Annexe : auto évaluation

L'auto-évaluation doit **identifier** les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné - et **expliquer** pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

La présente modification porte sur le secteur du front de neige. Certains bâtiments situés sur le front de neige sont vieillissants et on observe une dynamique de renouvellement urbain à encourager et à accompagner pour permettre une mise en valeur du front de neige. Toutefois, la hauteur maximale, telle que règlementée par le PLU actuellement en vigueur, est faible et ne correspond généralement pas à la hauteur observée sur le front de neige. Le rehaussement de la hauteur maximale autorisée pour ce secteur permettrait de poursuivre une requalification qualitative de ce secteur, stratégique pour la station de Montgenève. Par ailleurs, la mise en place d'orientations d'aménagement pourrait permettre d'en cadrer l'évolution, pour s'assurer d'un renouvellement urbain qualitatif.

L'objectif principal de la modification simplifiée n°4 est donc d'inciter à un renouvellement urbain du front de neige par un rehaussement de la hauteur maximale autorisée et de cadrer ce renouvellement urbain par la mise en place d'orientations d'aménagement.

Au sein du périmètre repéré soumis aux orientations d'aménagement nouvellement créées :

- la hauteur maximale est portée de 11 m en tout point de la construction à 15 et 17 m en hauteur frontale sans dépasser 17 m en tout point de la construction ;
- L'orientation des faîtages est règlementée ;
- Le petit patrimoine identifié est protégé, tout en autorisant son déplacement ;
- Les perspectives sur l'Eglise depuis le domaine public sont protégées ;
- Un traitement paysager des places publiques, transverses et de la rue de la menuiserie est préconisé.

Le front de neige est un espace structurant de la station de Montgenève. En effet, c'est un espace charnière où l'on retrouve les principaux commerces et restaurants, mais aussi les principaux aménagements piétons. Celui-ci est connecté au cœur du village et représente un pôle de vie important, c'est aussi une vitrine pour la station.

Le secteur est un secteur bâti et déjà urbanisé, la présente modification apporte une augmentation des hauteurs maximales. Aujourd'hui les hauteurs sur le secteur sont assez disparates et bien souvent supérieures à la hauteur prévue au PLU. La présente modification permettra une uniformisation des hauteurs.

Celle-ci entraîne une augmentation des droits à construire pour le secteur concerné, à l'échelle de chacune des zones, les droits à construire sont respectivement augmentés :

- De 16% au sein de la zone Uc ;
- De 6% au sein de la zone Ua.

Le secteur étant déjà urbanisé, cela n'entraîne pas d'incidences notables sur l'environnement.

Concernant l'impact paysager de la procédure :

- Si la hauteur maximale est rehaussée, plusieurs bâtiments préexistants dépassent déjà la hauteur règlementée au PLU, qui pourrait être vue comme inadaptée à la typologie de la zone.

- Par ailleurs, la mise en place des orientations d'aménagement devrait avoir un impact positif sur le paysage de par la nature des orientations mises en place (réglementation de l'orientation des façades, protection du petit patrimoine et des perspectives vers l'église, traitement paysager des places publiques, transverses et de la rue de la menuiserie.

La modification simplifiée n°4 devrait engendrer des incidences globalement positives sur le plan paysager, et elle n'a pas d'incidence notable sur l'environnement.