



Ville de Chamonix-Mont-Blanc

# PLU de Chamonix-Mont-Blanc

## MODIFICATION N°8 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1 – ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION  
valant note de présentation

Vu pour être annexé à la  
délibération du Président du  
Conseil Communautaire  
prescrivant l'approbation,  
Le Président, Eric Fournier



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>1</b>
<b>OBJET DU PRESENT DOCUMENT</b>	<b>2</b>
<b>PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU</b>	<b>3</b>
<b>PARTIE 1 - EVOLUTION DU REGLEMENT</b>	<b>7</b>
<b>PARTIE 2 : REGLEMENT ET LOI ALUR</b>	<b>28</b>
<b>PARTIE 3 - EVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE</b>	<b>44</b>
<b>CONCLUSION</b>	<b>58</b>

## OBJET DU PRESENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet :

- **de compléter le rapport de présentation du PLU de CHAMONIX-MONT-BLANC** et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification n°8, conformément aux dispositions des articles L153-36, L151-37 et L153-40 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, qui stipule notamment :

### **Article L153-36**

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

### **Article L153-37**

*« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »*

### **Article L153-40**

*« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »*

### **Article L153-41**

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »*

### **Article L153-42**

*« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »*

### **Article L153-43**

*« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »*

### **Article L153-44**

*« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. »*

- **de servir de note de présentation, conformément à l'article R123-8 du Code de l'environnement. ;**

## PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

### 1. Coordonnées du Maître d'ouvrage

Monsieur le Président de la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc  
Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc  
101 place du Triangle de l'Amitié  
BP 91  
74400 CHAMONIX-MONT-BLANC  
Téléphone : (+33) 4 50 54 78 36  
email: [anne.berthier@ccvcmb.fr](mailto:anne.berthier@ccvcmb.fr)

### 2. Objet de l'enquête publique

Modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme de CHAMONIX-MONT-BLANC (74 400).

### 3. Historique du document d'urbanisme

Le PLU de CHAMONIX-MONT-BLANC a été approuvé le 08/07/2005 et le 14/09/2005.

### 4. Les raisons de la modification / caractéristiques importantes du projet

La modification n°8 du PLU de CHAMONIX-MONT-BLANC est prise à l'initiative de Monsieur le Président.

Il a été décidé d'engager une modification du PLU pour :

- **Effectuer des modifications de règlement.**
  - Supprimer la référence aux immeubles repérés par un symbole « H » afin de prendre en compte la décision du TA annulant cette disposition

- Supprimer la référence au fait que les légères extensions autorisées ne doivent pas dépasser 20% de la SHON existante.
- Inscrire l'interdiction des commerces de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le périmètre de droit de préemption des fonds de commerces
- Inscrire une règle pour favoriser le logement locatif conventionné au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
- Inscrire une règle pour interdire le changement de destination des commerces existant sur les linéaires commerciaux identifiés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme
- Identifier pour les secteurs à enjeux des périmètres de projet au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme
- Inscrire une règle de recul pour le raccordement des accès privés aux voies publiques ainsi qu'un pourcentage de pente pour ces accès en toute zone
- Permettre en zone UA la possibilité de construire en limite séparative si la parcelle voisine supporte déjà une construction
- Supprimer la référence à l'article L421-3 du code de l'urbanisme et le remplacer par l'article L151-33 du code de l'urbanisme pour l'article 12 du règlement en toute zone
- Supprimer la possibilité de déroger au calcul de la hauteur pour le décaissement conçu pour l'accès à un seul garage ou entrée principale en cas d'une bonne intégration à l'environnement naturel et bâti,
- Intégrer une nouvelle rédaction pour la gestion du stationnement
- Autoriser les toitures végétalisées
- Intégrer des pourcentages d'espaces libres verts de pleine terre pour les opérations immobilières
- Modifier les réglementations des mouvements de terrain, affouillements, et exhaussements
- Mettre à jour les dispositions générales du règlement
- Supprimer le document « définition des termes techniques »

○ **Tenir compte des évolutions liées à la loi ALUR pour**

- supprimer la référence aux surfaces minimales de parcelles,
  - supprimer la référence aux Coefficients d'Occupation des Sols (COS),
  - supprimer la référence des ratios entre logements par m<sup>2</sup> de terrains d'assiette
  - mettre en place des règles nouvelles pour maîtriser les possibilités de construction et maintenir les équilibres initialement prévus par le PLU
- En effet, la loi ALUR a supprimé les règles relatives à la superficie minimale de terrain et au COS. Or le règlement du PLU de Chamonix-Mont-Blanc était basé en partie sur la règle du COS et des superficies minimales de parcelles. Ainsi il est apparu nécessaire de procéder à la présente modification afin de mettre en place des règles permettant de :
- garantir une urbanisation cohérente avec la structure et la taille de la commune (emprises au sol, reculs, linéaire de façades)
  - respecter les équilibres prévus par l'actuel PADD.
  - majorer la hauteur en zone UE

• **Effectuer des corrections au plan de zonage**

- Mise en place de périmètres de projet au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'Urbanisme

- Mise en place de rez commerciaux au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme
- Correction du zonage sur le secteur du Fouillis

**Les modifications envisagées sont conformes à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme :**

- Il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et hors les cas prévus aux 2° et 3° du I de l'article L. L153-31 ;
- Il n'est pas procédé à une réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- Il n'est pas procédé à une réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou ne concerne pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications envisagées s'inscrivent dans le cadre de l'article L153-41 rappelé pour mémoire :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

## **5. Principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'environnement**

S'agissant d'ajustements mineurs du règlement, du plan de zonage, la présente modification du PLU n'a pas d'incidence défavorable pour l'environnement.

L'objet de la modification n'a pas pour effet de créer ou permettre des travaux ou des aménagements susceptibles d'affecter un site Natura 2000.

**PARTIE  
EVOLUTION DU REGLEMENT**

**1**

**-**



## 1. Explicatif

Les évolutions apportées au règlement sont présentées comme suit :

- « Texte noir » : texte du PLU maintenu dans la modification n°8
- « Texte bleu » : texte ajouté dans le cadre de la modification n°8
- « ~~Texte rouge/barré~~ » : texte supprimé dans le cadre de la modification n°8

## 2. Mise à jour des références du code de l'urbanisme

	Règle proposée par la modification n°8	Justification
En tout point du règlement	<p>L111-1-4 devient L111-6</p> <p>L 123-1-5-7° devient L 151-19 et L151-23</p> <p>L 123-1-5-7°bis devient L 151-15</p> <p>L123-5-16° devient L151-15</p> <p>L130 devient L113-1</p> <p>L 421-3 devient L151-33</p> <p>R 111-21 devient R 111-27</p>	<p>La collectivité souhaite mettre à jour son règlement au regard des textes de lois.</p> <p>L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 a reformulé le livre 1<sup>er</sup> de la partie législative du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les références du Code de l'urbanisme ont évolué et les nouvelles références sont en application depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 sur tous les documents d'urbanisme.</p>

## 3. Mise à jour des références des dispositions générales et du lexique

	Règle proposée par la modification n°8	Justification
En tout point du règlement	<p><b>4-6 Toitures</b></p> <p>Toitures-terrasses</p>	<p>La collectivité souhaite apporter une modification sur la définition des toitures terrasses.</p> <p>Il s'agit de :</p>

	<p>A l'exception des règles spécifiques figurant dans les zones ci-après, les toitures-terrasses sont interdites, sauf pour les ouvrages annexes comportant une couverture végétale paysagère sur l'intégralité de la toiture, ainsi que</p> <p>pour les reconstructions de bâtiments après sinistre comportant initialement une toiture-terrasse.</p> <p>▪ <b>Toitures végétalisées</b></p> <p>Les toitures végétalisées sont autorisées. Sont considérées comme toitures végétalisées des toitures constituées de matériaux d'isolation thermique qui évoquent les végétaux en toiture (au sens de l'article R111-23 du code de l'urbanisme), avec une couche de substrat et accueillant une végétation adaptée. Elles doivent permettre de participer aux respects des normes environnementales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maintenir l'interdiction de la toiture terrasse sauf pour les ouvrages annexes sous conditions spécifiques et en zone UA.</li> <li>- définir la notion de toitures terrasses végétalisées afin d'avoir une vision commune et d'éviter tout problème d'interprétation dans la gestion des autorisations du droit des sols.</li> </ul>
--	---	---

	<b>Règle proposée par la modification n°8</b>	<b>Justification</b>
<p>En tout point du règlement</p>	<p><b>4-9 Définition de l'emprise au sol</b></p> <p>Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction.</p> <p>L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection à la verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les ornements (modénatures, marquises)</li> <li>- Les débords de toiture, les balcons (lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements)</li> <li>- les piscines</li> <li>- les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 0,40m.</li> </ul>	<p>La collectivité souhaite définir l'emprise au sol afin de donner une cohérence aux projets.</p> <p>La définition est complétée par rapport à celle définie au code de l'Urbanisme afin de prendre en compte les caractéristiques de l'urbanisme chamoniard.</p>

	Règle proposée par la modification n°8	Justification
En tout point du règlement	<p><b>4-10 Définition d' « espace vert de pleine terre »</b></p> <p>Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés en son sous-sol n'entravent pas la gestion des eaux pluviales et la reconstitution des nappes phréatiques.</p>	<p>La collectivité souhaite définir la notion d'espace de pleine terre afin d'avoir une vision commune et d'éviter tout problème d'interprétation dans la gestion des autorisations du droit des sols (notamment l'article 13 du règlement).</p> <p>Cette définition permettra de mieux gérer l'article 13 du règlement au travers d'aménagement plus respectueux des sites et de l'environnement.</p>

	Règle proposée par la modification n°8	Justification
En tout point du règlement	<p><b>4-11 Définition d' « annexe »</b></p> <p>Sont tenues pour annexes les constructions répondant simultanément aux trois conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la destination de la construction est du domaine fonctionnel du bâtiment principal</li> <li>- la construction est édifée postérieurement à celle existante</li> <li>- la construction a une surface de plancher inférieure à la construction existante.</li> </ul>	<p>La collectivité souhaite définir la notion d'annexe afin de donner une cohérence aux projets et une règle claire pour les autorisations du droit des sols.</p> <p>La définition est complétée par rapport à celle définie au code de l'Urbanisme afin de prendre en compte les caractéristiques de l'urbanisme chamoniard.</p>

	Règle proposée par la modification n°8	Justification
En tout point du règlement	<p><b>4-12 Accès et voirie</b></p> <p>On entend par largeur de plateforme</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la bande de roulement</li> <li>- les accotements ou trottoirs</li> </ul> <p>Elle peut comporter de plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des aires de stationnement</li> <li>- des terres-pleins</li> </ul>	<p>La collectivité souhaite définir la notion des plateformes et d'emprise des voies afin de donner une cohérence aux projets et une règle claire pour les autorisations du droit des sols.</p> <p>La définition reprend celle présente dans le document « définition des termes techniques » annexé au règlement du PLU (document supprimé dans le cadre de la présente modification n°8).</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- des pistes cyclables</li> <li>- des voies réservées (bus...)</li> </ul> <p>La largeur d'emprise d'une voie comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la plateforme</li> <li>- les fossés</li> <li>- les talus</li> </ul>	
--	---	--

	Règle proposée par la modification n°8	Justification
En tout point du règlement	<p><b>4-13 Destination</b></p> <p>Selon l'article R-123-9 du code de l'urbanisme, on entend par destination, les 9 catégories suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Est considéré comme changement de destination d'une construction le passage de l'une à l'autre des catégories.</p>	<p>La collectivité souhaite préciser la notion des destinations afin de donner une cohérence aux projets et une règle claire pour les autorisations du droit des sols.</p> <p>De plus le décret du décembre 2015 ne s'applique pas à la collectivité, c'est la version « ancienne » du code de l'urbanisme qui s'applique.</p>

#### 4. Modification de l'article 1 : occupations et utilisations du sol interdite

Zones	Règle proposée par la modification n°8	Justification
UA, UB, UC, UD, UE, UV,	<p>(...)</p> <p><del>Toute activité autre que l'hébergement hôtelier, le cas échéant accompagné de commerces en rez-de-chaussée, pour les immeubles repérés par un symbole « H » sur les documents graphiques.</del></p>	<p>Afin de respecter la décision du TA de Grenoble, la référence au symbole H est supprimée dans l'ensemble du règlement du PLU.</p> <p>Cette mesure était de nature à conforter le principe de mixité entre les différentes formes d'hébergements touristiques, diversité à laquelle Chamonix est historiquement attachée</p>

<b>UA</b>	<p>(...)  La création des commerces de plus de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher (périmètre du DP commercial)</p>	<p>Afin de préserver le commerce « local » et les petites surfaces commerciales, de favoriser une qualité du cadre de vie dans l'hyper-centre de Chamonix et d'Argentière, les commerces de type moyenne surface sont interdits, c'est à dire de plus de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Cette disposition a pour but d'encourager le commerce de proximité et leur diversité, de lutter contre l'uniformisation des commerces dans le centre-ville et de redynamiser l'activité commerciale.</p>
<b>UB, UC, 1AUP</b>	<p>(...)  La création de commerces de plus de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>	<p>Afin de préserver le commerce « local » et les petites surfaces commerciales, de favoriser une qualité du cadre de vie dans l'hyper-centre de Chamonix et d'Argentière, les commerces de type moyenne surface sont interdits, c'est à dire de plus de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Cette disposition a pour but d'encourager le commerce de proximité et leur diversité, de lutter contre l'uniformisation des commerces dans le centre-ville et de redynamiser l'activité commerciale.</p>

## 5. Modification de l'article 2 : Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières

A titre général, la numérotation en tête de chapitre est revue pour prendre en compte les corrections suivantes.

