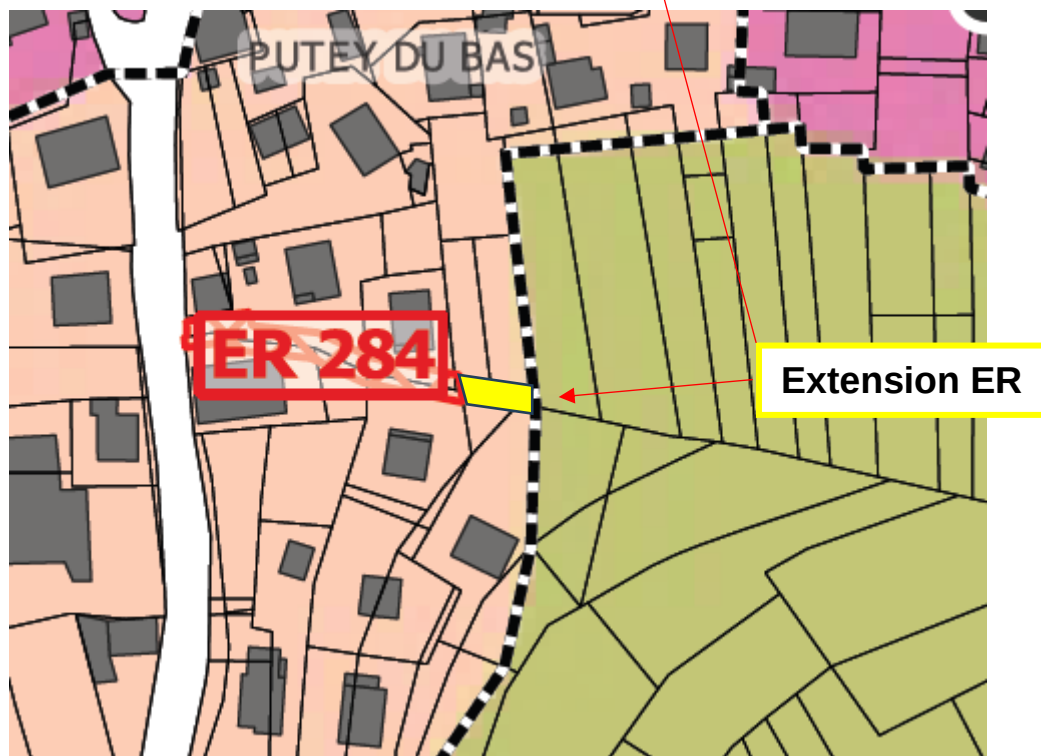
2. Modification d'un emplacement réservé sur Morzine

