

Direction du Développement Durable du Territoire

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHAMONIX MONT-BLANC

## REGLEMENT

PUBLIE LE .....	2	FEVRIER	1977
APPROUVE LE .....	20	FEVRIER	1979
REVISE LE .....	8	FEVRIER	1983
MODIFIE LE .....	1er	JUIN	1984
REVISE LE .....	29	MARS	1991
REVISE LE .....	30	NOVEMBRE	1993
MODIFIE LE .....	25	NOVEMBRE	1994
REVISION PARTIELLE LE .....	29	SEPTEMBRE	1995
MISE A JOUR SERVITUDES .....	11	OCTOBRE	1995
REVISE LE .....	11	JANVIER	1999
REVISE LE .....	5	MARS	1999
MISE A JOUR LE .....	5	JUILLET	1999
MISE A JOUR LE .....	30	MARS	2001
MIS EN REVISION LE .....	22	MARS	2002
REVISION D'URGENCE PRESCRITE LE .....	20	JUIN	2002
MISE A JOUR LE .....	15	NOVEMBRE	2002
REVISION D'URGENCE APPROUVEE LE .....	17	JANVIER	2003
ARRET DU PROJET DE REVISION LE .....	28	NOVEMBRE	2003
APPROUVE LE .....	8	JUILLET	2005
APPROUVE LE .....	14	SEPTEMBRE	2005
MIS EN REVISION LE .....	22	MARS	2007
MODIFICATION N° 1 APPROUVEE LE .....	22	AOUT	2008
REVISIONS SIMPLIFIEES N° 1 ET N° 2 APPROUVEES LE....	6	NOVEMBRE	2009
MISE A JOUR LE .....	6	NOVEMBRE	2009
MIS EN REVISION LE .....	26	NOVEMBRE	2010
MISE A JOUR LE .....	28	FEVRIER	2011
MODIFICATION SIMPLIFIEE LE .....	26	MAI	2011
MODIFICATION N° 2 APPROUVEE LE.....	9	SEPTEMBRE	2011
MODIFICATION N° 3 APPROUVEE LE .....	29	NOVEMBRE	2011
MODIFICATION N° 4 APPROUVEE LE .....	30	MARS	2012
REVISION SIMPLIFIEE N° 3 APPROUVEE LE .....	11	MAI	2012
REVISION SIMPLIFIEE N° 4 APPROUVEE LE .....	11	MAI	2012
REVISION SIMPLIFIEE N° 5 APPROUVEE LE .....	15	JUIN	2012
ELABORATION PARTIELLE PRESCRITE LE .....	28	SEPTEMBRE	2012
ARRET ELABORATION PARTIELLE LE .....	18	AVRIL	2013
ELABORATION PARTIELLE APPROUVEE LE .....	13	FEVRIER	2014
MODIFICATION N° 5 APPROUVEE LE .....	13	FEVRIER	2014
MODIFICATION N° 6 APPROUVEE LE .....	28	MAI	2014
MODIFICATION N° 7 APPROUVEE LE .....	24	NOVEMBRE	2016
MODIFICATION N° 8 APPROUVEE LE .....	22	MAI	2018
MISE EN COMPATIBILITE N°1 APPROUVEE LE .....	28	AOUT	2018
MODIFICATION N°9 APPROUVEE LE.....	06	OCTOBRE	2020
MISE EN COMPATIBILITE N°2 APPROUVEE LE .....	22	FEVRIER	2022
REVISION ALLEE N°2 APPROUVEE LE.....	22	FEVRIER	2022
REVISION ALLEE N°3 APPROUVEE LE.....	14	DECEMBRE	2022
MODIFICATION n°10 APPROUVEE LE .....	10	OCTOBRE	2023

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

### **Article 1 Champ d'application territorial du plan**

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme de Chamonix Mont-Blanc (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune.

### **Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Le règlement d'un PLU dispose le droit des sols local, applicable à l'ensemble des parties du territoire communal qu'il vise.

Un certain nombre de textes de portée supra communale le conditionnent cependant.

Il y va en premier lieu des dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme qui fixent le régime juridique des PLU, plus particulièrement ses articles L 123.1 et suivants, et R.123. 1 et suivants.

Il y va également des Lois Nationales d'Aménagement et d'Urbanisme (LNAU) visées à l'article L 111.1.1 du Code de l'Urbanisme au nombre desquelles est comptée la loi n° 85.30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la Montagne désormais contenue dans la partie législative du Code du Tourisme.

D'autres dispositions s'imposent à lui sous réserve de leur présence au PLU.

Ainsi, en est-il des servitudes d'utilité publique grevant le territoire communal auxquelles il est fait obligation au PLU de respecter.

Elles ne sont cependant opposables que pour autant que la liste en figure au dossier d'annexes de celui-ci.

D'autres, enfin, dans des domaines spécifiques, intéressant l'urbanisme seulement pour partie, contingent parallèlement les occupations et les utilisations du sol dans le principe de l'indépendance des législations. Ainsi, en est-il du régime des installations classées ou de celui de la protection des monuments historiques, des monuments naturels et des sites.

Pour autant, elles s'appliquent directement aux actions publiques et privées qui ressortissent à l'urbanisme, le permis de construire et les autres autorisations d'occuper le sol sanctionnant l'irrespect de leurs parties intéressant le champ urbain.

Il convient donc de savoir, que :

1. Les dispositions du présent règlement de PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) dans les conditions précisées à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme : : « *Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles : R111.2, R111.3.2, R111.4, R111.14.2, R111.15, R111.21.* ».

2. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble de la réglementation sanitaire départementale du domaine de l'urbanisme et à l'ensemble des règles applicables à la voirie située sur le territoire communal, qu'elles soient ou non réunies dans un règlement de voirie.

3. Seules les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées dans le sous-dossier « Annexes » du présent dossier de PLU sont opposables sur le territoire communal.

4. Les dispositions de la partie législative du Code du Tourisme, et notamment le Chapitre 2 du Titre IV relatif aux aménagements et réglementation des espaces à vocation touristique.

5. Un P.E.R. (Plan d'Exposition aux Risques) a été approuvé par décret en date du 14 mai 1992. Ce document est devenu, au terme de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, un P.P.R. (Plan de Prévention des Risques Naturels).

6. Une révision partielle du PER valant P.P.R. portant sur les phénomènes d'inondations (y compris les zones humides), de crues torrentielles et de mouvements de terrain, a été approuvée par Arrêté Préfectoral le 17 mai 2002. L'ensemble du dossier est, dans ses contenus et formes opposables, à la disposition du public en Mairie.

7. Le PPR Avalanches a, quant à lui, été révisé et approuvé par Arrêté Préfectoral du 28 mai 2015. L'ensemble du dossier est, dans ses contenus et formes opposables, à la disposition du public en Mairie.

8. Le périmètre des aires de caractère architectural figurant dans chacune des zones donne lieu à un plan de repérage figurant au rang des documents graphiques appelé « plan des servitudes et contraintes architecturales ».

### **Article 3 Adaptations mineures**

Conformément au 4° alinéa de l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies dans le règlement et les annexes du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. A ce titre, en particulier dans les secteurs où l'application à une construction nouvelle des règles prescrites par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation entraînerait l'obligation de surélever le premier niveau habitable, la ou les hauteur(s) maximale(s) prescrites à l'article 10 du Titre II du présent règlement pourront faire l'objet d'une adaptation mineure dans la limite maximum de 0,50 m par rapport à la ou les hauteurs maximales prescrites, étant précisé qu'aucune surélévation du terrain naturel ne pourra excéder 0,50 m.

Cependant, conformément au droit positif, les travaux sur les immeubles existants non conformes à certaines dispositions du présent règlement, en l'absence de dispositions spécialement applicables à ces modifications ne se verront pas refuser d'autorisation de faire s'ils doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions méconnues ou s'il sont étrangers à ces dispositions. (CE sect°, 27.05.1988, Mme Sekler, rec. p.223 ; CE sect°, 15.05.1992, M. Sthaly, rec.p.214 ; CE sect°, 31.07.1992, Epoux Dupuy, rec. p.1393).

### **Article 4 Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones ou plusieurs d'entre elles**

**4.1 Recul des constructions par rapport aux lits des cours d'eau et des torrents** (toutes zones, lorsque le PPR Inondation ne prescrit pas de règles plus contraignantes)

Afin de permettre notamment le passage des engins de curage, nécessité par les obligations de sécurité publique, un recul de 10 m par rapport au sommet de la berge existante devra être respecté, pour tout remblai ouvrage ou construction.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sans obligation de recul, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du plan, tels que définis dans l'article 5 du décret du 05 octobre 1995,
- les utilisations agricoles traditionnelles : parc, les clôtures, prairies de fauche, cultures, dans la mesure où les parcelles concernées sont déjà exploitées ou l'ont été dans les 20 ans,
- les travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de lignes et de câbles sous réserve qu'ils n'offrent qu'une vulnérabilité restreinte, sans hébergement ; l'aménagement de terrains à vocation sportive ou de loisir, sans hébergement,
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

En outre, cette obligation ne s'applique pas pour l'Arve, pour sa section comprise entre le pont de la Plage et le Pont des Gaillands, ainsi que pour les torrents suivants le Betty, le Grépon, la Frasse, le Vorgeat, le Golf, les Chéserys, Tréléchamp.

**4.2 Opérations d'entretien des cours d'eau** (toutes zones)

En toutes zones, sont autorisées les opérations d'entretien des cours d'eau (curages, consolidation des berges ...) relevant du régime de la loi sur l'eau n° 92.3 du 3 janvier 1992, quand bien même ces opérations relèveraient du régime de la déclaration ou de l'autorisation au sens de l'article 1 de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976.

### 4.3 Bâtiments sinistrés (toutes zones)

En toutes zones, la reconstruction des bâtiments sinistrés, dans le volume ancien et sans changement de destination, est autorisée dans un délai de deux ans suivant le sinistre, sous réserve cependant des dispositions du PER ou PPR en vigueur, à l'exception du secteur Nr.

### 4.4 Recul par rapport aux voies supra communales (toutes zones)

Pour l'implantation des ouvrages et constructions, les reculs à observer sont ceux portés aux documents graphiques. Ils sont à prendre depuis l'axe des voies concernées, sauf mention particulière indiquée dans les articles de chaque règlement de zone relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies.

A défaut de mentions dans les documents graphiques, les reculs à observer sont les suivants :

#### ♣ Dispositions générales

Les reculs s'appliquent à l'extérieur des zones agglomérées d'habitation, lesquelles sont indiquées aux documents graphiques par des doubles flèches.

Ce recul est fixé à :

- 35 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 25 m pour les autres constructions.

#### ♣ Dispositions particulières

Le recul par rapport à la RN 506 est fixé à : 10 m pour les constructions sises entre la sortie du paravalanche de la Pendant et le Pont des Chosalets.

Le recul par rapport à la RD 243 est fixé à : 18 m pour toutes les constructions

### 4.5 Accès aux voies publiques

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée une autorisation d'accès, précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

### 4.6 Toitures (toutes zones)

#### ♣ Hauteur

En toutes zones, pour le doublement de toiture des bâtiments existants ou l'installation de dispositifs de végétalisation des toitures, exceptés les immeubles de référence de hauteur, ou à conserver dans leur hauteur actuelle, ou à restaurer ou à conserver dans leur enveloppe actuelle, la hauteur totale existante est majorée de 0,30 m.

#### ▪ Débordement

Pour l'application des dispositions des articles 6, 7, 8 et 10 des règlements des différentes zones, les débordements ou passées de toiture, les balcons, auvents ou escaliers extérieurs ne seront comptés qu'à concurrence de leur profondeur diminuée de 1,20 m.

La présente disposition n'a pas pour effet de dispenser les constructeurs du respect des dispositions du code civil relatives à la mitoyenneté et au rejet des eaux sur les fonds voisins.

#### ▪ Toitures-terrasses

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 pour les reconstructions de bâtiments après sinistre comportant initialement une toiture-terrace.

- Toitures végétalisées

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.