Zones	Règle proposée par la modification n°8	Justification
UA, UB, UC, UD, UE, UF, UT, 1AUP	<del>Les réparations, restaurations et légères extensions des bâtiments existants à la date d'approbation de la dernière révision du PLU, ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de changement de destination et du respect des articles 3, 4 et 6 à 12 du règlement du PLU, étant précisé que les légères extensions ne doivent pas excéder 20 % de la SHON existante à la date d'approbation de la dernière révision du PLU.</del>	La collectivité souhaite supprimer la possibilité de réaliser des extensions au regard de la suppression du COS, lesquelles sont soumises aux dispositions du règlement de la zone concernée.  Il s'agit de mettre en cohérence le règlement.
UA, UB, UC, UD, UE, UF, UV	Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, tout programme de logement supérieur ou égal à 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs conventionnés et représentant au minimum 25% des logements réalisés.	Afin de répondre aux enjeux liés au logement social et à la résidence principal, la collectivité a choisi d'imposer la réalisation de logement social pour toute opération supérieure ou égale à 300m <sup>2</sup> de surface de plancher.  Il s'agit de favoriser la mixité dans le cadre des futures opérations et ce à l'échelle globale de la commune.  Par ce principe la commune développe son parc de logement social et souhaite que tous les secteurs géographiques soient concernés afin de ne pas « concentrer » la mixité sociale sur un même secteur.
UA, UB, UC, UV, 1AUP	Sur les linéaires identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme : les constructions ou destinations nouvelles sont admises sous condition que les locaux situés en rez-de-chaussée soient affectés, au commerce, aux services. Le changement d'usage de destination est interdit, sauf pour le cas d'un changement de destination ayant pour objet la création d'un commerce.	La collectivité est confrontée à des mutations des commerces dans le centre-ville. Afin de pérenniser la mixité des fonctions urbaines et l'attractivité commerciale du centre ville, il est identifié au plan de zonage des linéaires commerciaux pour lesquels le changement de destination est interdit. Il s'agit de marquer une continuité commerciale dans la politique d'aménagement de la ville

<b>UA, UE, UV</b>	<b>UB, UF,</b> Au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'urbanisme (périmètre de projet) et pour une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation de la modification n°8 du PLU, seules sont autorisées : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les changements de destination, la réfection des constructions existantes.</li> <li>• Les extensions limitées des bâtiments existants, dans la limite de 60 m2 de surface de plancher telle que définie au lexique du règlement, et ce, en une fois d'une construction existante.</li> <li>• Les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.</li> </ul> Le permis de démolir est interdit dans les secteurs identifiés au L151-41-5° du Code de l'urbanisme	Pour rappel, l'article L 151-41-5° du CU, indique que « <i>dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.</i> »  La collectivité a souhaité identifier des secteurs au plan de zonage dont les enjeux en termes d'aménagement et de développement nécessitent une étude urbaine avec une réflexion approfondie.  Les secteurs sont détaillés dans la note ci dessous
<b>1AUP</b>	<del>les annexes aux constructions des 1., 2., 3. et 4. ci-dessus, tant entendu qu'une seule annexe en sus du garage ne sera admise,</del>	Il s'agit de modifier le règlement pour une meilleure gestion dans ce secteur, qui n'est pas destiné à recevoir des annexes aux bâtiments.

## 6. Modification des articles 3 : accès et voiries

Zones	Règle proposée par la modification n°8	Justification
<b>UA, UC, UE, UV</b>	<b>Accès</b> a) Tout terrain enclavé est inconstructible,  b) Les accès doivent présenter des caractéristiques : <ul style="list-style-type: none"> <li>- assurant la sécurité des biens et des personnes,</li> <li>- offrant les commodités de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.</li> </ul> (...)	La collectivité souhaite modifier les règles relatives au raccordement des voies privées aux voies publiques. En effet, lors de l'instruction des permis de construire, il s'avère que la configuration de la commune et des parcelles rend difficile la possibilité de créer des surfaces dégagées de 5 m (donc perpendiculaire à la voie publique).  De même il s'est avéré que la pente des accès autorisés était trop importante, il est décidé de réduire à 5% maximales la pente de ces accès pour des raisons de sécurité (notamment pour la gestion en période hivernale).

	<p>Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5m permettant le stationnement à partir du bord du domaine public (limite parcellaire) avec une pente ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.</p>	
	<p>Au delà de 5m, la pente maximale autorisée des accès sera de 12%</p>	

## 7. Modification de l'article 6- implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques

Zones	Règle proposée par la modification n°8	Justification
<b>UB</b>	<p><u>Toutes zones, hors secteurs UBb, UBc et UBd :</u></p> <p>Sauf marges de recul spécifiquement portées au plan de zonage, les constructions et ouvrages (y compris les sous-sols et les éléments enterrés) se tiendront à au moins 4 m de l'alignement ou de la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu.</p> <p>Les dispositions du premier alinéa ci-dessus sont inapplicables aux immeubles à restaurer ou à conserver dans leur enveloppe actuelle visés au "Plan des servitudes et contraintes architecturales".</p>	<p>La collectivité souhaite modifier les modalités pour calculer les reculs des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques pour une meilleure gestion des autorisations du droit des sols, pour respecter la topographie et la nature des sols et éviter des problèmes de mouvements des terrains.</p> <p>Il s'agit d'intégrer et prendre en compte, dans les reculs imposés, les sous sols et les éléments enterrés des constructions et ouvrages</p>
<b>UC</b>	<p>Sauf marges de recul spécifiquement portées au plan de zonage ou au plan masse de Chamonix-Sud et "Plan des servitudes et contraintes architecturales". qu'il s'agit alors de respecter, les constructions et ouvrages (y compris les sous-sols et les éléments enterrés) se tiendront aux distances minimales suivantes depuis l'alignement ou la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ secteurs UCa et UCb: 4 m</li> <li>▪ autres secteurs : 5 m</li> </ul> <p>En secteur UCb2, par exception au 1° alinéa ci-dessus, les constructions et ouvrages à édifier sur les terrains riverains de la place du Mont-Blanc</p>	<p>La collectivité souhaite modifier les modalités pour calculer les reculs des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques pour une meilleure gestion des autorisations du droit des sols, pour respecter la topographie et la nature des sols et éviter des problèmes de mouvements des terrains.</p> <p>Il s'agit d'intégrer et prendre en compte, dans les reculs imposés, les sous sols et les éléments enterrés des constructions et ouvrages</p>



	<p>pourront être implantés jusqu'à l'alignement de la Place ou la limite entre les secteurs UAp et UCb2.</p> <p>Par exception à l'ensemble des précédentes dispositions de l'article, les établissements de services publics, les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : transformateurs EDF, abris à ordures ménagères, abris bus, etc. peuvent en tout lieu être implantés jusqu'à l'alignement ou la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu.</p>	
<b>UD, UE</b>	<p>Les constructions et ouvrages (y compris les sous-sols et les éléments enterrés) se tiendront aux distances minimales suivantes depuis l'alignement ou la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sous-secteur 1 et 2 du secteur UDc : 5 m,</li> <li>▪ autres secteurs et sous-secteurs : <ul style="list-style-type: none"> <li>- établissements industriels autorisés dans la zone : 6 m,</li> <li>- autres constructions : 3 m.</li> </ul> </li> </ul> <p>Par exception aux dispositions du précédent alinéa, peuvent être implantés jusqu'à l'alignement ou la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ en secteur UDb : tout ouvrage ou construction,</li> <li>▪ en tous secteurs : les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : transformateurs EDF et autres, abris à ordures ménagères, constructions destinées à recevoir les distributeurs de billets bancaires, abris bus, etc..</li> </ul>	<p>La collectivité souhaite modifier les modalités pour calculer les reculs des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques pour une meilleure gestion des autorisations du droit des sols, pour respecter la topographie et la nature des sols et éviter des problèmes de mouvements des terrains.</p> <p>Il s'agit d'intégrer et prendre en compte, dans les reculs imposés, les sous sols et les éléments enterrés des constructions et ouvrages</p>
<b>UF</b>	<p>Sauf marges de recul spécifiquement portées au plan de zonage, les constructions et ouvrages (y compris les sous-sols et les éléments enterrés) se tiendront à au moins 6 m depuis l'alignement ou la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu.</p> <p>Par exception à l'ensemble des précédentes dispositions de l'article, les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : transformateurs EDF et autres, abris à ordures ménagères, constructions destinées à recevoir des distributeurs de billets bancaires, abris bus, etc. peuvent en tout lieu être</p>	<p>La collectivité souhaite modifier les modalités pour calculer les reculs des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques pour une meilleure gestion des autorisations du droit des sols, pour respecter la topographie et la nature des sols et éviter des problèmes de mouvements des terrains.</p> <p>Il s'agit d'intégrer et prendre en compte, dans les reculs imposés, les sous sols et les éléments enterrés des</p>

	implantés jusqu'à l'alignement ou la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu.	constructions et ouvrages
<b>UV</b>	<p>Sauf marges de recul spécifiquement portées au plan de zonage, l'implantation des constructions principales en bordure de voie devra se faire <del>sur le même front des constructions voisines ou à défaut, avec un recul maximum de 3 m à compter de l'emprise de la voie,</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en limite si les parcelles voisines supportent déjà une construction en limite</li> <li>- avec un recul minimum de 2m si les parcelles sont non bâties ou construites en dehors de l'alignement</li> </ul> <p>Par exception à l'ensemble des précédentes dispositions de l'article, les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : transformateurs EDF et autres, abris à ordures ménagères, constructions destinées à recevoir des distributeurs de billets bancaires, abris bus, etc.. peuvent en tout lieu être implantés jusqu'à l'alignement ou la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu.</p>	<p>La collectivité souhaite modifier les règles d'implantation dans la zone UV.</p> <p>Pour rappel la zone UV circonscrit les secteurs bâtis traditionnels des villages et hameaux anciens dans le souci d'en préserver le caractère et dont les vocations principales sont les logements et les services publics. Il s'agit d'une zone particulière avec une forte valeur patrimoniale.</p> <p>Il s'agit avec cette modification de permettre une double gestion et de respecter le caractère patrimonial du tissu urbain existant (un bâti implanté en limite ou avec un très faible recul, un effet rue renforcée)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit les constructions s'implantent avec un recul de 2m</li> <li>- en limite si les parcelles voisines supportent déjà une construction en limite, sous réserve des dispositions du Code Civil</li> <li>- avec un recul minimum de 2m si les parcelles sont non bâties ou construites en dehors de l'alignement</li> </ul>

## 8. Modification de l'article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zones	Règle proposée par la modification n°8	Justification
<b>UA</b>	<p>Toutes zones, hors secteur UAa1 et UAm :</p> <p>Les constructions se tiendront soit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à au moins 3 m des limites séparatives.</li> <li>- en limite séparative à condition que la parcelle voisine supporte déjà une construction en limite séparative</li> </ul>	<p>La collectivité souhaite compléter les règles de reculs en zone UA afin de permettre la constructibilité en alignement, dans le respect de la typologie urbaine actuelle.</p>