Extrait Atlas des emplacements réservés : ER284 - MORZINE

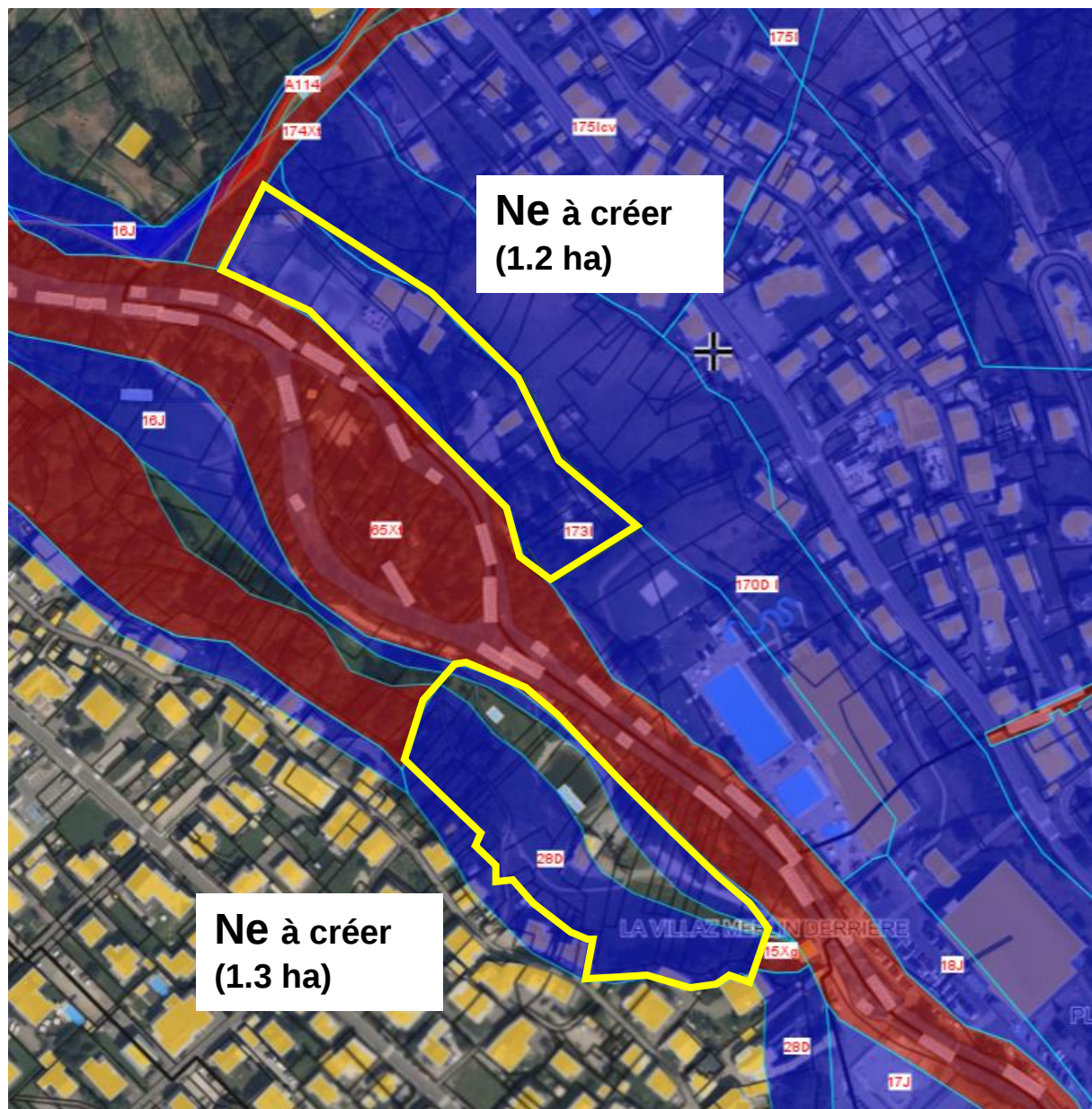
Emplacement ER 284 (pour voie de desserte) étendu



Extrait plan de zonage modifié (reglement_graphique_ZONAGE_Morzine)