#### **4.7 Antennes de télévision et coffrets divers (toutes zones)**

Il est recommandé que les antennes hertziennes et paraboliques se tiennent en recul des rives de toiture, de sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public à moins de 100 m.

Elles seront d'une couleur composant avec celle des façades ou de la toiture selon leur position.

Les coffrets EDF, GDF et France Telecom ne seront pas disposés sur les façades principales. Ils seront encastrés, cachés ou habillés dans un souci d'intégration à l'environnement.

#### **4.8 Zone de Publicité Restreinte**

Les publicités, enseignes et pré enseignes devront respecter l'Arrêté Municipal n° 240/99 du 18 novembre 1999 instituant une Zone de Publicité Restreinte sur les secteurs agglomérés de la Commune (cf annexe).

#### **4-9 Définition de l'emprise au sol**

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.

L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection à la verticale du volume de la construction sur le terrain après travaux moins :

- les ornements (modénatures, marquises)
- Les débords de toiture, les balcons (lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements)
- les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 0,40m par rapport au terrain naturel.

Les rampes d'accès d'une déclivité supérieure ou égale à 2% sont comptabilisées dans le CES.

#### **4-10 Définition d'« espace vert de pleine terre »**

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.

#### **4-11 Définition d'« annexe »**

Sont tenues pour annexes les constructions répondant simultanément aux trois conditions suivantes :

- la destination de la construction est du domaine fonctionnel du bâtiment principal, tels que les garages, les abris de jardins, les celliers. La construction ne peut être à usage d'hébergement ou d'habitation;
- la construction est édifée postérieurement à celle existante et peut être accolée ou non au bâtiment principal;
- la construction a une surface de plancher inférieure à la construction existante.

Les vérandas et sas d'entrée ne constituent pas des annexes au sens de cette définition.

#### **4-12 Accès et voirie**

On entend par largeur de plateforme :

- la bande de roulement
- les accotements ou trottoirs

Elle peut comporter de plus :

- des aires de stationnement
- des terres-pleins
- des pistes cyclables
- des voies réservées (bus...)

La largeur d'emprise d'une voie comprend :

- la plateforme
- les fossés
- les talus

#### 4-13 Destination

Selon l'article R-123-9 du code de l'urbanisme, tel qu'existant antérieurement au décret 2015-1783 publié le 29 décembre 2015 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.

Est considéré comme changement de destination d'une construction le passage de l'une à l'autre des catégories.

### **Article 5 Rappels, informations, définitions pour les bonnes compréhension et application du présent règlement**

#### 5.1 Rappels

##### ♣ Lutte contre le bruit

Les bâtiments d'habitation situés dans une bande de 200 m de part et d'autre de la RN 205 et de la RN 506, à compter du carrefour de la Vigie jusqu'à la limite de l'agglomération, doivent satisfaire aux conditions d'isolation visées dans l'article 3 et l'annexe I de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation, jusqu'à la date d'entrée en vigueur des mesures qui seront prises en application de l'article 5 du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres en matière de lutte contre le bruit.

Par ailleurs, les bâtiments d'habitation et d'enseignement doivent respecter les dispositions de l'Arrêté Préfectoral n°99-58 du 3 février 1999 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur le territoire communal.

##### ♣ Terrains riverains du domaine public ferroviaire

Conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi du 18 juillet 1845, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être établie à moins de 2 m du chemin de fer, ce dernier terme s'entendant de l'alignement sur le domaine public ferroviaire.

Les constructions situées avant l'entrée en vigueur de la loi ci-dessus ou la création d'une nouvelle voie ferrée à une distance moindre peuvent être entretenues dans l'état où elles se trouvaient à l'époque.

##### ♣ Découvertes archéologiques

La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et ses décrets d'application sont naturellement applicables à la commune.

En application de son article 3 relatif aux découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, vestige, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par les spécialistes et tout contrevenant sera poursuivi des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal.

De même, sont applicables la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, et ses décrets d'application, ainsi que la loi n°2003-707 du 1er août 2003 modifiant la loi n° 2001-44 précitée.

##### ▪ Opérations d'aménagement touristique

La commune de Chamonix est située en zone de montagne, ce qui a pour effet de la continger en matière d'aménagement touristique, notamment par l'article L 342-1 du Code du Tourisme stipulant qu'en zone de montagne, la mise en œuvre des opérations d'aménagement touristique s'effectue sous le contrôle d'une commune, un groupement de communes ou d'un syndicat mixte regroupant des collectivités territoriales.

Sauf recours à la formule de la régie, cette mise en œuvre s'effectue dans les conditions suivantes :

- chaque opérateur doit contracter avec la commune ou le groupement de communes ou le syndicat mixte compétent,
- chacun des contrats porte sur l'un ou plusieurs des objets constitutifs de l'opération touristique : études, aménagement foncier et immobilier, réalisation et gestion des équipements collectifs, construction et exploitation du réseau de remontées mécaniques, gestion des services publics, animation et promotion....

#### 5.2 Informations

#### ♣ Clôtures et libre circulation des piétons admise par les usages locaux

Historiquement, la clôture des terrains a été peu si ce n'est pas pratiquée à Chamonix, de sorte que visuellement autant que physiquement, le territoire offre une grande perméabilité, constitutive de son identité relationnelle et paysagère.

Les dispositions de l'article 647 C. Civ. garantissent cependant à tout propriétaire la faculté de se clore, sauf l'exception portée à l'article 682 C.Civ. qui fonde au bénéfice des terrains enclavés les servitudes de passage de plein droit destinées à leur assurer l'accès à la voie publique sur laquelle ils n'ont en l'état pas d'issue.

Tout espace séparant l'emprise publique et une construction, avec ou sans clôture ou avec ou sans protection phonique ou visuelle doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Pour autant, l'absence de clôture est vivement souhaitée et recommandée sur le territoire communal, sauf configuration requérant des dispositions sécuritaires ou de protection contre les nuisances qui doivent néanmoins être dissimulées pour leur plus grande partie et faire l'objet de traitement d'insertion paysagère particulièrement soigné.

Il convient de savoir à cet égard, qu'en application du 1° alinéa de l'article L 441.3 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.

Un inventaire des circulations piétonnes sur fonds privés en usage a donc été dressé en 1997 porté sur les plans de zonage sous le code graphique ■ ■ ■.

#### ♣ Permis de démolir

Toute démolition de tout ou partie d'un bâtiment doit être précédée d'un permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune (art. L 430.1 du Code de l'Urbanisme et art.10,7° de la loi n° 48.1360 du 1er.09.1948 modifiée.

### 5.3 Modalités de calcul du linéaire de façade - application de l'article 11

Le linéaire de façade correspond à la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des linéaires de façades :

- Les parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.
- Les escaliers à l'air libre
- Les balcons et les terrasses ouverts uniquement y compris ceux soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- Les systèmes de ventilation de climatisation
- Les décrochés de façades (voir schéma non opposable)

Nota : les constructions jumelées sont considérées ici comme étant un volume unique

#### Mode de calcul du linéaire de façade



— / —  
Éléments pris en compte dans  
le calcul d'un linéaire

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### ZONE UA

---

#### CARACTERE DE LA ZONE

Le caractère de la zone et de chacun de ses secteurs est rappelé dans le rapport de présentation.

La zone UA circonscrit les centres urbains de la commune où ont vocation à trouver place logements et hébergements touristiques, commerces, bureaux et services marchands et non marchands de la station, équipements généraux, ainsi que de sport, loisirs, tourisme et culture.

Elle comprend cinq secteurs spécifiques :

- le secteur UAa correspondant à un secteur d'habitat, commerce, services marchands et non marchands, situés de part et d'autre de l'Arve, dont les rues sont majoritairement piétonnes : ce secteur comprend le sous-secteur UAa1 de la rue des Moulins,
- le secteur UAb établi sur deux sites distincts : à l'aval du village d'Argentière et à proximité de la gare SNCF de Chamonix, réservés aux programmes d'hébergements banalisés denses : hôtellerie et résidences de tourisme,
- le secteur UAp circonscrit l'essentiel des Places du Mont Blanc et du Poilu. Il est strictement inconstructible sauf toutes les installations nécessaires à l'animation de la place et à l'organisation des foires, expositions, marché hebdomadaire, manifestations temporaires, stationnement en souterrain et mobilier urbain.

Complété des emplacements réservés contigus, ce secteur UAp garantit le maintien des deux grands espaces publics interconnectés du secteur Nord du Bourg de Chamonix : la Place du Poilu et la Place du Mont-Blanc.

- les secteurs UA m et UA s correspondant à l'organisation d'un développement transversal du centre du bourg de Chamonix vers le Sud-Est à partir du programme de développement d'offre touristique, culturelle, d'enseignement et de loisirs dans le secteur du Couttet, le secteur UA s étant inconstructible et correspondant à la réalisation du Parc du Couttet et le secteur UA m étant constructible pour certains usages correspondants à la centralité future des lieux et susceptibles de constituer des relais de continuité d'animation et d'offre touristique entre la place Saussure et la gare du Montenvers ultérieurement.

#### Information :

**Une partie de la zone est exposée à des phénomènes naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.**

**Ainsi, un PER (Plan d'Exposition aux Risques naturels) a été approuvé par décret en date du 14 mai 1992. Ce document, devenu un PPR (Plan de Prévention des Risques), au terme de la loi du 2 février 1995 portant renforcement de la protection de l'environnement, a fait l'objet d'une révision partielle concernant les risques de mouvements de terrain, les crues torrentielles, les inondations, approuvée par Arrêté Préfectoral le 17 mai 2002.**

**Le PPR Avalanches a, quant à lui, été révisé et approuvé par Arrêté Préfectoral du 28 mai 2015.**

#### SECTION 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol



---

## **Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article UA 2 sont interdites, et notamment :

1. le camping à la parcelle, le stationnement isolé de caravanes hors construction close, les terrains de camping et caravaning, ainsi que les habitations légères de loisirs ;
2. la création d'usines, d'ateliers, dépôts, chantiers, carrières et installations visés à l'article 1 de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 soumis à autorisation en application des dispositions de l'article 3 de la même loi ;
3. les dépôts de véhicules, de matériels et matériaux, organisés ou improvisés ;
4. les bureaux et l'artisanat en secteur UAm ;
5. la création de commerces de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (périmètre du DP commercial)

## **Article UA 2 Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles 3 à 14 ci-après :

1. les logements ;
2. les hébergements touristiques, compris les hôtels et résidences de tourisme ;
3. les équipements touristiques, culturels, de loisirs et établissements d'enseignement en secteurs UAm ;
4. les constructions ou parties de constructions à usage de bureaux, services marchands et non marchands, commerces et d'artisanat ;
5. les ouvrages, équipements, locaux techniques et modelages de terrain nécessaires au fonctionnement des services publics ;
6. les aires de stationnement collectives et individuelles, dans la limite cependant pour ces dernières des obligations fixées par les dispositions de l'article 11 du présent règlement de zone ;
7. l'extension des locaux d'activités artisanales existants si elle doit ne pas entraîner pour le voisinage une incommodité nouvelle et réduire celle le cas échéant déjà existante, si elle est insusceptible de faire courir un risque quelconque de dommage grave ou irréparable aux personnes et aux biens ;
8. les démolitions, sous réserve de l'obtention préalable d'un permis de démolir, si elles ne concernent pas un ouvrage ou une construction d'intérêt patrimonial local et si elles ne sont pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de leur site naturel ou bâti ;
9. les annexes aux constructions des 1, 2, 3 ci-dessus, sauf en secteur UAm, étant entendu qu'une seule annexe en sus du garage ne sera admise ;
10. les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : abris à ordures ménagères, constructions destinées à recevoir des distributeurs de billets bancaires, etc. ;
11. les mouvements de sol destinés à gérer l'adaptation à celui-ci des constructions, des aires de jeux, de sport et de stationnement automobile ouvertes au public, sous réserve néanmoins de leur économie et, pour les affouillements, de ne pas intervenir à moins de 3 m de l'alignement ou de la limite sur voie privée en tenant lieu ;
12. dans le secteur UAp, les installations nécessaires à l'animation permanente ou temporaire des Places du Mont-Blanc et du Poilu ainsi que l'ensemble des dispositifs de mobilier urbain et d'organisation et de signalétique d'accès aux aires de stationnements souterraines existantes ou à venir ;

13. dans le secteur UAs, les dispositions d'aménagement nécessaires au développement de la continuité piétonne du Couttet ;

14. Toute opération de construction de logement ainsi que toute demande de changement de destination à vocation de logement, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>, doit comporter un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs conventionnés, ou en accession sociale à la propriété (bail réel solidaire, ...). Cette disposition s'applique également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.