<p><b>UC</b></p>	<p>Les constructions se tiendront à au moins 3m des limites séparatives.</p> <p>Par exception aux dispositions de l'alinéa précédent, peuvent prendre place sur le terrain jusqu'en limite séparative :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les constructions riveraines de la Place du Mont Blanc</li> <li>▪ les annexes telles que définies dans <del>le document "Définition des termes techniques"</del> les dispositions générales, sous réserve de ne pas présenter une hauteur supérieure à 3,50 m au faîtage et de ne pas comporter de toitures-terrasses,</li> <li>▪ <del>les caves enterrées, garages enterrés et locaux techniques enterrés,</del></li> <li>▪ les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : transformateurs EDF et autres, abris à ordures ménagères, constructions destinées à recevoir des distributeurs de billets bancaires, abris bus, etc..</li> </ul>	<p>La collectivité souhaite améliorer la gestion de l'implantation des constructions.</p> <p>Il s'agit de légèrement augmenter la bande de recul afin de permettre une aération du tissu urbain</p>
<p><b>UD</b></p>	<p><del>Toutes zones, hors secteurs UDa et UDb :</del></p> <p>Les constructions se tiendront à au moins <del>3 m</del> 4 m des limites séparatives.</p> <p>Par exception aux dispositions de l'alinéa précédent, peuvent prendre place sur le terrain jusqu'en limite séparative :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les annexes telles que définies dans <del>le document "Définition des termes techniques"</del> les dispositions générales, sous réserve de ne pas présenter une hauteur supérieure à 3,50 m au faîtage et de ne pas comporter de toitures-terrasses,</li> <li><del>les caves enterrées, garages enterrés et locaux techniques enterrés,</del></li> <li>▪ les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : transformateurs EDF et autres, abris à ordures ménagères, constructions destinées à recevoir des distributeurs de billets bancaires, abris bus, etc..</li> </ul> <p><del>Secteurs UDa et UDb :</del>  <del>Les constructions peuvent prendre place sur le terrain jusqu'en limite séparative pour favoriser un ordre continu.</del></p>	<p>La collectivité souhaite améliorer la gestion de l'implantation des constructions.</p> <p>Il s'agit de légèrement augmenter la bande de recul afin de permettre une aération du tissu urbain</p>

<p><b>UE</b></p>	<p>Les constructions se tiendront à au moins 4 m des limites séparatives.</p> <p>Par exception aux dispositions de l'alinéa précédent, peuvent prendre place sur le terrain jusqu'en limite séparative :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les annexes telles que définies dans <del>le document "Définition des termes techniques"</del> les dispositions générales, sous réserve de ne pas présenter une hauteur supérieure à 3,50 m au faîtage et de ne pas comporter de toitures-terrasses,</li> <li>▪ <del>les caves enterrées, garages enterrés et locaux techniques enterrés,</del></li> <li>▪ les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : transformateurs EDF et autres, abris à ordures ménagères, constructions destinées à recevoir des distributeurs de billets bancaires, abris bus, etc..</li> </ul>	<p>La collectivité souhaite améliorer la gestion de l'implantation des constructions.</p> <p>Il s'agit de légèrement augmenter la bande de recul afin de permettre une aération du tissu urbain</p>
<p><b>UF</b></p>	<p>Les constructions se tiendront à au moins 6m des limites séparatives.</p> <p>Par exception aux dispositions de l'alinéa précédent, peuvent prendre place sur le terrain jusqu'en limite séparative :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les annexes telles que définies dans <del>le document "Définition des termes techniques"</del> les dispositions générales, sous réserve de ne pas présenter une hauteur supérieure à 3,50 m au faîtage et de ne pas comporter de toitures-terrasses,</li> <li>▪ <del>les caves enterrées, garages enterrés et locaux techniques enterrés,</del></li> <li>▪ les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : transformateurs EDF et autres, abris à ordures ménagères, constructions destinées à recevoir des distributeurs de billets bancaires, abris bus, etc..</li> </ul>	<p>La collectivité souhaite améliorer la gestion de l'implantation des constructions.</p> <p>Il s'agit de légèrement augmenter la bande de recul afin de permettre une aération du tissu urbain</p>
<p><b>UT</b></p>	<p>Les constructions se tiendront à au moins 4 m des limites séparatives.</p> <p>Par exception aux dispositions de l'alinéa précédent, peuvent prendre place sur le terrain jusqu'en limite séparative :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <del>les caves enterrées, garages enterrés et locaux techniques enterrés,</del></li> </ul>	<p>La collectivité souhaite améliorer la gestion de l'implantation des constructions.</p> <p>Il s'agit de légèrement augmenter la bande de recul afin de permettre une aération du tissu urbain</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : transformateurs EDF et autres, abris à ordures ménagères, constructions destinées à recevoir des distributeurs de billets bancaires, abris bus, etc..</li> </ul>	
UY	<p>Les constructions se tiendront à au moins 4 m des limites séparatives.</p> <p>Par exception aux dispositions de l'alinéa précédent, peuvent prendre place sur le terrain jusqu'en limite séparative :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les annexes telles que définies dans <del>le document "Définition des termes techniques"</del> les dispositions générales, sous réserve de ne pas présenter une hauteur supérieure à 3,50 m au faîtage et de ne pas comporter de toitures-terrasses,</li> <li><del>les caves enterrées, garages enterrés et locaux techniques enterrés,</del></li> <li>les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : transformateurs EDF et autres, abris à ordures ménagères, etc..</li> </ul>	<p>La collectivité souhaite améliorer la gestion de l'implantation des constructions.</p> <p>Il s'agit de légèrement augmenter la bande de recul afin de permettre une aération du tissu urbain</p>
UV	<p><del>Les constructions seront implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, si la construction voisine est implantée en ordre discontinu, c'est à dire en retrait par rapport à la limite latérale, la construction nouvelle devra respecter un recul au moins égal au recul observé sur la parcelle voisine si celui-ci est inférieur à 3 mètres ou un recul maximum de 3 mètres dans tous les autres cas.</del></p> <hr/> <p>Les constructions se tiendront à au moins 3m des limites séparatives, en respectant H/2</p> <p>Par exception aux dispositions précédentes de l'article et sous réserve que la longueur n'excède pas 12 m peuvent prendre place sur le terrain jusqu'en limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>à l'exception de celles projetées sur les terrains contigus des terrains d'assiette des "Bâtiments Anciens Recensés" portés au plan de zonage, les annexes telles que définies dans le document "Définition des termes</li> </ul>	<p>La collectivité souhaite simplifier la rédaction de l'article, tout en conservant la même règle.</p>

	<p>techniques", sous réserve de ne pas présenter une hauteur supérieure à 3,50 m au faîtage et de ne pas comporter de toitures-terrasses,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <del>les caves enterrées, garages enterrés et locaux techniques enterrés,</del></li> <li>▪ les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : transformateurs EDF autres, abris à ordures ménagères, constructions destinées à recevoir des distributeurs de billets bancaires, abris bus, etc..</li> </ul>	
--	---	--

## 9. Modification de l'article 10 : hauteur

Zones	Règle proposée par la modification n°8	Justification
UA	<p>10.2.Hauteur relative (Prospects) 10.2.1. Par rapport à la voie Non réglementée.</p> <p>10.2.2. Par rapport aux limites séparatives <del>Zone UA, hors secteurs UAa, UAb et secteurs Uam. Les constructions qui ne sont pas implantées sur limite, et ne sont pas des annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 m au faîtage, doivent présenter une hauteur telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point des limites séparatives n'excède pas le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.</del></p>	<p>La collectivité souhaite modifier son règlement sur la gestion de la hauteur en zone UA.</p> <p>Il s'agit de conserver les règles relatives à la hauteur maximale mais de supprimer les règles relatives au prospect</p>
UC, UE, UV, UZ	<p><del>Sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement naturel et bâti, le décaissement conçu pour l'accès à un seul garage ou une entrée principale ne sera pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.</del></p>	<p>La collectivité souhaite modifier son règlement pour une meilleure gestion de la hauteur en fonction des décaissements de terrain et éviter ainsi des hauteurs disproportionnées</p>

## 10. Modification de l'article 11

Zones	Règle proposée par la modification n°8	Justification
<b>UA</b> <b>et toutes zones</b>	<p>▪ <b>Toitures</b></p> <p>a) La pente minimale des toitures est fixée à 35 %. Toutefois cette règle pourra être aménagée dans la limite minimale de 25 %, sous réserve d'une bonne insertion du projet dans son environnement bâti. Pour les habitations individuelles, un seuil maximum de pente est fixé à 50 %.</p> <p>b) Les pentes correspondront :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les seuls immeubles collectifs, à un système de toiture à la Mansart, en tous secteurs,</li><li>- ou à une toiture à plusieurs pans, de pentes égales et comprises entre 35 et 60 %.</li></ul> <p>c) Exceptionnellement, la pente et le type de toiture des bâtiments publics (culturels, scolaires, administratifs, hospitaliers et sportifs) pourront être différents, afin de permettre une diversité et une identité architecturales.</p> <p>d) Les toitures terrasses sont interdites sauf pour l'extension en rez-de-chaussée des bâtiments existants.</p> <p><a href="#">Les toitures végétalisées sont autorisées.</a></p>	La collectivité souhaite rendre plus lisible son règlement en ajoutant la possibilité de réaliser des toitures végétalisées, conformément aux lois Grenelle.

## 11. Modification de l'article 12- stationnement

Zones	Règle proposée par la modification n°8	Justification
UA	<p>Il est notamment exigé pour :</p> <p>1. les constructions à usage d'habitation sous forme collective :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place couverte et fermée par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de <b>SHON</b> <b>surface de plancher</b>, sans pouvoir être inférieur à 1 par logement,</li> <li>- 1 place par logement situé dans un programme locatif financé par un prêt aidé par l'Etat,</li> <li>- <b>1 place par logement dans le cadre d'un contrat d'amodiation</b></li> </ul> <p>2. les constructions à usage d'habitation, sous forme individuelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places par logement, dont une au moins couverte et fermée,</li> <li>- <b>2 places par logement dans le cadre d'un contrat d'amodiation</b></li> </ul>	<p>La collectivité souhaite mettre à jour son règlement concernant les places de stationnement.</p> <p>La collectivité souhaite inscrire des règles relatives au contrat d'amodiation</p> <p>En effet la commune de Chamonix-Mont-Blanc, dans les secteurs les plus denses, est contrainte pour la réalisation des places de stationnement dans le cadre de constructions nouvelles, de réhabilitation ou d'opération de renouvellement urbains. Il s'agit donc de permettre la réalisation de place de stationnement dans le cadre de contrat d'amodiation dans des parkings publics. La collectivité par cette modification du règlement souhaite ainsi encadrer cette possibilité.</p>
UB	<p>1. les constructions à usage d'habitation sous forme collective :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• toutes zones et secteurs, hors UBc :</li> <li>- 1 place couverte et fermée par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de <b>SHON</b> <b>surface de plancher</b>, sans pouvoir être inférieur à 1 par logement,</li> <li>- 1 place par logement situé dans un programme locatif financé par un prêt aidé par l'Etat.</li> <li>• secteur UBc :</li> <li>- 1 place couverte par logement.</li> <li>- 1 place par logement situé dans un programme locatif financé. par un prêt aidé par l'Etat,</li> <li>- <b>1 place dans le cadre d'un contrat d'amodiation</b></li> </ul> <p><del>2. les constructions à usage d'habitation, sous forme individuelle :</del></p> <p><del>— 2 places par logement dont une au moins fermée,</del></p> <p>2. pour les constructions à usage d'habitation sous forme individuelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>2 places par logement dont une au moins couverte et fermée</b></li> </ul>	<p>La collectivité souhaite modifier son règlement pour une meilleure gestion des places de stationnement pour les opérations immobilières concernant les constructions individuelles de grande taille.</p> <p>La collectivité intègre donc une règle de proportionnalité entre la taille de la construction et le nombre de place de stationnement.</p>