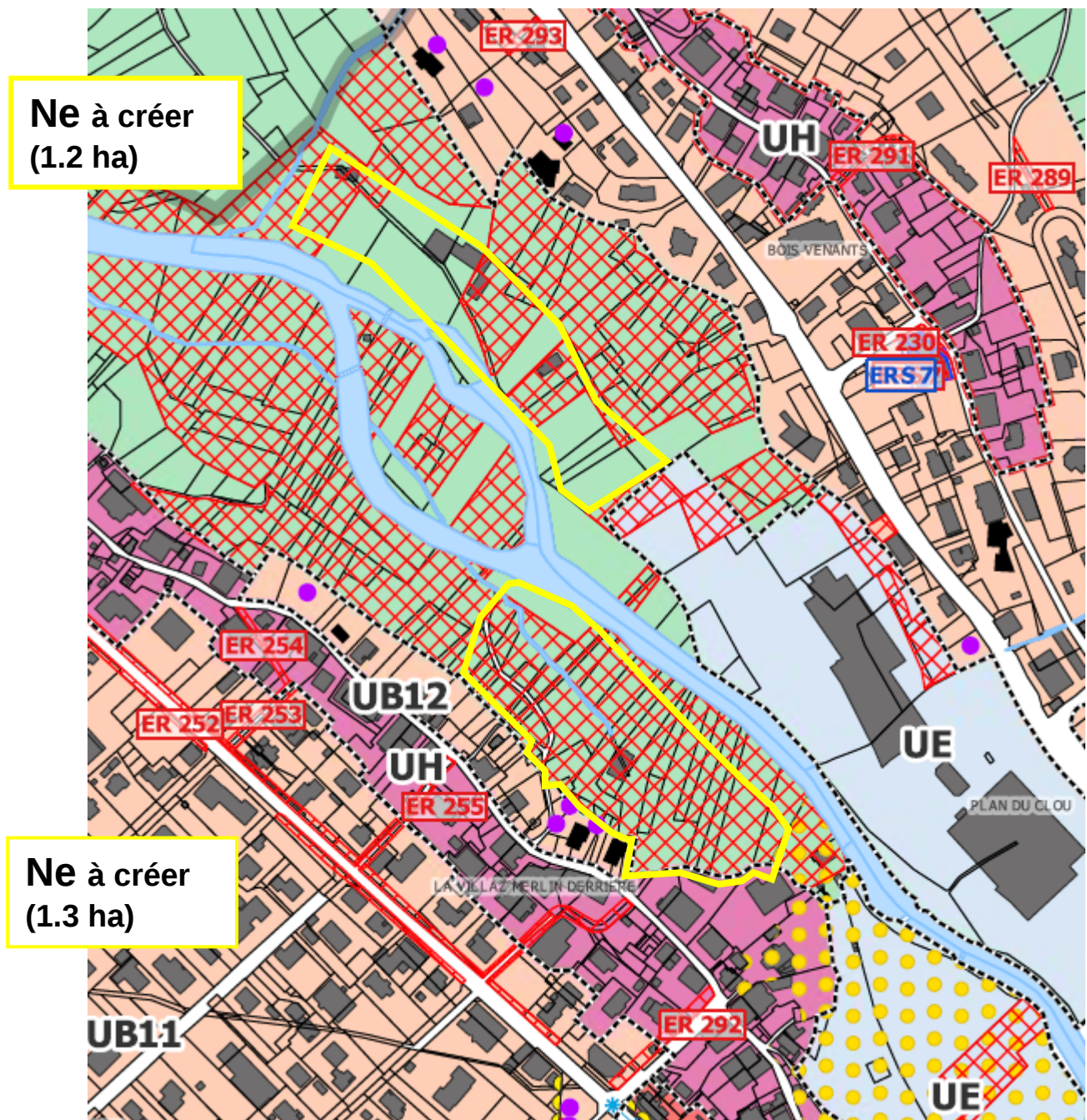


Reclassement du Parc des Dérèches (actuellement en zone N) en zone Ne afin de permettre l'évolution du site qui comporte déjà le centre équestre communal et « La Battante ».

trait PPRN Morzine

Les secteurs de zone Ne sont en zone bleue du PPR

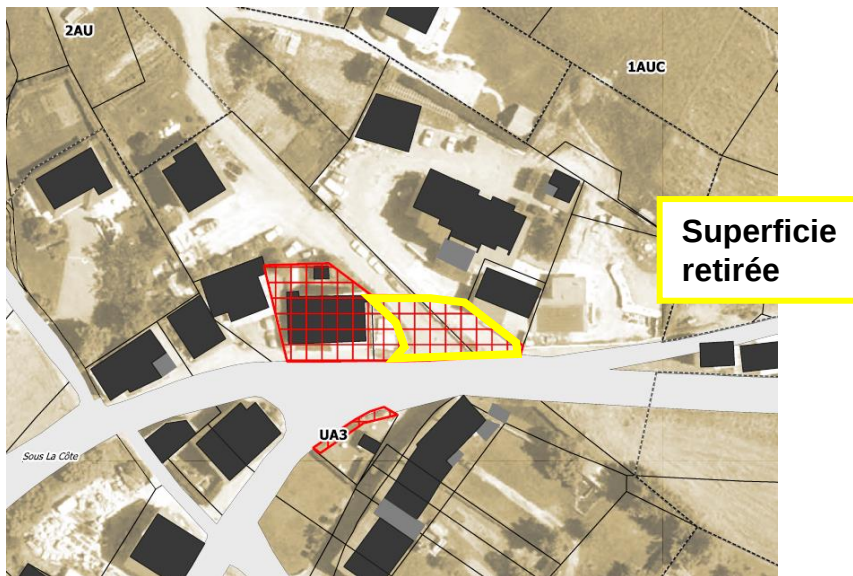
Extrait plan de zonage modifié (reglement_graphique_ZONAGE_Morzine)