15. Toute opération de construction et d'extension d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que toute demande de changement de destination pour de l'hébergement hôtelier et touristique, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>, doit comporter un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logement locatif des travailleurs.\*

Cette disposition s'applique également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.

*\*Constitue un logement locatif des travailleurs le logement réservé à des salariés justifiant d'un contrat ou d'une attestation de travail de l'employeur sur le territoire de Chamonix et dont l'emploi présente un caractère saisonnier ou pas.*

16. Sur les linéaires identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme : les constructions ou destinations nouvelles sont admises sous condition que les locaux situés en rez-de-chaussée soient affectés au commerce. Le changement de destination est interdit, sauf pour le cas d'un changement de destination ayant pour objet la création d'un commerce.

17. Au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'urbanisme (périmètre de projet) et pour une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation de la modification n°8 du PLU, seules sont autorisées :

- Les changements de destination, la réfection des constructions existantes.
- Les extensions limitées des bâtiments existants, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher telle que définie au lexique du règlement, et ce, en une fois d'une construction existante.
- Les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

Le permis de démolir est interdit dans les secteurs identifiés au L151-41-5° du Code de l'urbanisme

## **SECTION 2                      Conditions de l'occupation du sol**

---

### **Article UA 3                      Accès et voirie**

#### **♣                      Accès**

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible,
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques :
  - assurant la sécurité des biens et des personnes,
  - offrant les commodités de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

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%.

Au delà de 5 m, la pente maximale autorisée des accès sera de 12%.

#### **♣                      Voirie**

Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services de sécurité, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Les voies en impasse destinées à assurer la desserte de plus d'un terrain comporteront en partie terminale une aire d'une surface et d'une configuration permettant l'évolution des mêmes véhicules.

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les clôtures sur voies, compris les dispositifs d'accès : portails et autres... respecteront le recul minimum suffisant pour que soient en toute configuration assurées la fonctionnalité et la sécurité de la voie.

#### **Article UA 4 Desserte par les réseaux**

##### **♣ Rappel**

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble de la réglementation sanitaire départementale du domaine de l'urbanisme.

##### **♣ Eau potable**

Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'alimentation.

Tout établissement susceptible d'accueillir du public et utilisant une ressource privée en eau à des fins alimentaires devra, au préalable, adresser aux services de l'ARS un dossier de demande d'autorisation d'utiliser la ressource.

##### **♣ Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de toute nouvelle construction doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées.

En l'absence conjoncturelle de réseau séparatif, l'évacuation des eaux pluviales sera réalisée par infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, sans nuisance sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

##### **♣ Eaux usées**

Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines en système séparatif.

##### **♣ Electricité et téléphone**

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne et basse tension et la desserte téléphonique seront réalisés en souterrain.

##### **♣ Autres réseaux ou dispositifs**

Il n'est autorisé qu'une antenne de télévision collective par immeuble, quel qu'en soit le type.

#### **Article UA 5 Caractéristiques des terrains**

Sans Objet

#### **Article UA 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Toutes zones :

Dans les séquences urbaines aux façades organisées en ordre continu, les ouvrages ou constructions seront dans tous les cas disposés de manière à assurer la continuité du front de rue ou du front de place.

Dans les autres cas, ils seront implantés à l'alignement.

Des balcons en saillie pourront être autorisés au-delà de 4 mètres au-dessus de la hauteur moyenne du trottoir surplombé si :

- le surplomb n'excède pas les profondeurs de : 1,20 m et la largeur du trottoir diminuée de 0,20 m,
- le linéaire de façade en saillie n'excède pas 3 m,

Par exception à l'ensemble des dispositions de l'article, et sauf en secteurs UA m, UA p, et UA s, les locaux et installations de fonctionnalité urbaine (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.

Toutes zones, hors secteurs UAa1, UAb et UAm :

Par exception à l'ensemble des autres dispositions de l'article, les constructions nouvelles comporteront obligatoirement des arcades, galeries ou portiques disposant des façades en retrait, de sorte que la circulation libre sous arcades soit de 3m par rapport à l'alignement sur une hauteur de 3,50 m au minimum par rapport au point le plus haut du trottoir, le long des alignements portés au "Plan des servitudes et contraintes architecturales".

Les façades au-delà de 3,50 m de hauteur y seront obligatoirement implantées à l'alignement.

Les configurations d'arcades ou de portiques maintiendront obligatoirement un passage libre pour les piétons de 3 m de largeur et de 2,40 m de hauteur au point le plus bas.

Sous les mêmes contraintes de composition, les arcades sont possibles sur les autres alignements des rues Paccard, Vallot, Michel Croz, place Balmat, allée du Majestic et rue Charlet Straton à Argentière, sous réserve d'un linéaire minimum continu de 18 m.

Les dispositions du présent article sont inapplicables aux immeubles de la zone à restaurer ou à conserver dans leur enveloppe actuelle visés au "Plan des références architecturales et de construction" .

Sur les terrains concernés par les bandes d'implantation et linéaires de façade imposés portés au document "Plan des servitudes et contraintes architecturales", les bâtiments et ouvrages seront implantés dans ces bandes ou dans la profondeur de 21 m depuis le linéaire de façade imposé.

Toutes zones, hors secteur UAb :

Par exception à l'ensemble des dispositions de l'article, les ouvrages et constructions portant sur un linéaire de façades d'au moins 40 m peuvent être implantés jusqu'à l'alignement ou la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu.

Dans les secteurs UAm :

Les secteurs UAm représentent des emprises constructibles limitées le long du parc du Couttet ; les constructions peuvent donc y être implantées jusqu'en limite des secteurs.

## **Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toutes zones, hors secteur UAa1 et UAm :

Les constructions se tiendront soit

- à au moins 3 m des limites séparatives.
- en limite séparative à condition que la parcelle voisine supporte déjà une construction en limite séparative.

Par exception à l'alinéa précédent, sur les terrains concernés par les bandes d'implantation et linéaires de façade imposés portés au document "Plan des servitudes et contraintes architecturales", les constructions :

- ♣ se tiendront à au moins 3 m des limites séparatives n'aboutissant pas aux voies,
- ♣ seront édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 21 m, cette obligation n'interdisant pas la présence de pénétrantes viaires dans les façades, sous réserve du maintien de la continuité du volume de toiture et de l'homogénéité de la composition architecturale des corps de bâtiment les encadrant.

Sur les mêmes terrains, au-delà de la profondeur de 21 m, les constructions se tiendront à au moins 3 m des limites séparatives.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux immeubles visés au "Plan des références architecturales et de construction" établi en application de l'article R 123.11 du Code de l'Urbanisme.

Par exception aux dispositions précédentes de l'article, peuvent prendre place sur le terrain jusqu'en limite séparative :

- ♣ les annexes telles que définies dans les dispositions générales, sous réserve de ne pas présenter une hauteur supérieure à 3,50 m au faitage et de ne pas comporter de toitures-terrasses,
- ♣ les caves enterrées, garages enterrés et locaux techniques enterrés,
- ♣ 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.

Secteur UAa1 et secteurs UAm :

Les constructions et ouvrages peuvent prendre place sur le terrain jusqu'en limite de propriété.

### **Article UA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

### **Article UA 9 Emprise au sol**

Toutes zones, hors secteur UAa et secteurs UAm :

Le coefficient d'emprise au sol est de : 0,50.

Par exception aux dispositions de l'alinéa précédent, sur les terrains concernés par les bandes d'implantation, emprises constructibles et linéaires de façade imposés portés au document "Plan des servitudes et contraintes architecturales", le coefficient d'emprise au sol est le suivant :

- ♣ CES = 1 sur la profondeur de 21 m depuis le linéaire porté au "Plan des servitudes et contraintes architecturales",
- ♣ CES = 0,30 au-delà.

Les dispositions précédentes de l'article ne sont pas applicables :

- ♣ aux immeubles de la zone à restaurer ou à conserver dans leur enveloppe actuelle visés au "Plan des servitudes et contraintes architecturales",
- ♣ aux équipements hospitaliers, aux établissements scolaires, et autres établissements de services publics,
- ♣ aux extensions de bâtiments à usage culturel
- ♣ aux créations et aux extensions d'hôtels de tourisme existant à la date d'approbation de la dernière révision du PLU,
- ♣ aux extensions des E.R.P. à réaliser pour mise en conformité sanitaire ou sécuritaire,
- ♣ aux extensions des locaux existant à la date d'approbation de la dernière révision du PLU, ou parties de ces locaux, accueillant des activités strictement artisanales (au sens de la réglementation en vigueur),

Secteurs UAa et UAm :

Non réglementée.

### **Article UA 10 Hauteur des constructions**

#### **Définition :**

**Pour l'application des dispositions du présent article, et sauf autre précision dans l'une ou l'autre d'entre elles, la hauteur des ouvrages, installations et constructions s'entend de la différence altimétrique entre le point le plus haut pris à la sablière ou l'acrotère en cas de toiture terrasse et le sol à son aplomb avant et après terrassement.**

**Sur tout terrain situé à moins de 100 m d'un « immeuble de référence de hauteur » repéré au « Plan des Servitudes et Contraintes Architecturales », il ne pourra pas être édifié de constructions excédant la hauteur dudit immeuble.**

#### 10.1 Hauteur maximale

Sans pouvoir excéder celle de 17 m au faîtage, la hauteur des constructions, dans sa définition ci-dessus, n'excédera pas 12 m.

Les constructions pourront excéder la hauteur de 12 m ci-dessus dans les cas et les limites suivants :

- ♣ en tout secteur , sur tout terrain situé à moins de 100 m d'un "immeuble de référence de hauteur" ou d'un "immeuble conservant sa hauteur actuelle" d'une hauteur supérieure à 12 m, visé au "Plan des servitudes et contraintes architecturales", sous réserve :
  - de présenter une hauteur égale à 0,50 m près à celle de cet immeuble ou le cas échéant du plus proche de ces immeubles,
  - de ne pas présenter une quelconque façade d'une longueur supérieure à la façade la plus grande de ce dernier, sans qu'elle puisse excéder 30 m en toute hypothèse, cette condition de longueur maximum de façade n'étant pas requise dans les secteurs Uam.
- ♣ 15 m à la sablière et 20 m au faîtage :
  - sur les alignements Ouest de la rue Vallot et de la rue Paccard,
  - sur l'alignement Sud de l'avenue Michel Croz, entre la rue Whymper, la place de la Gare, y compris le retour sur la rue des Allobroges,
  - en façades Sud des bâtiments alignés sur l'avenue Cachat le Géant,
  - en façades aval des constructions situées en rive aval d'une rue, sous réserve de façades amont sur rue n'excédant pas 12 m,
- ♣ 16,50 m à la sablière et 21,5 m au faîtage:
  - dans les secteurs UAb d'Argentière et de Chamonix.
- ♣ 17,50 m à la sablière et 22,5 m au faîtage :
  - sur la place de l'Eglise et sur la place Balmat pour sa partie sise en rive droite de l'Arve.
- ♣ 22 m à la sablière et 27 m au faîtage :
  - en rive droite de l'Arve, si la construction est en retrait de 25 m par rapport à l'emprise de la voie et située en arrière d'un alignement bâti qui ne ferait pas plus de 9 m de hauteur.
- ♣ 16 m à la sablière et 21 m au faîtage pour le seul bâtiment principal de l'UCPA d'Argentière, afin de permettre une extension en symétrie par rapport à l'existant, sans en augmenter les emprises.

L'ensemble des hauteurs fixées au présent article sont majorées de 1 m lorsque ce supplément est seul en mesure :

- ♣ de permettre d'organiser une diversité de toiture sur une composition en alignement.