	<p>- 2 places dans le cadre d'un contrat d'amodiation</p> <p>De plus pour toute construction avec une surface de plancher totale supérieure ou égale à 150m<sup>2</sup> par construction à usage d'habitation sous forme individuelle, il est exigé 1 place supplémentaire par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher sans qualification requise,</p>	
UC	<p>1. les constructions à usage d'habitation sous forme collective :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement situé dans un programme locatif financé par un prêt aidé par l'Etat.</li> <li>- secteur UCd : 1 place couverte et fermée par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de <del>SHON</del> surface de plancher, sans pouvoir être inférieur à 1 par logement,</li> <li>- autres secteurs: 1 place couverte et fermée par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de <del>SHON</del> surface de plancher, sans pouvoir être inférieur à 1 par logement,</li> <li>- 1 place dans le cadre d'un contrat d'amodiation</li> </ul> <p><del>2. les constructions à usage d'habitation, sous forme individuelle :</del>  <del>— 2 places par logement dont une au moins fermée,</del></p> <p>2. pour les constructions à usage d'habitation sous forme individuelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places par logement dont une au moins couverte et fermée</li> <li>- 2 places dans le cadre d'un contrat d'amodiation</li> </ul> <p>De plus pour toute construction avec une surface de plancher totale supérieure ou égale à 150m<sup>2</sup> par construction à usage d'habitation sous forme individuelle, il est exigé 1 place supplémentaire par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher sans qualification requise ,</p>	<p>La collectivité souhaite modifier son règlement pour une meilleure gestion des places de stationnement pour les opérations immobilières concernant les constructions individuelles de grande taille.</p> <p>La collectivité intègre donc une règle de proportionnalité entre la taille de la construction et le nombre de place de stationnement.</p>
UD, UV	<p>1. les constructions à usage d'habitation sous forme collective :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place couverte et fermée par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de <del>SHON</del> surface de plancher, sans pouvoir être inférieur à 1 par logement,</li> <li>- 1 place par logement situé dans un programme locatif financé par un prêt aidé par l'Etat.</li> <li>- 1 place dans le cadre d'un contrat d'amodiation</li> </ul> <p><del>2. les constructions à usage d'habitation, sous forme individuelle :</del>  <del>— 2 places par logement dont une au moins couverte et fermée,</del></p> <p>2. pour les constructions à usage d'habitation sous forme individuelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places par logement dont une au moins couverte et fermée</li> <li>- 2 places dans le cadre d'un contrat d'amodiation</li> </ul>	<p>La collectivité souhaite modifier son règlement pour une meilleure gestion des places de stationnement pour les opérations immobilières concernant les constructions individuelles de grande taille.</p> <p>La collectivité intègre donc une règle de proportionnalité entre la taille de la construction et le nombre de place de stationnement.</p>

	De plus pour toute construction avec une surface de plancher totale supérieure ou égale à 150m <sup>2</sup> par construction à usage d'habitation sous forme individuelle, il est exigé 1 place supplémentaire par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher sans qualification requise,	
UE	<p>1. les constructions à usage d'habitation sous forme collective :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place couverte et fermée par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de <b>SHON surface de plancher</b>, sans pouvoir être inférieur à 1 par logement,</li> <li>- 1 place par logement situé dans un programme locatif financé par un prêt aidé par l'Etat.</li> <li>- 1 place dans le cadre d'un contrat d'amodiation</li> </ul> <p>2. pour les constructions à usage d'habitation sous forme individuelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places par logement dont une au moins couverte et fermée</li> <li>- 2 places dans le cadre d'un contrat d'amodiation</li> </ul> <p>De plus pour toute construction avec une surface de plancher totale supérieure ou égale à 150m<sup>2</sup> par construction à usage d'habitation sous forme individuelle, il est exigé 1 place supplémentaire par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher sans qualification requise.</p>	<p>La collectivité souhaite modifier son règlement pour une meilleure gestion des places de stationnement pour les opérations immobilières concernant les constructions individuelles de grande taille.</p> <p>La collectivité intègre donc une règle de proportionnalité entre la taille de la construction et le nombre de place de stationnement.</p>
UF	<p>1. les constructions à usage d'habitation sous forme collective :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place couverte et fermée par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de <b>SHON surface de plancher</b>, sans pouvoir être inférieur à 1 par logement,</li> <li>- 1 place par logement situé dans un programme locatif financé par un prêt aidé par l'Etat.</li> </ul> <p><del>2. les constructions à usage d'habitation, sous forme individuelle :</del></p> <p><del>— 2 places par logement dont une au moins fermée,</del></p> <p>2. pour les constructions à usage d'habitation sous forme individuelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places par logement dont une au moins couverte et fermée</li> </ul> <p>De plus pour toute construction avec une surface de plancher totale supérieure ou égale à 150m<sup>2</sup> par construction à usage d'habitation sous forme individuelle, il est exigé 1 place supplémentaire par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de planche sans qualification requise,</p>	<p>La collectivité souhaite modifier son règlement pour une meilleure gestion des places de stationnement pour les opérations immobilières concernant les constructions individuelles de grande taille.</p> <p>La collectivité intègre donc une règle de proportionnalité entre la taille de la construction et le nombre de place de stationnement.</p>
UA, UC, UE, UB, UD, UF,	A défaut de disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places exigibles, celles-ci pourront, par exception au 2° alinéa du présent article, être établies sur tout terrain situé à moins de 250 m du terrain d'assiette de	La collectivité souhaite compléter son règlement afin d'être en cohérence avec l'évolution réglementaire.

UV	l'opération, sans qualification requise.	Il est donc précisé que les places de stationnement pouvant être établies seront sans qualification requise, c'est à dire soit en aérien ou soit en souterrain.
Toutes zones, sauf 1AUP, 2AU, A, N	<p>Rappel de l'article L 151-33  « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.  Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.  Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »</p> <p><del>Rappel de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme :  "...Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.  Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être pris en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.  Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1, les dispositions contenues dans le</del></p>	<p>La collectivité souhaite mettre à jour son règlement au regard de l'évolution du code de l'urbanisme</p> <p>L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 a reformulé le livre 1<sup>er</sup> de la partie législative du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les références du Code de l'urbanisme ont évolué et les nouvelles références sont en application depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 sur tous les documents d'urbanisme.</p>

~~Plan Local d'Urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.~~

~~A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la Commune une participation fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de places publiques de stationnement.~~

~~Le montant de cette participation ne peut excéder 12 585,50 Euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et aux renouvellements urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.»~~

## PARTIE 2 : REGLEMENT ET LOI ALUR

### Modifier le règlement pour supprimer les références aux superficies minimales de parcelles et aux COS, conformément à la loi ALUR

#### 1. Modification pour toutes les zones – article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### **Justification générale pour l'ensemble des zones / exposé des motifs du changement**

La nouvelle rédaction de l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme précisant le contenu du règlement du PLU est d'application immédiate et rend désormais illégale toute règle basée sur l'existence d'une superficie minimale de parcelle.

Il convient donc de supprimer les règles des articles 2.

Zones concernées	Règle proposée par la modification n°8	Justification
UA	1. les logements, <del>sous réserve pour ceux conçus en collectifs, hors secteurs UAa, de ne pas excéder le ratio d'un logement par 60 m<sup>2</sup> de terrain d'assiette, ces dispositions n'étant toutefois pas applicables aux programmes destinés à pourvoir aux besoins en logements des travailleurs saisonniers ;</del>	Avec la nouvelle rédaction du Code de l'Urbanisme, toute référence à une superficie minimale de terrains pour la construction est illégale.  Fixer un ratio d'un logement par m2 de terrain d'assiette est donc illégal. L'article est modifié en ce sens.
UB	1. les logements, <del>sous réserve pour ceux conçus en collectifs, de ne pas excéder les ratios suivants : – secteurs UB et UBa : 1 logement par 70 m<sup>2</sup> de terrain d'assiette, – sous-secteur 1 du secteur UBb : 1 logement par 37 m<sup>2</sup> de terrain d'assiette, – sous-secteur 2 du secteur UBb : 1 logement par 58 m<sup>2</sup> de</del>	Avec la nouvelle rédaction du Code de l'Urbanisme, toute référence à une superficie minimale de terrains pour la construction est illégale.  Fixer un ratio d'un logement par m2 de terrain d'assiette est donc illégal. L'article est modifié en ce sens.

	<p><del>terrain d'assiette,</del>  <del>– sous secteur 3 du secteur UBb : 1 logement par 50 m<sup>2</sup> de terrain d'assiette,</del>  <del>– secteur UBd : 1 logement par 45 m<sup>2</sup> de terrain d'assiette ;</del></p>	
<b>UC</b>	<p>1. les logements <del>sous réserve pour ceux conçus en collectifs :</del>  <del>§ de ne pas excéder le ratio de :</del>  <del>– secteur UC, ainsi que secteur UCa : 1 logement par 135 m<sup>2</sup> de terrain d'assiette,</del>  <del>– sous secteur UCa2 et UCa1 : 1 logement par 40 m<sup>2</sup> de terrain d'assiette,</del>  <del>– secteur UCb : 1 logement par 70 m<sup>2</sup> de terrain d'assiette,</del>  <del>– secteur UCc : 1 logement par 27 m<sup>2</sup> de terrain d'assiette,</del>  <del>– secteur UCd : 1 logement par 55 m<sup>2</sup> de terrain d'assiette,</del>  <del>– secteur UCe : 1 logement par 95 m<sup>2</sup> de terrain d'assiette,</del>  <del>– secteur UCf : 1 logement par 100 m<sup>2</sup> de terrain d'assiette.</del></p>	<p>Avec la nouvelle rédaction du Code de l'Urbanisme, toute référence à une superficie minimale de terrains pour la construction est illégale.</p> <p>Fixer un ratio d'un logement par m2 de terrain d'assiette est donc illégal. L'article est modifié en ce sens.</p>
<b>UD</b>	<p>1. Les logements, <del>sous réserve pour ceux conçus en collectifs :</del>  <del>§ de ne pas excéder le ratio de 2 logements par bâtiment, sauf en cas d'aménagement de bâtiments anciens, respectueux de leur caractère et de leur aspect original,</del>  <del>§ dans le sous secteur UDc 2, de ne pas excéder une construction par tranche entière de 1 200 m<sup>2</sup> de terrain d'assiette, les constructions annexes n'étant pas comptées pour l'application de la présente disposition,</del>  <del>§ dans le secteur UDa, de ne pas excéder une construction par tranche entière de 600 m<sup>2</sup> de terrain d'assiette, les constructions annexes n'étant pas comptées pour l'application de la présente disposition,</del>  <del>§ dans les autres secteurs et sous secteurs, de ne pas excéder une construction par tranche entière de 800 m<sup>2</sup> de terrain d'assiette, les constructions annexes n'étant pas comptées pour l'application de la présente disposition,</del></p>	<p>Avec la nouvelle rédaction du Code de l'Urbanisme, toute référence à une superficie minimale de terrains pour la construction est illégale.</p> <p>Fixer un ratio d'un logement par m2 de terrain d'assiette est donc illégal. L'article est modifié en ce sens.</p>

	<p><del>§ en tout secteur, ne pas présenter une SHON supérieure à 600 m<sup>2</sup> et un nombre de logements supérieur à 12, sauf en cas d'aménagement de bâtiments anciens respectueux de leur caractère et de leur aspect originel.</del></p>	
<b>UE</b>	<p>1. Les logements <del>sous réserve :</del></p> <p><del>– de ne pas excéder une construction par tranche entière de :</del></p> <p><del>4000 m<sup>2</sup> de terrain d'assiette en zone UE,</del></p> <p><del>800 m<sup>2</sup> de terrain d'assiette en secteur UEa,</del></p> <p><del>1500 m<sup>2</sup> de terrain d'assiette en secteur UEb,</del></p> <p><del>étant précisé que les constructions annexes ne sont pas comptées pour l'application de la présente disposition.</del></p> <p><del>– de ne pas excéder le nombre de 2 logements par bâtiment, sauf en cas d'aménagement de bâtiments anciens respectueux de leur caractère et aspect originel extérieur,</del></p>	<p>Avec la nouvelle rédaction du Code de l'Urbanisme, toute référence à une superficie minimale de terrains pour la construction est illégale.</p> <p>Fixer un ratio d'un logement par m2 de terrain d'assiette est donc illégal. L'article est modifié en ce sens.</p>
<b>UF</b>	<p>1. Les logements, <del>sous réserve de ne pas excéder le nombre de 2 par bâtiment sauf en cas d'aménagement de bâtiments anciens respectueux de leur caractère et de leur aspect originel extérieur.</del></p>	<p>Avec la nouvelle rédaction du Code de l'Urbanisme, toute référence à une superficie minimale de terrains pour la construction est illégale.</p> <p>Fixer un ratio d'un logement par m2 de terrain d'assiette est donc illégal. L'article est modifié en ce sens.</p>
<b>UV</b>	<p>1. Les logements, <del>sous réserve :</del></p> <p><del>– pour ceux conçus en collectifs, de ne pas excéder le ratio de 1 logement par 65 m<sup>2</sup> de terrain d'assiette,</del></p> <p><del>– de ne pas excéder le nombre de 4 logements par bâtiment, sauf en cas d'aménagement de bâtiments anciens respectueux de leur caractère et aspect originel extérieur.</del></p>	<p>Avec la nouvelle rédaction du Code de l'Urbanisme, toute référence à une superficie minimale de terrains pour la construction est illégale.</p> <p>Fixer un ratio d'un logement par m2 de terrain d'assiette est donc illégal. L'article est modifié en ce sens.</p>
<b>1AU</b>	<p><del>– l'AUEc : il ne pourra être réalisé plus d'un logement par 1000 m<sup>2</sup> de terrain.</del></p> <p><del>– l'AUEd : surface minimale de l'opération d'ensemble : 5000 m<sup>2</sup></del></p>	<p>Avec la nouvelle rédaction du Code de l'Urbanisme, toute référence à une superficie minimale de terrains pour la construction est illégale.</p> <p>Fixer un ratio d'un logement par m2 de terrain d'assiette est donc illégal. L'article est modifié en ce sens.</p>

## 2. Modification pour toutes les zones – article 5 - Suppression de la référence à la taille minimale des terrains

### **Justification générale pour l'ensemble des zones / exposé des motifs du changement**

La nouvelle rédaction de l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme précisant le contenu du règlement du PLU est d'application immédiate et rend désormais illégale toute règle basée sur l'existence d'une superficie minimale de parcelle.