4. Modification d'un emplacement réservé sur Vailly

Extrait Atlas des emplacements réservés : ER479 - VAILLY

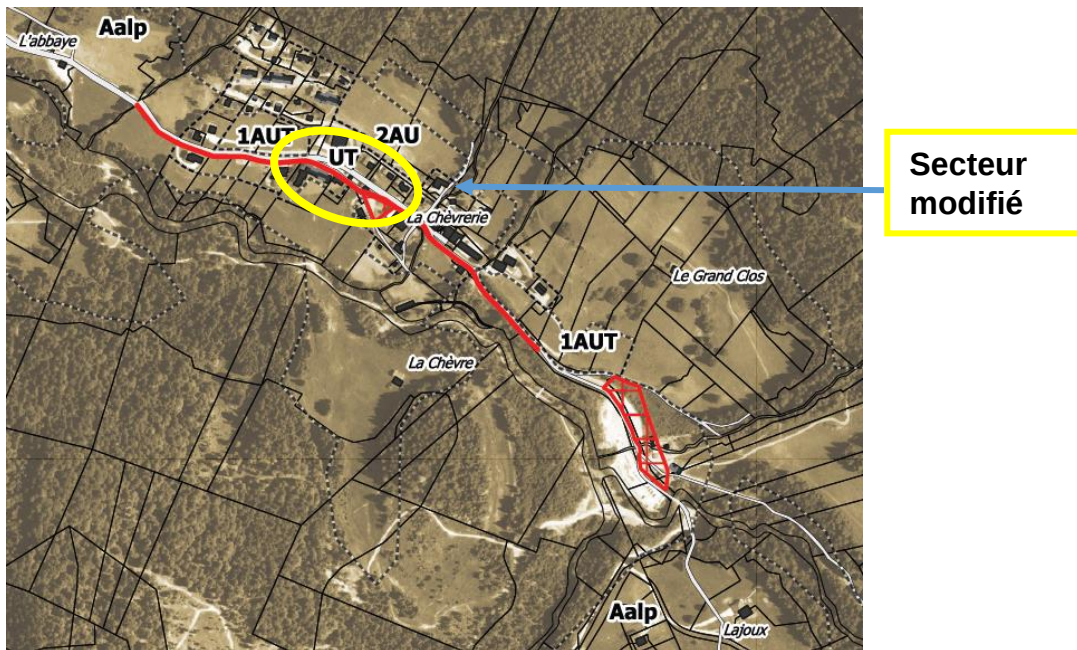
Emplacement réservé réduit



5. Modification d'un emplacement réservé sur Bellevaux

Emplacement réserve ER143 dévoyé

Extrait Atlas des emplacements réservés : ER143 – BELLEVAUX (état actuel)



Extrait Atlas des emplacements réservés : ER143 – BELLEVAUX (proposition)



tracé ER
dévié

6. Projet de jardin thérapeutique sur EHPAD de Saint Jean d'Aulps

Extrait plan de zonage modifié (reglement_graphique_ZONAGE_Saint-Jean d'Aulps)



EHPAD

Superficie
reclassée en Ne
~4000 m²

Parcelle
AE211