## 10.2. Hauteur relative (Prospects)

### 10.2.1. Par rapport à la voie

Non réglementée.

### 10.2.2. Par rapport aux limites séparatives

Non réglementée

## Article UA 11 Aspect extérieur

**Rappel** Les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables en présence d'un PLU.

### *Article R 111-27 C.Urb.*

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

## Rappel des principes

Les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol doivent être adaptées dans leurs dimensions, leur architecture, leur situation et leur aspect extérieur au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Afin d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti, ainsi qu'à son adaptation au terrain, il lui est conseillé de se référer au Cahier des Recommandations Architecturales joint au présent règlement.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

### **Dispositions générales**

Les prescriptions suivantes sont applicables dans les parties des aires de caractère architectural énoncées ci-après et comprises dans la zone UA :

#### **♣ Caractère III**

- ♣ Parois extérieures en dominante bois, déduction faite des zones vitrées, mode poteaux / poutres apparent, et pas de rondins ;
- ♣ Toiture : bois (ancelles ou tavaillons ou red-ceddar) ;
- ♣ Couleurs : blancs, beiges pour enduits et couleur bois pour bois apparents ;
- ♣ Menuiseries bois ou couleur bois.

#### **♣ Caractère IV**

- ♣ Dominante forte de la maçonnerie ;
- ♣ Proportions : mélange d'immeubles, de chalets, d'équipements et d'activités mais volumes simples : en particulier, lorsque la hauteur est supérieure à R+1+c, les bâtiments doivent avoir des proportions en longueur et pas en hauteur, avec éventuellement un angle, mais pas de quadrilatère ou effet de cour intérieure, même ouverte sur un côté ;
- ♣ Toiture : couleur ardoise (ardoises, zinc prépatiné, tôle laquée plate nervurée) ;
- ♣ Couleurs des murs : blancs, sauf blanc pur, ou gris éventuellement un peu colorés de manière uniforme.
- ♣ Menuiseries : bois ou ton bois.

#### **♣ Caractère V**

- ♣ Architecture diversifiée au fur et à mesure de l'évolution des styles et des modes ;
- ♣ Nécessité d'accentuer les ensembles urbains à partir de la référence de hauteur, de matériaux et de styles au voisinage des « immeubles de référence » qui figurent au « Plan des servitudes et contraintes architecturales » annexé au PLU.

### **Dispositions particulières**

#### **♣ Locaux d'ordures ménagères**

Dans les immeubles collectifs, les locaux destinés à la dépose des ordures ménagères seront placés de manière à permettre un accès facile pour le service de nettoyage.

#### **♣ Citernes**

Les citernes seront enterrées ou dissimulées à la vue des tiers.

#### **♣ Toitures**

- 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 %.
- b) Les pentes correspondront :
  - pour les seuls immeubles collectifs, à un système de toiture à la Mansart, en tous secteurs,
  - ou à une toiture à plusieurs pans, de pentes égales et comprises entre 35 et 60 %.
- 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.

d) Les toitures terrasses sont interdites sauf pour l'extension en rez-de-chaussée des bâtiments existants. Les toitures végétalisées sont autorisées.

## ♣ **Constructions annexes**

Lorsqu'elles sont attenantes à la construction principale, les constructions annexes peuvent être couvertes sans toiture inclinée à concurrence de 150 m<sup>2</sup> de surface ; au-delà de cette surface et lorsque les constructions ne sont pas accolées, toutes les constructions devront être couvertes par un système de toitures à plusieurs pans ou recouvertes de terrasses dallées ou d'espaces plantés.

## **Article UA 12 Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules doit être conçu pour répondre à l'intégralité des besoins des opérations projetées.

Il sera assuré par des dispositifs propres en dehors des voies publiques, sur les terrains d'assiette des opérations, sauf autre solution ressortant des possibilités ouvertes par l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à raison de 12 m<sup>2</sup> par place de stationnement hors desserte et accès à la place, sans pouvoir présenter une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 4,50 m.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès par voie publique.

Il est notamment exigé pour :

1. les constructions à usage d'habitation sous forme collective :

- ♣ 1 place couverte et fermée par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans pouvoir être inférieur à 1 par logement,
- ♣ 1 place par logement situé dans un programme locatif financé par un prêt aidé par l'Etat,
- ♣ 1 place par logement dans le cadre d'un contrat d'amodiation

Pour tout collectif de plus de 6 logements, cette obligation est réduite à raison d'une place de stationnement par véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins 6 vélos par aires de stationnement, sans qualification requise.

2. les constructions à usage d'habitation, sous forme individuelle :

- 2 places par logement, dont une au moins couverte et fermée,
- 2 places par logement dans le cadre d'un contrat d'amodiation

3. les bureaux et les commerces :

- ♣ 1 place par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

4. les établissements d'enseignement :

- ♣ du 1<sup>o</sup> degré : 1 place par classe + 1 aire réservée aux 2 roues,
- ♣ du 2<sup>o</sup> degré : 2 places par classe + 1 aire réservée aux 2 roues,

5. les établissements sanitaires :

- ♣ 1 place pour 4 lits,

6. les salles de spectacles et de réunions :

Néant

7. les hôtels et résidences de tourisme :

- ♣ 1 place pour 2 chambres, dont 50 % couvertes ou fermées,

Cette obligation est réduite à raison d'une place de stationnement par véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins 6 vélos par aires de stationnement, sans qualification requise.

♣

8. les bars et restaurants :

- ♣ 4 places par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de salle,

9. les hôtels / restaurants :

- ♣ 2/3 de la somme des places exigées pour chacune des destinations,



10. les autres E.R.P. non exclusivement attachés aux programmes ci-dessus :
- ♣ une étude portant sur les besoins en stationnement devra être produite, cette étude tiendra compte de la capacité d'accueil de l'équipement collectif et des parkings existants à proximité.
11. les locaux affectés à toute autre activité :
- ♣ 1 place non couverte par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas de changement de destination des constructions, le nombre de places à servir est égal au nombre exigibles selon les ratios ci-dessus au titre de la nouvelle affectation diminué du nombre de places disponibles en l'état sur le terrain d'assiette et/ou déjà servies en substitution.

En cas d'extension des constructions, le nombre de places à servir est celui résultant de l'application des ratios ci-dessus aux surfaces et destinations des seules extensions.

Une reconstruction est tenue pour un nouveau programme pour l'application du présent article.

Le stationnement des véhicules automobiles est interdit sur les terrains riverains des voies et places à vocation piétonne dont la liste qui suit, appelée le cas échéant à être complétée, est donnée à titre indicatif :

- avenue Michel Croz,
- place Jacques Balmat,
- quais d'Arve sur les deux rives,
- rue des Moulins,
- quai du Vieux Moulin,
- rue du Dr. Paccard,
- rue Joseph Vallot (depuis l'angle de l'avenue du Mont Blanc jusqu'à la place Jacques Balmat).
- place Saussure,

A défaut de disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places exigibles, celles-ci pourront, par exception au 2<sup>o</sup> alinéa du présent article, être établies sur tout terrain situé à moins de 250 m du terrain d'assiette de l'opération, sans qualification requise.

### **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. »*

### **Article UA 13 Espaces libres et plantations**

#### Secteurs UAp, UAs et UAm :

Les deux secteurs UAp et UAs sont des secteurs d'aménagement paysager ouverts au public au centre de la station, à l'exception de tout autre usage . Ils doivent donc être traités intégralement en espaces paysagers plantés ou non.

Les secteurs UAm représentent des emprises constructibles bien circonscrites, sélectionnées dans l'environnement du secteur UAs, avoir pour vocation d'assurer la réalisation des constructions utiles à la continuité d'animation recherchée en centre-station.

Ils ont donc vocation à être constructibles en totalité ; toutefois, tous leurs espaces non construits au-dessus du niveau du sol doivent être traités de manière paysagère.

#### Zone UA et autres secteurs :

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.

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 ou d'aménagements de quais en secteur UA a 1 situé en bord d'Arve.

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.

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les plantations (arbres, haies, .., ou clôtures selon le type de clôture) respecteront un recul minimum suffisant pour que soient en toute configuration assurées la fonctionnalité et la sécurité de la voie.

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 selon un plan d'aménagement explicite et détaillé qui sera joint à la demande de Permis de construire dans le contenu du volet paysager prescrit par le Code de l'Urbanisme.

### **Recommandations**

Pour la réalisation de ces aménagements, le concepteur se référera utilement au "Cahier des recommandations architecturales et paysagères".

### **Informations et rappels**

Le traitement de l'ensemble des délaissés constructifs doit être précisé au titre du volet paysager de la demande de permis de construire.

Il est rappelé que le certificat de conformité ne sera délivré qu'après réalisation de l'ensemble des aménagements extérieurs prévus au permis de construire.

## **SECTION 3      Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

### **Article UA 14      Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

## **ZONE UB**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE UB**

Le caractère de cette zone et de ses secteurs est rappelé dans le rapport de présentation.

La zone UB circonscrit les territoires urbanisés en continuité avec l'hyper-centre urbain de la zone UA sur lesquels s'est progressivement constituée la station.

Ont vocation à y trouver place les programmes et destinations de la zone UA, sous des principes de morphologie urbaine distincts.

On distingue en son sein 4 secteurs particuliers :

Le secteur UBa, entre la voie ferrée et l'Arve (rue du Lyret), est prévu pour accueillir la poursuite du développement du bourg dans cette direction.

Le secteur UBb dispose le cadre réglementaire propre à assurer la réalisation d'un aménagement urbain cohérent sur le pourtour du Champ de Ski du Savoy.

Le secteur UBc dispose le cadre réglementaire de morphologie urbaine nécessaire à une conciliation harmonieuse des programmes de logements, d'hébergements touristiques et d'équipements de loisirs, de services publics qui y sont possibles.

Il fait l'objet d'un plan d'aménagement portant sur la totalité de son emprise. Seront applicables à ce secteur les règles définies par les articles suivants et complétés par le document graphique annexé.

Le secteur UBd dispose le cadre réglementaire de la restructuration urbaine à venir pour l'extension du bourg vers l'amont, dans le souci de la composer avec les caractéristiques et l'expression du bâti environnant tel que le Clos du Savoy et les Balcons du Savoy.

### **Information :**

**Une partie de la zone est exposée à des phénomènes naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.**

**Ainsi, un PER (Plan d'Exposition aux Risques naturels) a été approuvé par décret en date du 14 mai 1992. Ce document, devenu un PPR (Plan de Prévention des Risques), au terme de la loi du 2 février 1995 portant renforcement de la protection de l'environnement, a fait l'objet d'une révision partielle concernant les risques de mouvements de terrain, les crues torrentielles, les inondations, approuvée par Arrêté Préfectoral le 17 mai 2002.**

## **SECTION 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

### **Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article UB 2 sont interdites, et notamment :

1. le camping à la parcelle, le stationnement isolé de caravanes hors construction close, les terrains de camping et caravaning, ainsi que les habitations légères de loisirs,
2. la création d'usines, d'ateliers, dépôts, chantiers, carrières et installations visés à l'article 1 de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 soumis à autorisation en application des dispositions de l'article 3 de la même loi, les dépôts de véhicules, de matériels et matériaux, organisés ou improvisés.
3. la création de commerces de plus de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **Article UB 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles 3 à 14 ci-après :

1. les logements
2. les hébergements touristiques, compris les hôtels et résidences de tourisme ;
3. les constructions ou parties de constructions à usage de bureaux, services marchands et non marchands, commerces et artisanat ;
4. les équipements de sport, loisir et culture ;
5. les ouvrages, équipements, locaux techniques et modelages de terrain nécessaires au fonctionnement des services publics ;
6. les aires de stationnement collectives et individuelles, dans la limite cependant pour ces dernières des obligations fixées par les dispositions de l'article 12 du présent règlement de zone ;
7. les annexes aux constructions des 1., 2., 3. ci-dessus, étant entendu qu'une seule annexe en sus du garage sera admise ;
8. les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : abris à ordures ménagères, constructions destinées à recevoir des distributeurs de billets bancaires, etc...
9. les mouvements de sol destinés à gérer l'adaptation à celui-ci des constructions, des aires de jeux, de sport et de stationnement automobile ouvertes au public, sous réserve néanmoins de leur économie et pour les affouillements de ne pas intervenir à moins de 3 m de l'alignement ou de la limite sur voie privée en tenant lieu ;
10. Toute opération de construction de logement ainsi que toute demande de changement de destination à vocation de logement, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>, doit comporter un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs conventionnés, ou en accession sociale à la propriété (bail réel solidaire, ...). Cette disposition s'applique également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.
11. Toute opération de construction et d'extension d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que toute demande de changement de destination pour de l'hébergement hôtelier et touristique, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>, doit comporter un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logement locatif des travailleurs.\*  
Cette disposition s'applique également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.