Il convient donc de supprimer les règles des articles 5.

Zones concernées	Règle proposée par la modification n°8	Justification
UA, UB, UT, UV, UY, UZ, A, N, 1AUP	<del>Non réglementé</del>	Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)
UC	<p><del>Hors secteur UCb et le périmètre du plan masse de Chamonix-Sud où les caractéristiques des terrains à respecter sont celles portées au plan masse, les terrains, pour être constructibles, devront présenter une surface minimum de 2.000 m<sup>2</sup> et une forme permettant d'y inscrire un cercle de 30 m de diamètre.</del></p> <p><del>Ne sont pas concernés par les dispositions du précédent alinéa :</del></p> <p><del>§ les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : transformateurs EDF et autres, abris à ordures ménagères, constructions destinées à recevoir les distributeurs de billets bancaires, abris-bus, etc.,</del></p> <p><del>§ l'aménagement en logements permanents, saisonniers ou touristiques, dans le volume existant, des parties désaffectées ou à usage agricole des bâtiments présentant un intérêt patrimonial,</del></p> <p><del>§ les équipements hospitaliers, établissements scolaires et autres établissements de services publics.</del></p>	Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)



<p><b>UD</b></p>	<p><del>Pour être constructibles, les terrains devront présenter :</del></p> <p><del>§ dans le secteur UDa : une surface minimum de 600 m<sup>2</sup>,</del></p> <p><del>§ dans les autres secteurs : une surface minimum de 800 m<sup>2</sup>,</del></p> <p><del>§ dans le secteur UDe 2 :</del></p> <p><del>– une surface minimum de 1.200 m<sup>2</sup> sans que leur plus petite dimension ne puisse être inférieure à 15 m,</del></p> <p><del>– la surface des parcelles dites de "redistribution", telle qu'elles ressortent du Procès Verbal de remembrement approuvé par Arrêté Préfectoral n° 49774 du 8.02.74 (joint en annexe), devra être comprise entre 500 et 1.200 m<sup>2</sup> avec une plus petite dimension au moins égale à 10 m.</del></p> <p><del>Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article :</del></p> <p><del>§ les terrains du secteur UDb,</del></p> <p><del>§ les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : transformateurs EDF et autres, abris à ordures ménagères, constructions destinées à recevoir les distributeurs de billets bancaires, abris bus, etc..</del></p> <p><del>§ l'aménagement en logements permanents, saisonniers ou touristiques, dans le volume existant, des parties désaffectées ou à usage agricole des bâtiments présentant un intérêt patrimonial.</del></p>	<p><i>Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)</i></p>
<p><b>UE</b></p>	<p><del>Pour être constructibles, les terrains devront présenter :</del></p> <p><del>§ Dans la zone UE : une surface minimum de 1000 m<sup>2</sup></del></p> <p><del>§ Dans le secteur UEa : une surface minimum de 800 m<sup>2</sup></del></p> <p><del>§ Dans le secteur UEb : une surface minimum de 1500 m<sup>2</sup></del></p> <p><del>Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article :</del></p> <p><del>§ Les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : transformateurs EDF et autres, abris à ordures ménagères, constructions destinées à recevoir les distributeurs de billets bancaires, abris bus, etc..</del></p>	<p><i>Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)</i></p>

	<del>§ L'aménagement en logements permanents, saisonniers ou touristiques, dans le volume existant, des parties désaffectées ou à usage agricole des bâtiments présentant un intérêt patrimonial.</del>	
<b>UF</b>	<p><del>Pour être constructibles, les terrains devront présenter une surface minimum de 3000 m<sup>2</sup> et une forme permettant d'y inscrire un cercle de 30 m de diamètre.</del></p> <p><del>Ne sont pas concernés par les dispositions du précédent alinéa :</del></p> <p><del>§ les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : transformateurs EDF et autres, abris à ordures ménagères, constructions destinées à recevoir les distributeurs de billets bancaires, abris bus, etc.,</del></p> <p><del>§ l'aménagement en logements permanents, saisonniers ou touristiques, dans le volume existant, des parties désaffectées ou à usage agricole des bâtiments présentant un intérêt patrimonial.</del></p>	Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)
<b>1AU</b>	<p><del>§ I AUB : zone UE</del></p> <p><del>§ I AUD : zone UD</del></p> <p><del>§ I AUDa : zone UDa, cette superficie étant ramené à 350 m2 pour le secteur I AUDa du Tour</del></p> <p><del>§ I AUE : zone UE</del></p> <p><del>§ I AUEa : zone UEa</del></p> <p><del>§ I AUEb : zone UEb</del></p> <p><del>§ I AUEc : zone UE</del></p> <p><del>§ I AUEd : zone UE, les terrains devant présenter une surface minimale de 1000 m2., compris dans un périmètre d'opération de 5000 m2.</del></p> <p><del>§ I AUE1 : les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées</del></p> <p><del>§ I AUE2 : les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées</del></p> <p><del>§ I AUER : zone UE</del></p> <p><del>§ I AUE* : les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées</del></p> <p><del>§ I AUF : zone UF</del></p> <p><del>§ I AUG : zone Na</del></p> <p><del>§ I AUV : zone UV</del></p>	Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

	§ I AUY : zone UY § I AUYa : secteur UYa	
--	---	--

## Modifier le règlement pour mettre en place des règles permettant de maintenir les équilibres existants en matière de constructibilité

Les règles de COS et de superficies minimales permettaient de maîtriser l'urbanisation des terrains malgré l'existence d'un CES. Toutefois une incohérence entre le COS et le CES figurait au règlement du PLU .

La suppression des COS et des superficies minimales, l'absence de règles dans l'article 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) risquent d'entraîner des projets peu adaptés à la structure et à la taille de la commune : densité excessive, peu d'espaces communs qualitatifs...

Afin de maintenir les équilibres urbains de la commune, la présente modification envisage de :

- supprimer les règles de l'article 5 (superficie minimale des terrains) et 14 (COS) conformément à la loi ALUR ;
- compléter les règles de l'article 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété),
- corriger l'article 9 (emprise au sol) pour certaines zones uniquement,
- compléter l'article 11 (aspect extérieur) afin d'introduire une notion de qualité du cadre de vie, d'inciter à la réalisation de certaines formes bâties, et de maîtriser l'imperméabilisation des sols, en réglementant les linéaires de façades.
- compléter l'article 13 (espaces libres et plantations)

### 1. Modification de l'article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Zones	Règle proposée par la modification n°8	Justification
UD	<del>Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.</del> La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au minimum de 8 mètres. Pour les annexes non accolées des constructions principales sur une même propriété, le recul doit être au minimum de 2m.	La collectivité souhaite encadrer les règles de reculs des constructions sur une même propriété. En effet la commune dispose de terrains de grande taille pouvant accueillir de nouvelles constructions sur un même terrain (sans passer obligatoirement par une division

	<p>Au surplus, en sous-secteur 1 du secteur UDc, la distance entre deux bâtiments ne pourra être inférieure à la hauteur du plus grand des deux immeubles, comptée dans les conditions de la définition portée à l'article UD 10 ci-dessous.</p>	<p>parcellaire).</p> <p>Afin de respecter le tissu urbain de la zone UD, la collectivité souhaite mettre en place une distance minimale entre les constructions sur une même parcelle, en reprenant de façon logique les règles de l'article 7.</p> <p>Il s'agit donc d'être en cohérence et de fixer des reculs « équivalents », soit un recul de 8m entre chaque construction sur une même propriété (pour rappel l'article 7 fixe à 4m le recul par rapport aux propriétés voisines).</p> <p>La collectivité a souhaité encadrer également l'implantation des annexes non accolées en exigeant un recul minimum de 2m pour éviter des fronts bâtis et une insertion architecturale disgracieuse. Il s'agit de permettre un meilleur usage de ces annexes.</p>
<p><b>UE</b></p>	<p><del>Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.</del></p> <p>La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au minimum de 8 mètres. Pour les annexes non accolées des constructions principales sur une même propriété, le recul doit être au minimum de 2m.</p>	<p>La collectivité souhaite encadrer les règles de reculs des constructions sur une même propriété.</p> <p>En effet la commune dispose de terrains de grande taille pouvant accueillir de nouvelles constructions sur un même terrain (sans passer obligatoirement par une division parcellaire).</p> <p>Afin de respecter le tissu urbain de la zone UE, la collectivité souhaite mettre en place une distance minimale entre les constructions sur une même parcelle, en reprenant de façon logique les règles de l'article 7.</p> <p>Il s'agit donc d'être en cohérence et de fixer des reculs « équivalents », soit un recul de 8m entre chaque construction sur une même propriété (pour rappel l'article 7 fixe à 4m le recul par rapport aux propriétés voisines)</p> <p>La collectivité a souhaité encadrer également l'implantation des annexes non accolées en exigeant un recul minimum de 2m pour éviter des fronts bâtis et une insertion architecturale disgracieuse. Il s'agit de permettre un meilleur usage de ces annexes.</p>

<p><b>UF</b></p>	<p><del>Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.</del>  La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au minimum de 12 mètres.  Pour les annexes non accolées des constructions principales sur une même propriété, le recul doit être au minimum de 2m.</p>	<p>La collectivité souhaite encadrer les règles de reculs des constructions sur une même propriété.</p> <p>En effet la commune dispose de terrains de grande taille pouvant accueillir de nouvelles constructions sur un même terrain (sans passer obligatoirement par une division parcellaire).</p> <p>Afin de respecter le tissu urbain de la zone UF, la collectivité souhaite mettre en place une distance minimale entre les constructions sur une même parcelle, en reprenant de façon logique les règles de l'article 7.</p> <p>Il s'agit donc d'être en cohérence et de fixer des reculs « équivalents », soit un recul de 12m entre chaque construction sur une même propriété (pour rappel l'article 7 fixe à 6m le recul par rapport aux propriétés voisines).</p> <p>La collectivité a souhaité encadrer également l'implantation des annexes non accolées en exigeant un recul minimum de 2m pour éviter des fronts bâtis et une insertion architecturale disgracieuse. Il s'agit de permettre un meilleur usage de ces annexes.</p>
<p><b>UV</b></p>	<p><del>Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.</del>  La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au minimum de 6 mètres.  Pour les annexes non accolées des constructions principales sur une même propriété, le recul doit être au minimum de 2m.</p>	<p>La collectivité souhaite encadrer les règles de reculs des constructions sur une même propriété.</p> <p>En effet la commune dispose de terrains de grande taille pouvant accueillir de nouvelles constructions sur un même terrain (sans passer obligatoirement par une division parcellaire).</p> <p>Afin de respecter le tissu urbain de la zone UV, la collectivité souhaite mettre en place une distance minimale entre les constructions sur une même parcelle, en reprenant de façon logique les règles de l'article 7.</p> <p>Il s'agit donc d'être en cohérence et de fixer des reculs « équivalents », soit un recul de 6m entre chaque construction sur une même propriété (pour rappel l'article 7 fixe à 3m le recul par rapport aux propriétés voisines).</p>

		La collectivité a souhaité encadrer également l'implantation des annexes non accolées en exigeant un recul minimum de 2m pour éviter. Il s'agit de permettre un meilleur usage de ces annexes.
<b>UT</b>	Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété. Pour les annexes non accolées des constructions principales sur une même propriété, le recul doit être au minimum de 2m.	La collectivité a souhaité encadrer également l'implantation des annexes non accolées en exigeant un recul minimum de 2m pour éviter des fronts bâtis et une insertion architecturale disgracieuse. Il s'agit de permettre un meilleur usage de ces annexes.
<b>1AU</b>	Dans chacun des secteurs ci-dessous les dispositions de l'article IAU 8 sont celles de l'article 8 du règlement des zones U désignées ci-dessous :  I AUB : zone UE I AUD : zone UD I AUDa : zone UDa I AUE : zone UE I AUEa : zone UE I AUEb : zone UE I AUEc : zone UE I AUEd : zone UE I AUEr : zone UE I AUE* : zone UE I AUF : zone UF I AUG : secteur Na I AUV : zone UV I AUy : zone UY I AUYa : secteur UYa	La collectivité souhaite encadrer les règles de reculs des constructions sur une même propriété.

## 2. Modification de l'article 9 : emprise au sol

Zones	Règle proposée par la modification n°8	Justification
-------	--	---------------

<p><b>UE</b></p>	<p>Le coefficient d'emprise au sol est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-0,15 en zone UE</li> <li>- <del>0,20</del> 0,18 en secteur UEa</li> <li>- 0,15 en secteur UEb</li> </ul> <p>Les dispositions figurées ci-dessus ne sont pas applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aux équipements hospitaliers et aux établissements scolaires, et autres bâtiments de services publics.</li> <li>▪ Aux créations et aux extensions d'hôtels de tourisme existant à la date d'approbation de la précédente révision du PLU.</li> <li>▪ Aux extensions des E.R.P. à réaliser pour mise en conformité sanitaire ou sécuritaire.</li> <li>▪ Aux extensions des locaux existants à la date d'approbation de la précédente révision du PLU, ou parties de ces locaux, accueillant des activités strictement artisanales (au sens de la réglementation en vigueur).</li> </ul> <p><del>▪ En cas de programme où le COS n'est pas appliqué.</del></p>	<p>La collectivité souhaite modifier l'emprise au sol de la zone UEa afin d'être en cohérence avec les formes urbaines existantes.</p> <p>Pour rappel , la zone UE circonscrit les secteurs déjà urbanisés d'extension des centres urbains, des villages et hameaux anciens dont l'affectation principale est le logement et l'hébergement sous forme de maisons individuelles isolées ou groupées, voire de petits collectifs</p> <p>Le COS initial en zone UEa était de 0,15</p> <p><b>Pour éviter des projets hors de proportion avec le tissu existant et pour respecter les objectifs fixés dans le PLU actuel, la collectivité souhaite limiter le CES à 0,18, et conserver ainsi les équilibres du PLU</b></p>
------------------	---	---

### 3. Modification de l'article 11 : aspect extérieur

Zones	Règle proposée par la modification n°8	Justification
<p><b>UD, UE, UF, UV</b></p>	<p>Dispositions générales</p> <p>Pour les programmes de logement, le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions nouvelles est limité à 18 mètres maximum.</p> <p>Les mouvements de terrains, affouillements et exhaussements artificiels du terrain sont autorisés pour autant que leur hauteur n'excèdent pas 3,5 mètres par rapport au terrain naturel et que soient respectées les règles de reculs par rapport aux limites séparatives et aux voies</p>	<p>La collectivité souhaite encadrer les possibilités de construire.</p> <p>Afin de favoriser les logements collectifs, un linéaire maximal de façade est fixé.</p> <p>Il s'agit de respecter la typologie architecturale et d'éviter des fronts bâtis qui pourraient contraindre les vues sur le grand paysage, les ouvertures visuelles.</p>



#### 4. Modification de l'article 13- Espaces libres et plantation

Zones	Règle proposée par la modification n°8	Justification
<p><b>UC, UD, UE</b></p>	<p>Pour toute opération, 40 % minimum du tènement doit être aménagé en espaces verts de pleine terre, d'un seul tenant.</p> <p>Les autorisations d'occupation du sol seront refusées si les travaux de construction projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux de nature à porter atteinte au paysage naturel de leur proche environnement visuel.</p> <p>Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation ou aires de stationnement feront l'objet d'aménagements paysagers : massifs arborés à fleurs, haies paysagères, etc. constituées de plusieurs espèces choisies parmi les essences locales.</p> <p>Les massifs de rocailles pourront, quant à eux, être composés de plantes alpines. En outre, lorsque des mouvements de terre sont réalisés, des plantations devront être mises en place afin d'en gérer l'impact visuel.</p> <p>Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les plantations (arbres, haies,...) respecteront un recul minimum suffisant pour que soient en toute configuration assurées la fonctionnalité et la sécurité de la voie.</p> <p>Pour les terrains indiqués sous la légende "espaces soumis à des règles de forte plantation" au plan de zonage, 75 % des espaces non bâtis seront plantés.</p>	<p>La collectivité souhaite mettre en place des règles concernant la gestion des espaces verts.</p> <p>Il est ajouté un pourcentage d'espaces vert à respecter pour chaque nouvelle opération, afin de conserver un tissu urbain ouvert et aéré. La suppression du COS mettait en péril cet état de fait.</p>
<p><b>UF</b></p>	<p>Les autorisations d'occupation du sol seront refusées si les travaux de construction projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux de nature à porter atteinte au paysage naturel de leur proche environnement visuel.</p> <p>Pour toute opération, 75% minimum du tènement doit être aménagé en</p>	<p>La collectivité souhaite mettre en place des règles concernant la gestion des espaces verts.</p> <p>Il est ajouté un pourcentage d'espaces vert à respecter pour chaque nouvelle opération, afin de conserver un tissu urbain ouvert et aéré. La suppression du COS mettait en</p>

	espaces verts de pleine terre, d'un seul tenant.	péril cet état de fait.
<b>UV</b>	Pour toute opération, 20% minimum du tènement doit être aménagé en espaces verts de pleine terre, d'un seul tenant.	La collectivité souhaite mettre en place des règles concernant la gestion des espaces verts. Il est ajouté un pourcentage d'espaces vert à respecter pour chaque nouvelle opération, afin de conserver un tissu urbain ouvert et aéré. La suppression du COS mettait en péril cet état de fait.

## 5. Modification pour toutes les zones – article 14 - Suppression de la référence au COS

### **Justification générale pour l'ensemble des zones / exposé des motifs du changement**

*La nouvelle rédaction de l'article L. 151-8 du Code de l'urbanisme précisant le contenu du règlement du PLU est d'application immédiate et rend désormais illégale toute règle basée sur l'existence d'un COS, qu'il soit unique ou différencié en fonction de la superficie du terrain, de la situation ou de la destination des constructions.*

*Ainsi les règles de contrôle des divisions deviennent également illégales et doivent être supprimées du règlement du PLU.*

Zones concernées	Règle du PLU opposable	Justification
UA, UB, UC, UD, UE, UF, UV, UT, UY, UZ 1AU, 1AUP, 2AU, A, N	(...) Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)	<p><i>La nouvelle rédaction de l'article L. 151-8 du Code de l'urbanisme précisant le contenu du règlement du PLU est d'application immédiate et rend désormais illégale toute règle basée sur l'existence d'un COS, qu'il soit unique ou différencié en fonction de la superficie du terrain, de la situation ou de la destination des constructions.</i></p> <p><i>Ainsi les règles de contrôle des divisions deviennent également illégales et doivent être supprimées du règlement du PLU.</i></p>

## 6. Modification pour toutes les zones – article 9 - Suppression de la référence au COS

### **Justification générale pour l'ensemble des zones / exposé des motifs du changement**

*La nouvelle rédaction de l'article L. 151-8 du Code de l'urbanisme précisant le contenu du règlement du PLU est d'application immédiate et rend désormais illégale toute règle basée sur l'existence d'un COS, qu'il soit unique ou différencié en fonction de la superficie du terrain, de la situation ou de la destination des constructions.*

*Ainsi les règles de contrôle des divisions deviennent également illégales et doivent être supprimées du règlement du PLU.*

Zones concernées	Règle du PLU opposable	Justiifcation
<b>UA, UB, UC, UD, UE, UF, UV, UY</b>	<p>Les dispositions précédentes de l'article ne sont pas applicables :</p> <p>§ aux immeubles à restaurer ou à conserver dans leur enveloppe actuelle visés au "Plan des servitudes et contraintes architecturales",</p> <p>§ aux équipements hospitaliers et aux établissements scolaires et autres établissements de services publics,</p> <p>§ aux créations et extensions d'hôtels de tourisme existant à la date d'approbation de la précédente révision du PLU,</p> <p>§ aux extensions des E.R.P. à réaliser pour mise en conformité sanitaire ou sécuritaire,</p> <p>§ aux extensions des locaux existant à la date d'approbation de la précédente révision du PLU, ou parties de ces locaux, accueillant des activités strictement artisanales (au sens de la réglementation en vigueur),</p> <p>§ <del>en cas de programme où le COS n'est pas appliqué.</del></p>	<p><i>La nouvelle rédaction de l'article L. 151-8 du Code de l'urbanisme précisant le contenu du règlement du PLU est d'application immédiate et rend désormais illégale toute règle basée sur l'existence d'un COS, qu'il soit unique ou différencié en fonction de la superficie du terrain, de la situation ou de la destination des constructions.</i></p> <p><i>Ainsi les règles de contrôle des divisions deviennent également illégales et doivent être supprimées du règlement du PLU.</i></p>

## **PARTIE EVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE**

**3**

-


Il s'agit de modifier le plan de zonage

- pour une rectification matérielle (légende et délimitation de zone) sur le secteur du Fouillis
- pour inscrire des périmètres de projet sur des secteurs à enjeux en terme de développement et d'aménagement

Ces corrections restent compatibles avec le PADD.

## 7. Inscription de servitudes de périmètre de projet au titre de l'article L154-41-5° du code de l'urbanisme

Pour les terrains concernés par la servitude au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'urbanisme instaurant un «périmètre de projet» : ouverture de l'urbanisation d'ici 5 ans maximum (l'ouverture de la zone ne pourra être effective que par une délibération préalable du Conseil Communautaire levant la servitude de «gel» par une procédure de modification du PLU) et avec respect des orientations d'aménagement et de programmation si elles existent.

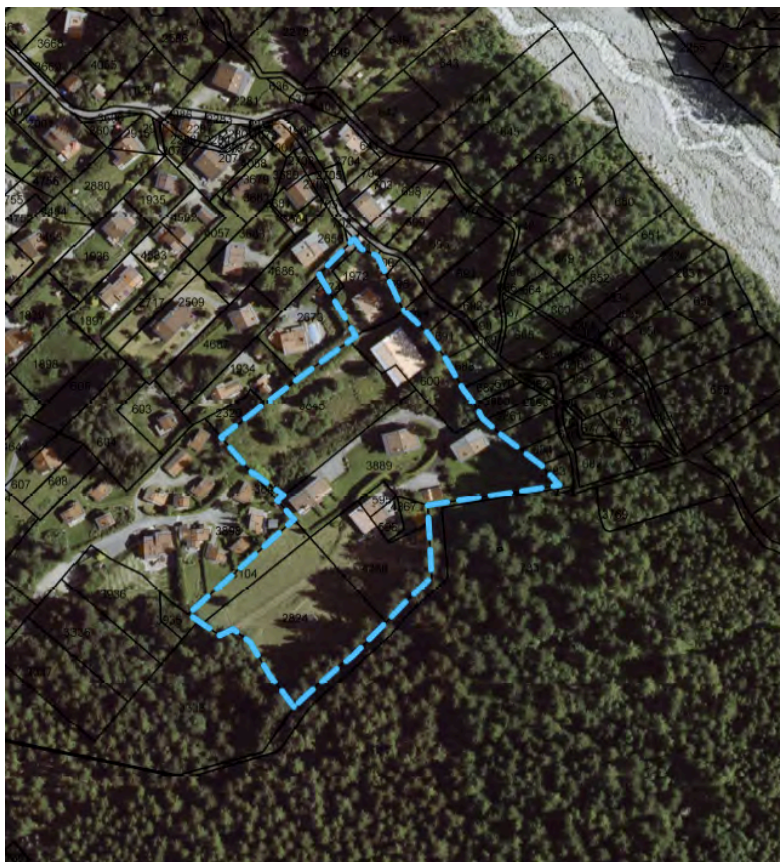
Règle proposée par la modification n°8	Justification
<p data-bbox="129 483 340 512">Secteur du Cret</p> 	<p data-bbox="1041 483 1263 512"><u>Secteur du Cret</u></p> <p data-bbox="1041 580 1865 609">Il s'agit d'identifier un périmètre de projet sur le secteur du Cret.</p> <p data-bbox="1041 667 2018 794">Le secteur du Crêt se situe à proximité du village des Bossons, en contrebas de la route Blanche, en bordure du petit chemin dit « Napoléon » servant de voie verte et de cheminement doux pour relier le bas de la vallée au centre ville.</p> <p data-bbox="1041 804 2018 900">Le secteur, inscrit en zone UE, correspond à des chalets traditionnels variant de 45 m<sup>2</sup> à 165 m<sup>2</sup> sur des terrains qui jusqu'en 2014 devait disposer d'une surface minimale de 1 000 m<sup>2</sup> pour être constructible.</p> <p data-bbox="1041 941 2018 1139">Les parcelles cadastrées section E n°4915, 4914, 1636, 1642, 4212, 4206, 4205, 4476, 4475, 1637 totalisent une surface non bâtie de plus de 11 000 m<sup>2</sup>, aujourd'hui utilisées comme espaces agricoles (près) ; elles constituent une zone de mutabilité assez importante notamment en terme de densification dans un secteur encore préservé et avec faible densité, caractérisée exclusivement par une forme d'habitations individuelles.</p> <p data-bbox="1041 1177 2018 1305">Ce secteur présente aussi la caractéristique d'être uniquement desservi par le chemin Napoléon depuis la route du Foué, voie étroite oscillant entre 2,50 et 3 mètres de large, dont l'usage est partagé avec les modes de déplacements doux, affectés au cheminement des piétons et des cyclistes.</p> <p data-bbox="1041 1343 2018 1407">Ainsi face à ce constat la Communauté de Communes et la Commune de Chamonix-Mont-Blanc entendent mener une étude sur l'ensemble de ce</p>

secteur, afin de permettre l'émergence d'un projet cohérent avec l'environnement existant.