*\*Constitue un logement locatif des travailleurs le logement réservé à des salariés justifiant d'un contrat ou d'une attestation de travail de l'employeur sur le territoire de Chamonix et dont l'emploi présente un caractère saisonnier ou pas.*

12. Sur les linéaires identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme : les constructions ou destinations nouvelles sont admises sous condition que les locaux situés en rez-de-chaussée soient affectés au commerce. Le changement de destination est interdit, sauf pour le cas d'un changement de destination ayant pour objet la création d'un commerce.

13. Au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'urbanisme (périmètre de projet) et pour une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation de la modification n°8 du PLU, seules sont autorisées :

- les changements de destination, la réfection des constructions existantes.
- Les extensions limitées des bâtiments existants, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher telle que définie au lexique du règlement, et ce, en une fois d'une construction existante.
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

Le permis de démolir est interdit dans les secteurs identifiés au L151-41-5° du Code de l'urbanisme

## **SECTION 2                    Conditions de l'occupation du sol**

---

### **Article UB 3    Accès et voirie**

#### **♣    Accès**

a) Tout terrain enclavé est inconstructible.

b) Les accès doivent présenter des caractéristiques :

- assurant la sécurité des biens et des personnes,
- offrant les commodités de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

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%.

Au-delà de 5m, la pente maximale autorisée des accès sera de 12%.

#### **♣    Voirie**

Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services de sécurité, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Les voies en impasse destinées à assurer la desserte de plus d'un terrain comporteront en partie terminale une aire d'une surface et d'une configuration permettant le retournement des mêmes véhicules.

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les clôtures sur voies, compris les dispositifs d'accès : portails et autres... respecteront le recul minimum suffisant pour que soient en toute configuration assurées la fonctionnalité et la sécurité de la voie.

### **Article UB 4    Desserte par les réseaux**

#### **♣    Rappel**

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble de la réglementation sanitaire départementale du domaine de l'urbanisme.

#### **♣    Eau potable**

Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'alimentation.

Tout établissement susceptible d'accueillir du public et utilisant une ressource privée en eau à des fins alimentaires devra, au préalable, adresser aux services de l'ARS un dossier de demande d'autorisation d'utiliser la ressource.

#### **♣    Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de toute nouvelle construction doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées.

En l'absence conjoncturelle de réseau séparatif, l'évacuation des eaux pluviales sera réalisée par infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, sans nuisance sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

♣ **Eaux usées**

Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines en système séparatif.

♣ **Electricité et téléphone**

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne et basse tension et la desserte téléphonique seront réalisés en souterrain.

♣ **Autres réseaux ou dispositifs**

Il n'est autorisé qu'une antenne de télévision collective par immeuble, quel qu'en soit le type.

**Article UB 5 Caractéristiques des terrains**

Sans Objet

**Article UB 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Toutes zones, hors secteurs UBb, UBc et UBd :

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.

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".

Par exception aux dispositions du premier alinéa ci-dessus :

♣ les ouvrages et constructions portant sur un linéaire de façades d'au moins 30 m ou sur la totalité d'un îlot peuvent être implantés jusqu'à l'alignement ou la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique,

♣ 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,

Des balcons en saillie sont autorisés au-delà de 4 m au-dessus de la hauteur moyenne du trottoir surplombé, si le surplomb ne dépasse pas 1,20 m maximum ou 0,20 m de moins que la largeur du trottoir, et si ces balcons sont des ouvrages ponctuels de 3 m maximum de largeur séparés entre eux.

De même, les couverts et oriels peuvent être autorisés en surplomb des voies et emprises publiques dans la limite de 1,20 m, sous réserve du respect du règlement de voirie.

Secteurs UBb, UBc et UBd :

Sauf marges de recul spécifiquement portées au plan de zonage, les constructions et ouvrages peuvent être implantés jusqu'à l'alignement ou en limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu.

**Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toutes zones, hors secteurs UBb et UBc :

Les constructions se tiendront à au moins 4 m des limites séparatives.

Par exception à l'alinéa précédent, sur les terrains concernés par les bandes d'implantation et linéaires de façade imposée portés au document "Plan des servitudes et contraintes architecturales" les constructions :

- seront édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 21 m,
- se tiendront à au moins 3 m des limites séparatives n'aboutissant pas aux voies.

Sur les mêmes terrains, au-delà de la profondeur de 21 m, les constructions se tiendront à au moins 4 m des limites séparatives.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux immeubles à restaurer ou à conserver dans leur enveloppe actuelle visés au "Plan des servitudes et contraintes architecturales".

Par exception aux dispositions précédentes de l'article, peuvent prendre place sur le terrain jusqu'en limites séparatives :

- ♣ les annexes telles que définies dans les dispositions générales, sous réserve de ne pas présenter une hauteur supérieure à 3,50 m au faitage et de ne pas comporter de toitures-terrasses,
- ♣ les caves enterrées, garages enterrés et locaux techniques enterrés,
- ♣ 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...
- ♣ les projets portant sur un linéaire de façade d'au moins 30 m ou sur la totalité d'un îlot.

Secteurs UBb et UBc :

Les constructions peuvent prendre place sur le terrain jusqu'en limites séparatives.

#### **Article UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

#### **Article UB 9 Emprise au sol**

Secteurs UBa :

Coefficient d'emprise au sol (CES) = 0,50.

Secteur UBb :

Sous-secteur 1 : Coefficient d'emprise au sol (CES) = 0,25

Autres : Coefficient d'emprise au sol (CES) = 0,30

Secteur UBc :

Coefficient d'emprise au sol (CES) = 1

Secteur UBd :

Coefficient d'emprise au sol (CES) = 0,20

Les dispositions précédentes de l'article ne sont pas applicables :

- ♣ aux immeubles à restaurer ou à conserver dans leur enveloppe actuelle visés au "Plan des servitudes et contraintes architecturales",
- ♣ aux équipements hospitaliers, aux établissements scolaires, et autres établissements de services publics,
- ♣ aux créations et aux extensions d'hôtels de tourisme existant à la date d'approbation de la précédente révision du PLU,
- ♣ aux extensions des E.R.P. à réaliser pour mise en conformité sanitaire ou sécuritaire,
- ♣ 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),

Par exception aux dispositions précédentes, sur les terrains concernés par les bandes d'implantation et linéaires de façade imposée portés au document "Plan des servitudes et contraintes architecturales", le coefficient d'emprise au sol est le suivant :

- ♣ sur la profondeur de 21 m depuis le linéaire porté au "Plan des références architecturales et de construction", et au-delà de cette profondeur pour les seules constructions à usage commercial et celles enterrées quel'qu'en soit la destination : CES = 1
- ♣ au-delà de la profondeur de 21 m pour toute construction non visée au point précédent : CES = 0,30

## **Article UB 10 Hauteur des constructions**

### **Définition :**

**Pour l'application des dispositions du présent article, et sauf autre précision dans l'une ou l'autre d'entre elles, la hauteur des ouvrages, installations et constructions s'entend de la différence altimétrique entre le point le plus haut pris à la sablière ou l'acrotère en cas de toiture terrasse et le sol à son aplomb avant et après terrassement.**

**Sur tout terrain situé à moins de 100 m d'un « immeuble de référence de hauteur » repéré au «Plan des Servitudes et Contraintes Architecturales », il ne pourra pas être édifié de constructions excédant la hauteur dudit immeuble.**

### 10.1 Hauteur maximale

Toutes zones, hors secteurs UBb, UBc et UBd :

La hauteur des constructions, dans sa définition ci-dessus, n'excédera pas 11,50 m.

Les constructions peuvent excéder la hauteur de 11,50 m ci-dessus sur tout terrain situé à moins de 100 m d'un immeuble de référence de hauteur ou d'un immeuble conservant sa hauteur actuelle d'une hauteur supérieure à 12 m visés au "Plan des servitudes et contraintes architecturales", sous réserve :

- de présenter une hauteur égale à 0,50 m près à celle de cet immeuble ou le cas échéant du plus proche de ces immeubles,
- de ne pas présenter une quelconque façade d'une longueur supérieure à la façade la plus grande de ce dernier, sans qu'elle puisse excéder 30 m en toute hypothèse.

Secteurs UBb et UBd :

La hauteur des constructions, dans sa définition ci-dessus, n'excédera pas 15 m.

Secteur UBc :

La hauteur maximale des constructions est fixée dans le document graphique annexé.

L'ensemble des hauteurs fixées au présent article sont majorées de 1 m lorsque ce supplément est seul en mesure de permettre d'organiser une diversité de toiture sur une composition en alignement.

### 10.2. Hauteur relative (Prospects)

#### 10.2.1. Par rapport à la voie

Non réglementée.

#### 10.2.2. Par rapport aux limites séparatives

Toutes zones, hors secteurs UBb, UBc et UBd :

Les constructions qui ne sont pas implantées sur limite, et ne sont pas des annexes d'une hauteur inférieure à 3,50m 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.

Secteurs UBb, UBc et UBd :

Non réglementée.

## **Article UB 11 Aspect extérieur**

### **Rappel**



**Les dispositions de l'article R 111. 27 du code de l'urbanisme sont applicables en présence d'un PLU.**

*Article R 111. 27 C.Urb.*

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

**Rappel des principes**

Les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol doivent être adaptées dans leurs dimensions, leur architecture, leur situation et leur aspect extérieur au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Afin d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti, ainsi qu'à son adaptation au terrain, il lui est conseillé de se référer au Cahier des Recommandations Architecturales joint au présent règlement.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

**Dispositions générales**

Les prescriptions suivantes sont applicables dans les parties des aires de caractère architectural énoncées ci-après et comprises dans la zone UB :

♣ **Caractère III**

- ♣ Parois extérieures en dominante bois, déduction faite des zones vitrées, mode poteaux -poutres apparent, et pas de rondins ;
- ♣ Toiture : bois (ancelles ou tavaillons ou red-ceddar) ;
- ♣ Couleurs : blancs, beiges pour enduits et couleur bois pour bois apparents ;
- ♣ Menuiseries bois ou couleur bois.

♣ **Caractère V**

- ♣ Architecture diversifiée au fur et à mesure de l'évolution des styles et des modes ;
- ♣ Nécessité d'accentuer les ensembles urbains à partir de la référence de hauteur, de matériaux et de styles au voisinage des « immeubles de référence » qui figurent au « Plan des servitudes et contraintes architecturales » annexé au PLU.

**Dispositions particulières**

♣ **Ordures ménagères**

Dans les immeubles collectifs, les locaux destinés à la dépose des ordures ménagères seront placés de manière à permettre un accès facile pour le service de nettoyage.

♣ **Citernes**

Les citernes seront enterrées ou dissimulées à la vue des tiers.

♣ **Toitures**

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 %.

b) Les pentes correspondront :

- pour les seuls immeubles collectifs, soit à un système de toiture à la Mansart, en tous secteurs,
- soit à une toiture à plusieurs pans, de pentes égales et comprises entre 35 et 60 %.

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. Les toitures végétalisées sont autorisées.

## ♣ **Constructions annexes**

Lorsqu'elles sont attenantes à la construction principale, les constructions annexes peuvent être couvertes sans toiture inclinée à concurrence de 150 m<sup>2</sup> de surface ; au-delà de cette surface et lorsque les constructions ne sont pas accolées, toutes les constructions devront être couvertes par un système de toitures à plusieurs pans ou recouvertes de terrasses dallées ou d'espaces plantés.