Ainsi ces parcelles présentent un fort potentiel de densification au PLU actuel, toutefois les contraintes de desserte, le respect de l'environnement bâti et naturel existant, la destination des logements afin de répondre aux attentes en matière mixité sociale, ... font qu'il est proposé d'inscrire un périmètre d'attente de projet d'aménagement global pour une durée maximale de 5 ans sur ce secteur.

Ce périmètre édicté au titre de l'article L151-41-5° du code de l'Urbanisme est proposé dans l'attente de l'approbation par la communauté de Communes d'un projet d'aménagement global, qui devra aborder la question de la densité qui devra être modérée afin de répondre à une bonne intégration dans l'environnement bâti et naturel en s'insérant avec le front de la route Blanche et les vues sur le grand paysage et de la forme urbaine, de l'accessibilité et de desserte des terrains, notamment par l'examen d'une mutualisation des accès, la mixité sociale notamment en intégrant des réponses à la problématique du logements social et de l'accession à la propriété des résidents permanents.

<b>Règle proposée par la modification n°8</b>	<b>Justification</b>
<p>Secteur des Songenaz</p>	<p>Il s'agit d'identifier un périmètre de projet sur le secteur des Songenaz. Ce secteur se situe à proximité du village des Bossons, sur les pentes Nord du massif du Mont-Blanc, à une altitude d'environ 1 100 mètres et est desservi par deux routes étroites et sinueuses (route des Songenaz et la route du Cerro) qui serpentent sur les contreforts du massif pour se terminer en cul-de-sac.</p> <p>Ces voies permettent de desservir un secteur résidentiel, constitué de petits mazots et de chalets traditionnels, lequel a connu une densification plus soutenue ces dernières années.</p> <p>Dans le cadre de sa politique volontariste afin de maintenir la</p>



population permanente sur son territoire, la Commune a inscrit dans son PLU de 2005 des emplacements réservés destinés au logement principal, notamment sur la propriété SNCF cadastrée section E n°702, 2656, 2674, 3545, 600, 1972, secteur des Songenaz, ancien centre de colonie de vacances comprenant deux bâtiments de 210 m<sup>2</sup> et 295 m<sup>2</sup> avec terrain sur une surface totale de 6202 m<sup>2</sup>.

Cette propriété est située en zone UE au PLU, dans un secteur en bordure de zone naturelle et d'espace boisé à conserver, en pied de coteaux du massif du Mont-Blanc.

Elle est desservie par la route des Songenaz, route communale qui est très étroite, pentue, tortueuse, le croisement des véhicules étant parfois difficile notamment en période d'enneigement ; par ailleurs une partie de l'emprise de la voie est sur parcelles privées.

Par ailleurs, un tènement qui lui est contigu, supportant une demie-ferme en son extrémité, en majorité non bâti cadastré section E n°4917, 4919, 3336p et 3338p pour une surface de 4 666 m<sup>2</sup>, situé en zone UE et N, avec espace boisé à conserver au PLU, bordé par une zone Naturelle et espace boisé à conserver fait l'objet d'une attention particulière par la Commune.

En effet cette parcelle est desservie par un accès en EBC, et par la route Communale dite du Cerro, voie d'accès très contrainte de par sa pente, son étroitesse et sa sinuosité, qui rend son utilisation très difficile.

Le terrain est à proximité immédiate du terrain de la SNCF ; il a fait l'objet de plusieurs projets d'urbanisme ces dernières années sous forme de grands chalets comprenant plusieurs logements, qui n'ont pu aboutir à ce jour compte tenu des contraintes du terrain, de l'insuffisance des accès (EBC et route du Cerro) et de l'atteinte au caractère des lieux environnants que peuvent induire des projets d'implantation de grands chalets, dans un secteur essentiellement d'habitations individuelles.

Fortes de ce constat la Communauté de Communes et la Commune de Chamonix-Mont-Blanc souhaitent mener une étude sur l'ensemble de ce secteur (terrain appartenant à la SNCF et terrains desservis par la route du Cerro, en ce compris la ferme et les bâtiments situés en bout



	<p>de secteur, parcelles E n°596, 595, 4367, 3889p).</p> <p>Ces parcelles présentent un fort potentiel de densification au PLU actuel; toutefois les contraintes naturelles telles que la limite d'une zone naturelle en EBC, les difficultés d'accessibilités (voiries, réseaux, éloignement de tout équipement de transport en commun, ...), le respect de l'environnement bâti et naturel existant, la destination des logements afin de répondre aux attentes en matière mixité sociale, ...rendent difficilement envisageables une densification qui ne pourra être que modérée.</p> <p>Est donc proposé sur ce site l'inscription d'un périmètre de projet dans l'attente de l'approbation par la communauté de Communes d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41-5° du code de l'Urbanisme, pour une durée maximale de 5 ans.</p> <p>Le projet devra intégrer la question de la densité, laquelle devra être modérée afin de répondre à une bonne intégration dans l'environnement bâti et naturel, et de la forme urbaine existante.</p> <p>La question de l'accessibilité et de la desserte des terrains, notamment par l'examen d'une mutualisation des accès, la question de la mixité sociale notamment en intégrant des réponses à la problématique du logements social et de l'accession à la propriété des résidents permanents devront également être abordés.</p>
<p><b>Règle proposée par la modification n°8</b></p>	<p><b>Justification</b></p>
<p><a href="#">Secteurs en centre-ville</a></p>	<p>Il s'agit d'identifier plusieurs périmètres de projet en centre-ville de Chamonix.</p> <p>Dans le cadre de sa politique de planification et d'urbanisme la CCVCMB, avec la Commune de Chamonix-Mont-Blanc exercent une prospection stratégique sur les secteurs à potentiel de renouvellement urbain, ainsi que sur des secteurs témoignages emblématiques du territoire.</p>

### Ancien hôtel Savoy



### Ancien hôtel Savoy (anciennement Club Méd).

La Commune de Chamonix est une destination internationalement connue depuis le XIX<sup>e</sup> siècle, et bénéficie d'un équipement hôtelier riche, à la fois dans son offre et sa variété.

Ainsi témoignage de l'époque des palaces du XIX<sup>e</sup> siècle, le site de l'ancien hôtel Savoy (Club Méd), à proximité immédiate du centre ville, le long de l'avenue du Recteur Payot, qui contourne le centre historique et au pied du secteur du Savoy, départ de piste de ski du domaine du Brévent.

Il abritait jusqu'à récemment la résidence touristique du Club Méd, qui a cessé son activité à la fin de l'hiver 2018.

Il constitue un témoignage incontournable et riche du patrimoine touristique, architectural et culturel de la Commune de Chamonix-Mont-Blanc.

Ce site emblématique est aujourd'hui appelé à évoluer; la Commune souhaite permettre l'adaptation de ce site à une nouvelle destination hôtelière tout en préservant l'architecture, et l'environnement qui caractérise cette propriété.

Aussi est-il inscrit un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41-5° du code de l'Urbanisme sur l'ensemble de la propriété, pour une durée maximale de 5 ans.

Ce projet qui devra prendre en compte la préservation des éléments patrimoniaux, le bâtiment et le parc, le développement d'une activité touristique, la question de la desserte et du stationnement, ainsi que la connexion avec les équipements à proximité (champ du Savoy, accès piéton, ...).

Secteur « recteur Payot »

**secteur « recteur Payot »**

Situé entre l'avenue recteur Payot qui permet le contournement du centre historique de Chamonix pour rejoindre les grands axes de la Vallée, le passage de l'androsace et l'impasse du Génepy, en liaison avec la rue piétonne rue Vallot, il dispose de surfaces encore disponibles.

Inscrit en zone UA au PLU, avec cheminement piéton à conserver, il constitue un îlot non bâti, utilisé en partie pour du stationnement et comme terrain d'agrément pour une autre.

Ce secteur du centre ville est donc voué à connaître une urbanisation potentiellement dense.

Il présente toutefois des problématiques d'accès, de desserte et de volumétrie qu'il y a lieu de prendre en compte dans cette zone stratégique et emblématique de la Commune, comprise entre rue piétonne et touristique d'un côté et voie de contournement de l'autre.

Ainsi, face à ce constat, la CCVCMB et la Commune de Chamonix-Mont-Blanc souhaitent définir une réflexion d'ensemble sur ce secteur à la fois en terme de desserte, de voirie et de stationnement et inscrire sur ce site un périmètre de projet pour une durée maximale de 5 ans, au titre de l'article L151-41-5° du code de l'Urbanisme, dans l'attente de l'approbation par la Commune et la CCVCMB d'un projet d'aménagement global.

Le futur projet devra intégrer entre autres les points suivants : la question des accès, l'insertion urbaine dans un environnement bâti dense, la mixité des fonctions urbaines, le type d'habitat, la question de la densité et de l'interface entre espace public et espace privé, l'ouverture d'espaces publics à proximité, la gestion du stationnement.



Secteurs « Hotel de Ville » et Cinéma

### **secteur « Hôtel de Ville – Joseph Vallot »**

Ce secteur se développe de part et d'autre de la rue piétonne Joseph Vallot, sur les emprises actuelles de commerces (bars restaurants) et hôtel, en plein coeur de la Ville. Ces bâtis présentent un fort potentiel de renouvellement urbain et de densification, en zone UA du PLU.

La Commune de Chamonix-Mont-Blanc réalise depuis de nombreuses années des travaux dans le centre-ville à la fois de piétonnisation, d'aménagement d'espaces publics en vue de renforcer l'attractivité et le dynamisme du centre.

La Commune et la CCVCMB souhaitent définir la vocation de ces emprises stratégiques par rapport à l'attractivité du centre ville, à son aménagement, à sa desserte afin de permettre à terme une densification harmonieuse dans le cadre d'une opération de mutation urbaine.

Par conséquent il est proposé d'inscrire un périmètre de projet pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la CCVCMB d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41-5° du code de l'Urbanisme.

Le futur projet devra intégrer entre autres les points suivants : la question de la densité et de l'interface entre espace public et espace privé, l'intégration urbaine, la mixité des fonctions urbaines, l'ouverture d'espaces publics à proximité, la gestion du stationnement , la mutualisation des accès, ...

### **- secteur Cinéma**

La Commune de Chamonix-Mont-Blanc dispose d'une offre culturelle variée au titre de laquelle figurent 3 salles de cinéma sises en plein centre-ville entre la rue piétonne PACCARD et la place du Triangle de l'Amitié.



Toutefois depuis plusieurs années la question de la continuité de cette activité se pose.

Cette surface de plusieurs centaines de mètres carrés, en plein centre-ville et centre piéton de la Commune représente un intérêt majeur en terme de destination, d'attractivité et d'image du territoire.

Dans le cadre de la modification n°8 du PLU la CCVCMB et la Commune ont porté une attention toute particulière à la question du commerce de proximité, à sa préservation et à son maintien ; à cet égard des linéaires commerciaux ont été instaurés sur les périmètres du droit de préemption existant en matière commerciale, dont le cinéma.