## **Article UB 12 Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules doit être conçu pour répondre à l'intégralité des besoins des opérations projetées.

Il sera assuré par des dispositifs propres en dehors des voies publiques, sur les terrains d'assiette des opérations, sauf autre solution ressortant des possibilités ouvertes par l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à raison de 12 m<sup>2</sup> par place de stationnement hors desserte et accès à la place, sans pouvoir présenter une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 4,50 m.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès par voie publique.

Il est notamment exigé pour :

1. les constructions à usage d'habitation sous forme collective :

♣ toutes zones et secteurs, hors UBc :

1 place couverte et fermée par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans pouvoir être inférieur à 1 par logement,

1 place par logement situé dans un programme locatif financé par un prêt aidé par l'Etat.

♣ secteur UBc :

1 place couverte par logement.

1 place par logement situé dans un programme locatif financé par un prêt aidé par l'Etat,

1 place dans le cadre d'un contrat d'amodiation

Pour tout collectif de plus de 6 logements, cette obligation est réduite à raison d'une place de stationnement par véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins 6 vélos par aires de stationnement, sans qualification requise.

2. pour les constructions à usage d'habitation sous forme individuelle :

♣ 2 places par logement dont une au moins couverte et fermée

♣ 2 places dans le cadre d'un contrat d'amodiation

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 entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher sans qualification requise.

Enfin pour tout projet d'extension supérieur ou égale à 25m<sup>2</sup> de SDP, il sera exigé 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans qualification requise.

3. les bureaux et les commerces :

♣ 1 place non couverte par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 50 % couvertes pour les bureaux,

4. les établissements d'enseignement :

♣ du 1<sup>o</sup> degré : 1 place par classe + 1 aire réservée aux 2 roues,

♣ du 2<sup>o</sup> degré : 2 places non couvertes par classe + 1 aire réservée aux 2 roues,

♣ autres établissements d'enseignement :

une étude portant sur les besoins en stationnement devra être produite, cette étude tiendra compte de la capacité d'accueil de l'équipement collectif et des parkings existants à proximité.

5. les établissements sanitaires :

♣ 1 place non couverte pour 4 lits,

- ♣ 6. les salles de spectacles et de réunions :  
1 place non couverte pour 5 sièges,
- ♣ 7. les hôtels et résidences de tourisme :  
1 place pour 2 chambres, dont 50 % couvertes ou fermées,

Cette obligation est réduite à raison d'une place de stationnement par véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins 6 vélos par aires de stationnement, sans qualification requise.

- ♣ 8. les bars et restaurants :  
4 places non couvertes par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de salle,
- ♣ 9. les hôtels-restaurants :  
2/3 de la somme des places exigées pour chacune des destinations,
- ♣ 10. les autres E.R.P. non exclusivement attachés aux programmes ci-dessus :  
une étude portant sur les besoins en stationnement devra être produite, cette étude tiendra compte de la capacité d'accueil de l'équipement collectif et des parkings existants à proximité.
- ♣ 11. les locaux affectés à toute autre activité :  
1 place non couverte par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas de changement de destination des constructions, le nombre de places à servir est égal au nombre exigible selon les ratios ci-dessus au titre de la nouvelle affectation diminué du nombre de places disponibles en l'état sur le terrain d'assiette et/ou déjà servies en substitution.

A défaut de disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places exigibles, celles-ci pourront être établies sur tout terrain situé à moins de 250 m du terrain d'assiette de l'opération, sans qualification requise.

### **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. »*

### **Article UB 13      Espaces libres et plantations**

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.

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.

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.

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les plantations (arbres, haies, etc...) respecteront un recul minimum suffisant pour que soient en toute configuration assurées la fonctionnalité et la sécurité de la voie.

### **Recommandations**

Pour la réalisation de ces aménagements, le concepteur se référera utilement au "Cahier des recommandations architecturales et paysagères".

## **Informations et rappels**

Le traitement de l'ensemble des délaissés constructifs doit être précisé au titre du volet paysager de la demande de permis de construire.

Il est rappelé que le certificat de conformité ne sera délivré qu'après réalisation de l'ensemble des aménagements extérieurs prévus au permis de construire.

### **SECTION 3**                      **Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

#### **Article UB 14**                      **Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

## **ZONE UC**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE UC**

Le caractère de la zone et de chacun de ses secteurs est rappelé dans le rapport de présentation.

La zone UC circonscrit les territoires urbanisés où alternent des ensembles coordonnés d'habitations collectives en ordre discontinu et des espaces verts ou boisés. Ces ensembles accueillent et ont vocation à accueillir à l'avenir des activités commerciales, artisanales ou de services.

On y distingue 6 secteurs :

Le secteur UCa réunit les zones de fonctionnalité ponctuelle spécifique de la station : gare de départ des remontées mécaniques, etc. situées en limite de l'hyper-centre urbain. Elle comprend un sous-secteur UCa1.

Le secteur UCb réunit les territoires proches de l'hyper-centre urbain, aux implantations bâties au caractère semi-continu. S'y distinguent deux sous-secteurs :

- le sous-secteur UCb1 d'accueil des hébergements banalisés,
- le sous-secteur UCb2 des installations scolaires et sportives du Bouchet, jusqu'en alignement sur la place du Mont Blanc.

Le secteur UCc circonscrit le domaine foncier du Ministère de la Défense sur lequel siège la Gendarmerie de Chamonix dont les exigences fonctionnelles appellent des dispositions particulières.

Le secteur UCd circonscrit les assiettes foncières des logements sociaux et équipements socioculturels aux Pèlerins et aux Bossons.

Le secteur UCe circonscrit l'assiette foncière appelée à recevoir un programme de logements à la Draisine.

Le secteur UCg circonscrit l'assiette foncière appelée à recevoir le programme de logements à vocation locative sociale et en accession sociale à la propriété (via bail réel solidaire, PSLA, ...), du secteur du Fouillis, ainsi qu'à l'accueil d'activités tertiaires dont services publics.

Le périmètre du plan masse de Chamonix-Sud circonscrit les tranches achevées de la ZAC dite de Chamonix-Sud, approuvée par A.P. du 4 février 1977. Il en porte les dispositions réglementaires.

#### **Information :**

**Une partie de la zone exposée à des phénomènes naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.**

**Ainsi, un PER (Plan d'Exposition aux Risques naturels) a été approuvé par décret en date du 14 mai 1992. Ce document, devenu un PPR (Plan de Prévention des Risques), au terme de la loi du 2 février 1995 portant renforcement de la protection de l'environnement, a fait l'objet d'une révision partielle concernant les risques de mouvements de terrain, les crues torrentielles, les inondations, approuvée par Arrêté Préfectoral le 17 mai 2002.**

**Le PPR Avalanches a, quant à lui, été révisé et approuvé par Arrêté Préfectoral du 28 mai 2015.**

### **SECTION 1            Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

#### **Article UC 1            Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article UC2 sont interdites, et notamment :

1. Le camping à la parcelle, le stationnement isolé de caravanes hors construction close, les terrains de camping et caravaning, ainsi que les habitations légères de loisirs.
2. La création d'usines, d'ateliers, dépôts, chantiers, carrières et installations visés à l'article 1 de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 soumis à autorisation en application des dispositions de l'article 3 de la même loi.
3. Les dépôts de véhicules, de matériels et matériaux, organisés ou improvisés, hors le périmètre de plan masse de Chamonix-Sud, les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
4. la création de commerces de plus de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### **Article UC 2            Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles 3 à 14 ci-après:

1. les logements,  
en tout secteur, hors secteurs UC, UCa et Ucd, Uce et UCg, de ne pas présenter par bâtiment une surface de plancher supérieure à 600 m<sup>2</sup> sauf en cas d'aménagement de bâtiments anciens respectueux de leur caractère et de leur aspect originel extérieur ou en cas de programmes locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat,
2. Les hébergements touristiques, compris les hôtels et résidences de tourisme.
3. Les constructions ou parties de constructions à usage de bureaux, services marchands et non marchands, commerces et artisanat.
4. Les équipements de sport, loisir et culture.
5. Les ouvrages, équipements, locaux techniques et modelages nécessaires au fonctionnement des services publics.
6. Les aires de stationnement collectives et individuelles, dans la limite cependant pour ces dernières des obligations fixées par les dispositions de l'article 12 du présent règlement de zone.

7. L'extension des locaux d'activités artisanales existants si elle doit ne pas entraîner pour le voisinage une incommodité nouvelle et réduire celles le cas échéant déjà existantes, si elle n'est pas de nature à faire courir un risque quelconque de dommage grave ou irréparable aux personnes et aux biens.

8. Les annexes aux constructions des 1., 2., ci-dessus, étant entendu qu'une seule annexe en sus du garage ne sera admise.

9. Les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : abris à ordures ménagères, constructions destinées à recevoir des distributeurs de billets bancaires, etc..

10. Les mouvements de sol destinés à gérer l'adaptation à celui-ci des constructions, des aires de jeux, de sport et de stationnement automobile ouvertes au public, sous réserve néanmoins de leur économie et pour les affouillements de ne pas intervenir à moins de 3 m de l'alignement ou de la limite sur voie privée en tenant lieu,

11. L'aménagement en logements dans le volume existant, des parties désaffectées ou à usage agricole des bâtiments présentant un intérêt patrimonial sous réserve de la conservation de l'intégrité des murs extérieurs, des ouvertures nouvelles pouvant y être ménagées pendant dans le strict respect du caractère architectural du bâtiment.

12. Toute opération de construction de logement ainsi que toute demande de changement de destination à vocation de logement, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>, doit comporter un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs conventionnés, ou en accession sociale à la propriété (bail réel solidaire, ...). Cette disposition s'applique également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.

13. Toute opération de construction et d'extension d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que toute demande de changement de destination pour de l'hébergement hôtelier et touristique, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>, doit comporter un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logement locatif des travailleurs.\*

Cette disposition s'applique également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.

*\*Constitue un logement locatif des travailleurs le logement réservé à des salariés justifiant d'un contrat ou d'une attestation de travail de l'employeur sur le territoire de Chamonix et dont l'emploi présente un caractère saisonnier ou pas.*

## **SECTION 2                      Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UC 3                      Accès et voirie**



#### **Accès**

a) Tout terrain enclavé est inconstructible.

b) Les accès doivent présenter des caractéristiques :

- assurant la sécurité des biens et des personnes,
- offrant les commodités de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

c) N'est possible qu'un seul accès par propriété d'une longueur de façade sur voie publique inférieure à 100 m.

d) Les voies privées nouvelles doivent présenter une largeur minimale de bande de roulement de 5 m.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m 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%.

Au delà de 5 m, la pente maximale autorisée des accès sera de 12%.

#### **Voirie**

Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services de sécurité, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Les voies en impasse destinées à assurer la desserte de plus d'un terrain comporteront en partie terminale une aire d'une surface et d'une configuration permettant le retournement des mêmes véhicules.

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les clôtures sur voies, compris les dispositifs d'accès : portails et autres... respecteront le recul minimum suffisant pour que soient en toute configuration assurées la fonctionnalité et la sécurité de la voie.

#### **Article UC 4 Desserte par les réseaux**

##### **Rappel**

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble de la réglementation sanitaire départementale du domaine de l'urbanisme.

##### **Eau potable**

Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'alimentation.

Tout établissement susceptible d'accueillir du public et utilisant une ressource privée en eau à des fins alimentaires devra, au préalable, adresser aux services de l'ARS un dossier de demande d'autorisation d'utiliser la ressource.

##### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de toute nouvelle construction doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales au présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées.

En l'absence conjoncturelle de réseau séparatif, l'évacuation des eaux pluviales sera réalisée par infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, sans nuisance sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

##### **Eaux usées**

Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public ou collectif d'assainissement par des canalisations souterraines en système séparatif.

##### **Electricité et téléphone**

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne et basse tension et la desserte téléphonique seront réalisés en souterrain.

##### **Autres réseaux ou dispositifs**

Il n'est autorisé qu'une antenne de télévision collective par immeuble, quelqu'en soit le type.

#### **Article UC 5 Caractéristiques des terrains**

Sans objet

#### **Article UC 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Sauf marges de recul spécifiquement portées au plan de zonage ou au plan masse de Chamonix-Sud et plan des servitudes 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 :

secteurs UCa, Ucb et UCg: 4 m

autres secteurs : 5 m

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 pourront être implantés jusqu'à l'alignement de la Place ou la limite entre les secteurs UAp et UCb2.

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.

## **Article UC 7            Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Hors le périmètre du plan masse de Chamonix-Sud où les règles de recul à observer par rapport aux limites séparatives sont celles portées au plan masse, les constructions se tiendront à au moins 3 m des limites séparatives.

Par exception aux dispositions précédentes de l'article, peuvent prendre place sur le terrain jusqu'en limites séparatives :  
les constructions riveraines de la Place du Mont Blanc,  
les annexes telles que définies dans 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,  
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..

## **Article UC 8            Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Hors le périmètre du plan masse de Chamonix-Sud où les règles à observer pour l'implantation des constructions sur un même terrain sont celles portées au plan masse, les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

## **Article UC 9            Emprise au sol**

Zone UC :

Coefficient d'Emprise au Sol ( CES ) = 0,30.

Le CES est de 0,40 dans le cas de construction de programmes de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Secteurs UCa, UCb1, UCc, Ucd et UCg :

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) = 0,40

En secteur UCa , le rapport entre le nombre de mètres carrés de plancher construit et l'emprise des bâtiments ne devra excéder 5.

Secteur UCb2 :

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) = 1

Les dispositions précédentes de l'article ne sont pas applicables :

aux immeubles à restaurer ou à conserver dans leur enveloppe actuelle visés au "Plan des servitudes et contraintes architecturales",

aux équipements hospitaliers et aux établissements scolaires et autres établissements de services publics,

aux créations et extensions d'hôtels de tourisme existant à la date d'approbation de la précédente révision du PLU,

aux extensions des E.R.P. à réaliser pour mise en conformité sanitaire ou sécuritaire,

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),

Par exception aux dispositions ci-dessus, les règles à observer dans le périmètre du plan masse de Chamonix-Sud sont celles portées au plan masse.

## **Article UC 10          Hauteur des constructions**

**Définition :**

**Pour l'application des dispositions du présent article, et sauf autre précision dans l'une ou l'autre d'entre elles, la hauteur des ouvrages, installations et constructions s'entend de la différence altimétrique entre le point le plus haut pris au faîtage et tout point du sol, situé à l'aplomb des façades avant et après terrassement.**



## 10.1. Hauteur maximale

La hauteur des constructions, dans sa définition ci-dessus, n'excédera pas 15 m.

Dans les secteurs et sous secteurs ci-dessous, la hauteur est réglementée de la façon suivante :

secteur Uca et UCe et UCg	:	15 m
sous-secteur	:	18 m
secteur UCb	:	12 m
secteurs UCc et UCd	:	21,50 m
secteur de plan masse de Chamonix-Sud	:	cf.. plan masse

## 10.2. Hauteur relative (Prospects)

Les dispositions ci-dessous sont applicables à l'ensemble de la zone, hors :

le périmètre du plan masse de Chamonix-Sud, où les règles de hauteur à observer sont celles portées au plan masse.

### 10.2.1. Par rapport à la voie

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de la limite opposée de la voie doit être inférieure à la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

#### Secteur UCe :

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de la limite opposée de la voie doit être inférieure à la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Sans objet pour 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...

### 10.2.2. Par rapport aux limites séparatives

#### Zone UC :

Les constructions qui ne sont pas implantées sur limite avec les parcelles voisines, et ne sont pas des annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 m au faitage, doivent présenter une hauteur telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point des limites séparatives n'excède pas 4/3 de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Par exception à la règle générale, les bâtiments de services publics devront 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.

Secteurs UCa, UCb, UCd et UCe:

## Article UC 11 Aspect extérieur

### Rappel

**Les dispositions de l'article R 111.27 du code de l'urbanisme sont applicables en présence d'un PLU.**

#### *Article R 111.27 C.Urb.*

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### Rappel des principes

Les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol doivent être adaptées dans leurs dimensions, leur architecture, leur situation et leur aspect extérieur au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Afin d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti, ainsi qu'à son adaptation au terrain, il lui est conseillé de se référer au Cahier des Recommandations Architecturales joint au présent règlement.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

### **Dispositions générales**

Les prescriptions suivantes sont applicables dans les parties des aires de caractère architectural énoncées ci-après et comprises dans la zone UC :

#### **Caractère III**

- ⚙️ Parois extérieures en dominante bois, déduction faite des zones vitrées, mode poteaux -poutres apparent, et pas de rondins.
- ⚙️ Toiture : bois (ancelles ou tavaillons ou red-ceddar).
- ⚙️ Couleurs : blancs, beiges pour enduits et couleur bois pour bois apparents.
- ⚙️ Menuiseries bois ou couleur bois.

#### **Caractère IV**

- ⚙️ Dominante forte de la maçonnerie.
- ⚙️ Proportions : mélange d'immeubles, de chalets, d'équipements et d'activités mais volumes simples : en particulier, lorsque la hauteur est supérieure à R+1+c, les bâtiments doivent avoir des proportions en longueur et pas en hauteur, avec éventuellement un angle, mais pas de quadrilatère ou effet de cour intérieure, même ouverte sur un côté.
- ⚙️ Toiture : couleur ardoise (ardoises, zinc prépatiné, tôle laquée plate nervurée).
- ⚙️ Couleurs des murs : blancs, sauf blanc pur, ou gris éventuellement un peu colorés de manière uniforme.
- ⚙️ Menuiseries : bois ou ton bois.

#### **Caractère V**

- ⚙️ Architecture diversifiée au fur et à mesure de l'évolution des styles et des modes.
- ⚙️ Nécessité d'accentuer les ensembles urbains à partir de la référence de hauteur, de matériaux et de styles au voisinage des « immeubles de référence » qui figurent au « Plan des servitudes et contraintes architecturales » annexé au PLU.

### **Dispositions particulières**

#### **⚙️ Façades**

Les constructions ne devront pas comporter de linéaire de façade supérieur à 30 m, à l'exception des bâtiments de service public, ainsi qu'en secteur Ucb2, et en particulier le long de la place du Mont Blanc, lorsque leur fonctionnalité interne le requiert.

#### **Ordures ménagères**

Dans les immeubles collectifs, les locaux destinés à la dépose des ordures ménagères seront placés de manière à permettre un accès facile pour le service de nettoyage.

#### **Citernes**

Elles seront enterrées ou dissimulées à la vue des tiers.

#### **Toitures**

Afin de respecter une volonté de diversité architecturale, les toitures devront respecter les règles suivantes, pour chaque zone :

- a) un tiers au maximum des constructions pourra être couvert de toitures à faible pente permettant de conserver la neige,
- b) le restant sera couvert de toitures à pans dont les pentes moyennes seront supérieures à 35 % permettant un bon écoulement de la neige,
- c) les pentes de toiture seront comprises entre 35 % et 50 %. Toutefois, une pente plus importante pourra être tolérée pour le remontage de mazots anciens.

Les toitures végétalisées sont autorisées

Modification n°10

Exceptionnellement, la pente et le type de toiture des bâtiments publics et de services publics (culturels, scolaires, administratifs, techniques, hospitaliers et sportifs) pourront être différents, afin de permettre une diversité et une identité architecturales, en particulier dans le secteur UCb2 pour compléter éventuellement les constructions du centre scolaire et sportif jusqu'en limite Est de la Place du Mont-Blanc (secteur UAp).

L'usage de tous matériaux ondulés est interdit.

Architecture dans le plan masse de Chamonix-Sud :

Les caractères recherchés pour l'architecture du plan masse de Chamonix-Sud sont la variété d'aspect et le respect des traditions esthétiques locales. De ce fait, aucun bâtiment ne présentera de ligne de faîtage ou de toiture continue et des façades de traitement homogène sur une longueur de plus de 50 m.

## **Article UC 12      Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules doit être conçu pour répondre à l'intégralité des besoins des opérations projetées.

Il sera assuré par des dispositifs propres en dehors des voies publiques, sur les terrains d'assiette des opérations, sauf autre solution ressortant des possibilités ouvertes par l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, à raison de 12 m<sup>2</sup> par place de stationnement hors desserte et accès à la place, sans pouvoir présenter une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 4,50 m.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnements doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès par voie publique. Il est notamment exigé pour :

1. Les constructions à usage d'habitation sous forme collective :

1 place par logement situé dans un programme locatif financé par un prêt aidé par l'Etat.

1 place dans le cadre d'un contrat d'amodiation

Secteur UCd : 1 place couverte et fermée par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans pouvoir être inférieur à 1 par logement.

Autres secteurs : 1 place couverte et fermée par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans pouvoir être inférieur à 1 par logement.

2. pour les constructions à usage d'habitation sous forme individuelle :

2 places par logement dont une au moins couverte et fermée

2 places dans le cadre d'un contrat d'amodiation

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 entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher sans qualification requise.

Enfin pour tout projet d'extension supérieur ou égale à 25m<sup>2</sup> de SDP, il sera exigé 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans qualification requise.

3. Les bureaux et les commerces :

1 place non couverte par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

4. Les établissements d'enseignement :

du 1<sup>o</sup> degré : 1 place par classe + 1 aire réservée aux 2 roues,

du 2<sup>o</sup> degré : 2 places non couvertes par classe + 1 aire réservée aux 2 roues.

5. Les établissements sanitaires :

1 place non couverte pour 4 lits.

6. Les salles de spectacles et de réunions :

1 place non couverte pour 5 sièges.

7. Les hôtels et résidences de tourisme :

1 place pour 2 chambres, dont 50 % couvertes ou fermées.

8. Les bars et restaurants :

4 places non couvertes par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de salle.

9. Les hôtels-restaurants :

2/3 de la somme des places exigées pour chacune des destinations.

10. Les autres E.R.P. non exclusivement attachés aux programmes ci-dessus :

une étude portant sur les besoins en stationnement devra être produite, cette étude tiendra compte de la capacité d'accueil de l'équipement collectif et des parkings existants à proximité.

11. Les locaux affectés à toute autre activité :

1 place non couverte par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12. Les établissements hospitaliers et les cliniques :

1 place non couverte pour 4 lits.

13. Les équipements socioculturels :

1 place non couverte par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas de changement de destination des constructions, le nombre de places à servir est égal au nombre exigible selon les ratios ci-dessus au titre de la nouvelle affectation diminué du nombre de places disponibles en l'état sur le terrain d'assiette et/ou déjà servies en substitution.

Par exception aux dispositions ci-dessus, dans le périmètre du plan masse de Chamonix-Sud, il est exigé une place de stationnement pour 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher, quelle qu'en soit la destination.

A défaut de disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places exigibles, celles-ci pourront être établies sur tout terrain situé à moins de 250 m du terrain d'assiette de l'opération, sans qualification requise.

### **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. »*

### **Article UC 13 Espaces libres et plantations**

Pour toute opération, 40 % minimum du tènement doit être aménagé en espaces verts de pleine terre, d'un seul tenant.

En cas de division parcellaire ultérieure cette disposition devra être respectée sur toutes les parcelles issues de la division.

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées si les travaux de construction projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou de végétaux de nature à porter atteinte au paysage naturel de leur proche environnement visuel.

Cette disposition ne trouve pas à s'appliquer pour les bâtiments de service public. Une attention particulière à l'insertion paysagère desdits équipements devra être portée.

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.

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.

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les plantations (arbres, haies, etc.) respecteront un recul minimum suffisant pour que soient en toute configuration assurées la fonctionnalité et la sécurité de la voie.

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.

A l'intérieur du secteur du plan masse de Chamonix-Sud, les espaces libres aménagés en promenade piétonne ou en jardin (c'est à dire non comprises la voirie automobile de desserte et les aires de stationnement à l'air libre) devront occuper au moins 25 % de la surface totale de chaque tranche.