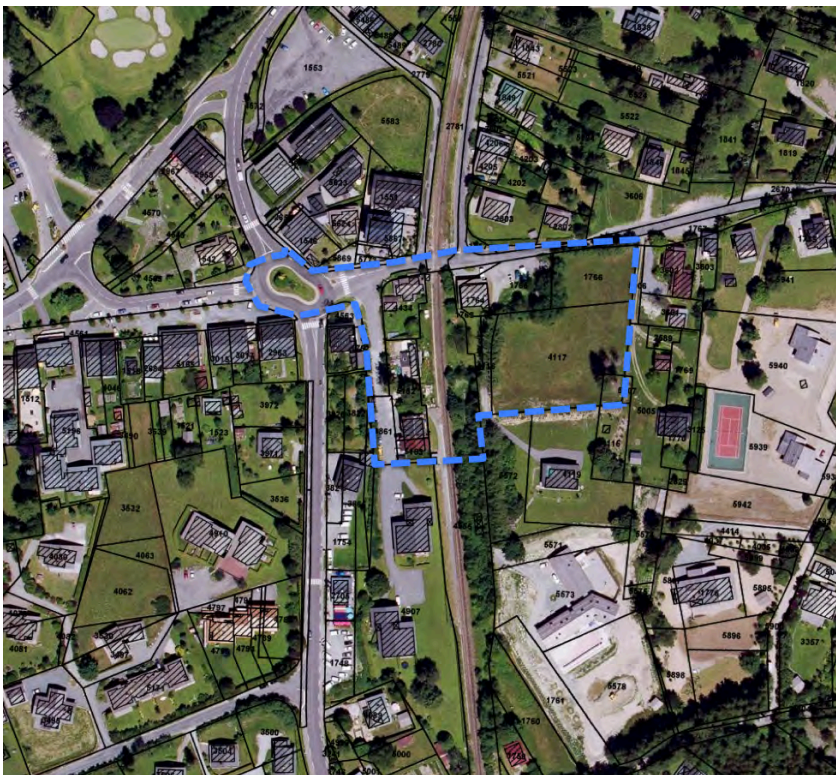
Egalement, a été instauré de façon limitée, l'interdiction du changement de destination autre que pour une destination commerciale et a interdit la création de nouveaux commerces de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ainsi ce site recèle un double enjeu que constitue la sauvegarde du commerce de proximité avec la variété de l'offre commerciale et la possible reconversion de ces emprises importantes en plein centre urbain.

La CCVCMB et la Commune de Chamonix-mont-Blanc, souhaitent instaurer un périmètre de projet sur l'emprise du bâtiment du cinéma au titre de l'article L151-41-5° du code de l'Urbanisme, pour une durée maximale de 5 ans, dans l'attente de l'étude de la faisabilité à la fois en terme de destination, d'équipement, de mixité des fonctions urbaines et de stationnement .

## Règle proposée par la modification n°8

### Secteur des Gaudenays



## Justification

Il s'agit d'identifier un périmètre de projet sur le secteur des Gaudenays.

La Commune de Chamonix-Mont-Blanc mène une politique volontariste pour maintenir sa population permanente sur la vallée, aussi-a-t-elle pu mener à bien plusieurs opérations d'accèsion au logement principal ou en logement locatif , notamment sur des parcelles lui appartenant (programme des Tissières, les Gérard, Jean Franco, ...).

Toujours dans la poursuite de cet objectif, la parcelle communale C n°1765 de 771 m<sup>2</sup> située aux Gaudenays, zone UE au PLU, a été identifiée en vue de répondre à ce besoin, sans qu'à ce jour un projet aboutisse, notamment du fait de la faible constructibilité offerte par la parcelle communale.

En continuité de celle-ci les parcelles cadastrées section C n°1766 de 1027 m<sup>2</sup>, et n°4117 de 2846 m<sup>2</sup>, pour une surface totale de 3873 m<sup>2</sup> sont non bâties et permettraient rajoutées à la parcelle communale, de réaliser une opération d'urbanisme sous forme de petits collectifs, répondant aux attentes de la Commune.

Située à 50 mètres de l'arrêt de train du village des Praz, sur la voie ferroviaire reliant le Fayet à Vallorcine, à 100 mètres de l'axe de communication principale desservant la Vallée de Chamonix et reliant la frontière Suisse, à proximité de la gare de téléphérique de la Flégère et du centre du village des Praz, ce tènement est desservi par la route des Gaudenays.

Cette proximité des axes de transports publics, d'un pôle d'activité touristique et d'une zone d'habitat dense offrent à ce site les conditions pour connaître une certaine densification, en respect de l'environnement bâti et naturel existant.

Au PLU en vigueur, il est à noter par ailleurs qu'une partie du secteur est concernée par l'emprise d'un emplacement réservé n°50 pour un cheminement piéton et liaison cyclable permettant de relier le chemin de la Bagna à la route des Lacs.

Le secteur est par ailleurs situé en partie en zone UE pour 771 m<sup>2</sup>

présentant un CES de 0,15 et pour partie en zone UF pour 3873 m<sup>2</sup> avec un CES de 0,10.

Toutefois les règles d'urbanisme de la zone UF qui « *circonscribent les territoires déjà urbanisés situés en rive de sites naturels dont la vocation est l'habitation qu'un certain nombre d'habitations occupent sur des terrains d'assiette de grande surface et qu'il n'est possible de compléter intersticiellement que dans les mêmes conditions foncières* » ne permettent pas de densifier ce secteur par de petits collectifs.

Aussi est-il proposé d'intégrer la parcelle communale C n°1765, les emprises voisines, encore libres de tout bâtiment, cadastrées section C n°1766, 4117 pour une surface totale de 3873 m<sup>2</sup>, ainsi que l'emprise de la gare et des accès en direction de la gare téléphérique de la Flégère, dans un périmètre d'attente de projet d'aménagement global.

La situation de ce secteur permettrait de répondre à l'objectif majeur que se fixe la Commune consistant en la densification de sites qui présentent une desserte aisée, proche des voies de communication, des axes de transports collectifs et autres modes d'accès (cheminement doux, train, ...), objectif par ailleurs largement incité par les dernières mesures législatives (loi ALUR notamment).

Fortes de ce constat la Communauté de Communes et la Commune de Chamonix-Mont-Blanc souhaitent définir la vocation de ces emprises stratégiques compte tenu de leur emplacement, et de leur situation et voir se réaliser des programmes de logements sous forme de petits immeubles collectifs, qui permettraient de répondre aux besoins de logements sociaux et d'accession à la propriété de la population principale.

Aussi est-il inscrit un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41-5° du code de l'Urbanisme.

Ce périmètre d'attente de projet d'aménagement global est instauré pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la Communauté de Communes d'un projet d'aménagement global.

Ce projet d'aménagement devra aborder la question de la densité et de la forme urbaine plus denses, la mixité des fonctions urbaines, la gestion du stationnement, la connexion avec les équipements à proximité, la mixité sociale, ...

Règle proposée par la modification n°8	Justification
<p data-bbox="114 323 353 352">Secteur des Bois</p> 	<p data-bbox="1016 308 2033 678">La Commune de Chamonix connaît une forte pression immobilière, construction de nouveaux chalets, réhabilitation de vieilles fermes, voire démolition d'anciens bâtiments pour l'implantation de chalets modernes. Tel est le cas du village des Bois qui connaît une pression importante depuis plusieurs années, village qui regroupe d'anciennes fermes, témoignage de l'activité pastorale passée, qui constituent aujourd'hui un patrimoine culturel que la Commune souhaite le mieux préserver. Par ailleurs les abords du village recèlent encore des prairies, classées en zone IIAU, qui en dehors de la respiration qu'elles permettent, offrent une vue sur le grand paysage et le maintien d'un milieu ouvert qui participe au maintien de la biodiversité locale.</p> <p data-bbox="1016 715 2033 949">Ainsi la ferme dite "ferme COUTTET", avec son terrain d'aisance attenant cadastrés section C n°5161 et 2023, fait partie de ces bâtiments incontournables, encore empreint de sa destination passée; Compte tenu de sa valeur patrimoniale et de son positionnement stratégique en limite de zone à urbaniser, une réflexion est à mener sur l'aménagement et la préservation de cet espace et de ce secteur d'une façon générale.</p> <p data-bbox="1016 986 2033 1289">La CCVCMB et la Commune de Chamonix souhaitent inscrire cette propriété dans un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41-5° du code de l'Urbanisme, le bâtiment étant susceptible de faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain; Ce projet d'aménagement devra aborder la question de la densité laquelle devra être respectée et mettre en valeur le bâti existant, le stationnement et l'intégration dans l'environnement bâti et naturel existant (notamment prairies environnantes, perspectives sur le grand paysage, village des Bois).</p>



## **8. Inscription de servitudes pour maintien de la diversité commerciale (article L151-16 du code de l'urbanisme)**

---

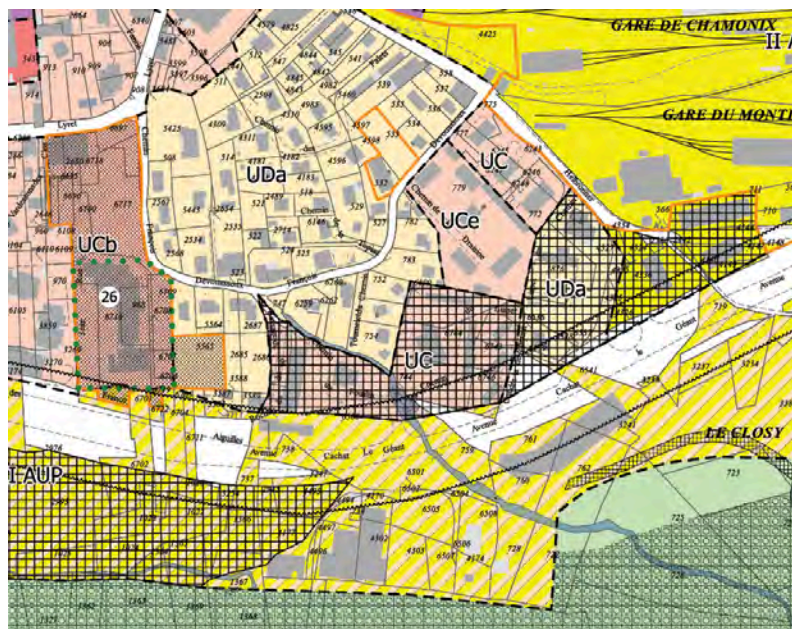
La commune de CHAMONIX-MONT-BLANC bénéficie de la présence de commerces dans son hyper-centre que la collectivité souhaite pérenniser dans un objectif d'animation et pour répondre aux besoins de la population locale et touristique.

Le PLU doit viser à assurer le maintien de cette dynamique économique dans l'hyper centre par l'instauration de règles spécifiques.

Ainsi sur les linéaires identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme : les constructions ou destinations nouvelles sont admises sous condition que les locaux situés en rez-de-chaussée soient affectés, au commerce, à l'artisanat. Le changement de destination est interdit.

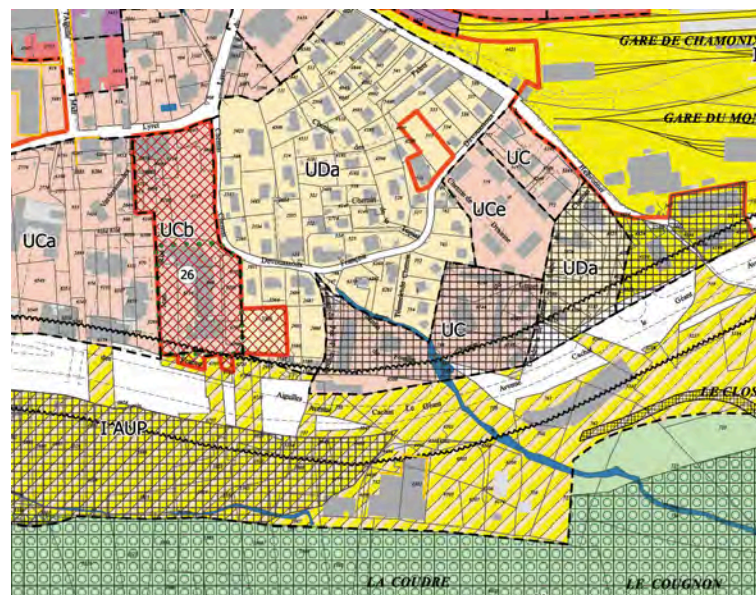
## 9. modification du plan de zonage

Avant la modification n°8



Après la modification n°8

Modification sur le secteur du Fouillis avec un reclassement de 1AUP en UC pour une surface de 1 200 m<sup>2</sup>



## Conclusion

### L'ensemble des modifications proposées :

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

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

Les erreurs matérielles sur le plan des servitudes et contraintes architecturales sont rectifiées.

Le présent dossier est composé des éléments suivants :

- Du présent additif au rapport de présentation,
- Du règlement complet modifié,
- Des extraits du plan de zonage modifié,
- Des extraits du plan des servitudes et contraintes architecturales corrigés.