### **Recommandations**

Pour la réalisation de ces aménagements, le concepteur se référera utilement au "Cahier des recommandations architecturales et paysagères".

### **Informations et rappels**

Le traitement de l'ensemble des délaissés constructifs doit être précisé au titre du volet paysager de la demande de permis de construire.

Il est rappelé que le certificat de conformité ne sera délivré qu'après réalisation de l'ensemble des aménagements extérieurs prévus au permis de construire.

## **SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

### **Article UC 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

## **ZONE UD**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE UD**

Le caractère de la zone et de chacun de ses secteurs est rappelé dans le rapport de présentation.

La zone UD est une zone urbanisée ou déjà urbanisée à vocation principale d'habitation sous forme de maisons individuelles ou "multi-familiales".

Peuvent y trouver ponctuellement place des bureaux, commerces, services marchands et non marchands et des activités d'artisanat d'art sous réserve d'être attachées à ces habitations.

Elle inclut les fonctionnalités urbaines et routières requises par les équipements de la station qui y existent de proche en proche : gare de remontées mécaniques, aires de stationnement de masse, etc..

Elle comprend 4 secteurs particuliers :

Le secteur UDa circonscrit les territoires susceptibles de permettre le renforcement des hameaux. Les constructions nouvelles doivent savoir y trouver place en un tissu de même caractère : habitat en bandes, grandes maisons multi-familiales, etc..

Le secteur UDb circonscrit le périmètre de fonctionnalité urbaine du départ des remontées mécaniques du Brévent.

Le secteur UDc est celui du périmètre de la ZAC des Praz aujourd'hui achevée et associant un territoire résidentiel et de loisirs (sous-secteur UDc 1) et un territoire réservé aux logements (sous-secteur UDc 2).

Le secteur UDD correspond à une zone d'habitat individuel intermédiaire entre le secteur dense d'Argentière et le secteur d'habitations individuelles en rive gauche de l'Arve.

**Information :**

**Une partie de la zone est exposée à des phénomènes naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.**

**Ainsi, un PER (Plan d'Exposition aux Risques naturels) a été approuvé par décret en date du 14 mai 1992. Ce document, devenu un PPR (Plan de Prévention des Risques), au terme de la loi du 2 février 1995 portant renforcement de la protection de l'environnement, a fait l'objet d'une révision partielle concernant les risques de mouvements de terrain, les crues torrentielles, les inondations, approuvés par Arrêté Préfectoral le 17 mai 2002.**

**Le PPR Avalanches a, quant à lui, été révisé et approuvé par Arrêté Préfectoral du 28 mai 2015.**

**SECTION 1            Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

**Article UD 1            Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article UD2 sont interdites, et notamment :

1. Le camping à la parcelle, le stationnement isolé de caravanes hors construction close, les terrains de camping et caravaning, ainsi que les habitations légères de loisirs, abstraction faite, pour ces dernières, de celles envisagées dans les périmètres de campings existants à la date d'approbation de la présente modification du PLU.

2. La création d'usines, d'ateliers, dépôts, chantiers, carrières et installations visées à l'article 1 de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 et soumises en application de son article 3 :

- sur l'ensemble de la zone, hors le secteur UDc : à autorisation,
- en secteur UDc : à déclaration.

3. Les dépôts de véhicules, de matériels et matériaux, organisés ou improvisés.

4. La création de commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

5. Les activités artisanales en secteur UDc.

6. Les activités commerciales et touristiques dans le sous-secteur UDc 2.

7. Les antennes et émetteurs-récepteurs relais de téléphonie mobile.

**Article UD 2            Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles 3 à 14 ci-après:

1. Les logements.

2. Les hébergements touristiques, compris les hôtels et résidences de tourisme, ainsi que les Habitations Légères de Loisirs dans les périmètres de campings existants à la date d'approbation de la présente modification du PLU.

3. Les constructions à usage de bureaux, services marchands et non marchands, commerces et artisanat d'art.
4. Les ouvrages, équipements, locaux techniques et modelages de terrain nécessaires au fonctionnement des services publics.
5. Les aires de stationnement collectives et individuelles, dans la limite cependant, pour ces dernières, des obligations fixées par les dispositions de l'article 12 du présent règlement de zone.
6. L'extension des locaux d'activités artisanales existants, si elle doit ne pas entraîner pour le voisinage une incommodité nouvelle et réduire celles le cas échéant déjà existantes, si elle est insusceptible de faire courir un risque quelconque de dommage grave ou irréparable aux personnes et aux biens.
7. Les annexes aux constructions des 1. et 2. ci-dessus, étant entendu qu'une seule annexe en sus du garage ne sera admise.
8. Les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : abris à ordures ménagères, constructions destinées à recevoir des distributeurs de billets bancaires, etc..
9. Les mouvements de sol destinés à gérer l'adaptation à celui-ci des constructions, des aires de jeux, de sport et de stationnement automobile ouvertes au public, sous réserve néanmoins de leur économie et pour les affouillements de ne pas intervenir à moins de 3 m de l'alignement ou de la limite sur voie privée en tenant lieu.
10. L'aménagement en logements dans le volume existant, des parties désaffectées ou à usage agricole des bâtiments présentant un intérêt patrimonial sous réserve de la conservation de l'intégrité des murs extérieurs, des ouvertures nouvelles pouvant y être ménagées cependant dans le strict respect du caractère architectural du bâtiment.
11. Toute opération de construction de logement ainsi que toute demande de changement de destination à vocation de logement, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>, doit comporter un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs conventionnés, ou en accession sociale à la propriété (bail réel solidaire, ...). Cette disposition s'applique également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.
12. Toute opération de construction et d'extension d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que toute demande de changement de destination pour de l'hébergement hôtelier et touristique, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>, doit comporter un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logement locatif des travailleurs.\*  
 Cette disposition s'applique également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.  
*\*Constitue un logement locatif des travailleurs le logement réservé à des salariés justifiant d'un contrat ou d'une attestation de travail de l'employeur sur le territoire de Chamonix et dont l'emploi présente un caractère saisonnier ou pas.*

## **SECTION 2                      Conditions de l'occupation du sol**

---

### **Article UD 3                      Accès et voirie**



#### **Accès**

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques :
  - assurant la sécurité des biens et des personnes,
  - offrant les commodités de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.
- c) En secteur UDC, la création d'un nouvel accès à la domanialité publique routière n'est possible qu'au bénéfice des terrains encore sans accès à celle-ci.
- d) Les voies privées nouvelles doivent présenter une largeur minimale de bande de roulement de 3,5 m.

e) Un seul accès à la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique est autorisé par opération : construction, lotissement, etc..

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%.

Au delà de 5 m, la pente maximale autorisée des accès sera de 12%.

### **Voirie**

Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services de sécurité, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Les voies en impasse destinées à assurer la desserte de plus d'un terrain comporteront en partie terminale une aire d'une surface et d'une configuration permettant le retournement des mêmes véhicules.

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les clôtures sur voies, compris les dispositifs d'accès : portails et autres... respecteront le recul minimum suffisant pour que soient en toute configuration assurées la fonctionnalité et la sécurité de la voie.

## **Article UD 4 Desserte par les réseaux**

### **Rappel**

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble de la réglementation sanitaire départementale du domaine de l'urbanisme.

### **Eau potable**

Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'alimentation.

Tout établissement susceptible d'accueillir du public et utilisant une ressource privée en eau à des fins alimentaires devra, au préalable, adresser aux services de l'ARS un dossier de demande d'autorisation d'utiliser la ressource.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de toute nouvelle construction doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées.

En l'absence conjoncturelle de réseau séparatif, l'évacuation des eaux pluviales sera réalisée par infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, sans nuisance sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

### **Eaux usées**

Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public ou collectif d'assainissement par des canalisations souterraines en système séparatif.

### **Electricité et téléphone**

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne et basse tension et la desserte téléphonique seront réalisés en souterrain.

### **Autres réseaux ou dispositifs**

Il n'est autorisé qu'une antenne de télévision collective par immeuble, quelqu'en soit le type.

## **Article UD 5 Caractéristiques des terrains**



Sans objet

## **Article UD 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

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 :

sous-secteur 1 et 2 du secteur UDc : 5 m,

autres secteurs et sous-secteurs :

- établissements industriels autorisés dans la zone : 6 m,
- autres constructions : 3 m.

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 :

en secteur UDb : tout ouvrage ou construction,

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..

## **Article UD 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions se tiendront à au moins 4 m des limites séparatives.

Par exception aux dispositions de l'alinéa précédent, peuvent prendre place sur le terrain jusqu'en limite séparative :

les annexes telles que définies dans 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,

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..

## **Article UD 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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.

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.

## **Article UD 9 Emprise au sol**

Tous secteurs, hors secteurs UDb et UDc :

Le coefficient d'emprise au sol est de :

autres constructions : 0,20

Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables :

aux immeubles à restaurer ou à conserver dans leur enveloppe actuelle visés au "Plan des servitudes et contraintes architecturales",

aux équipements hospitaliers et aux établissements scolaires, et autres bâtiments de services publics (bâtiments militaires, ..),

aux créations et aux extensions d'hôtels de tourisme existant à la date d'approbation de la précédente révision du PLU,

aux extensions des E.R.P. à réaliser pour mise en conformité sanitaire ou sécuritaire,

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),

Secteur UDb : CES = 0,30

Secteur UDd : CES = 0,25

Modification n°10

## Secteur UDc :

Secteurs UDc1 : CES = 0,30

Secteurs UDc2 : CES = 0,17

## **Article UD 10 Hauteur des constructions**

### **Définition :**

**Pour l'application des dispositions du présent article, et sauf autre précision dans l'une ou l'autre d'entre elles, la hauteur des ouvrages, installations et constructions s'entend de la différence altimétrique entre le point le plus haut pris au faîtage et tout point du sol, situé à l'aplomb des façades avant et après terrassement.**

### 10.1. Hauteur maximale

#### Tous secteurs, hors secteur UDc 1 :

La hauteur des constructions, dans sa définition ci-dessus, n'excédera pas 8 m, à l'exception des bâtiments de services publics, constructions et extensions d'hôtels de tourisme où la hauteur ne doit pas dépasser 10 m.

#### Secteur UDc 1 :

Dans les secteurs et sous-secteurs ci-dessous, la hauteur est réglementée de la façon suivante :

secteur UDc, sous-secteur 1 : 12 m.

zone UD du Brévent (amont route Henriette d'Angeville) : 10 m.

Lorsque la construction présente différentes hauteurs pour s'adapter à la pente du terrain, la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel à son aplomb ne doit pas dépasser la hauteur maximale de 10 mètres.

### 10.2. Hauteur relative (Prospects)

Les dispositions ci-dessous sont applicables à l'ensemble de la zone, hors le périmètre du plan masse du Brévent où les règles de hauteur à observer sont celles portées au plan masse.

#### 10.2.1. Par rapport à la voie

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de la limite opposée de la voie doit être inférieure à la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Sans objet pour 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...

#### 10.2.2. Par rapport aux limites séparatives

Les constructions qui ne sont pas implantées sur limites avec les parcelles voisines, 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.

## **Article UD 11 Aspect extérieur**

### **Rappel**

**Les dispositions de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme sont applicables en présence d'un PLU.**

#### *Article R 111.21 C.Urb.*

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des*

*bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

## **Rappel des principes**

Les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol doivent être adaptées dans leurs dimensions, leur architecture, leur situation et leur aspect extérieur au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Afin d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti, ainsi qu'à son adaptation au terrain, il lui est conseillé de se référer au Cahier des Recommandations Architecturales joint au présent règlement.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

## **Dispositions générales**

Pour les programmes de logement, le linéaire de chaque façade des parties closes et / ou couvertes des constructions nouvelles est limitée à 18 mètres maximum, étant précisé que toute extension du bâti existant ne pourra conduire à un linéaire de façade total supérieur à 18 mètres.

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 en tout point de la construction et que soient respectées les règles de reculs par rapport aux limites séparatives et aux voies

Les prescriptions suivantes sont applicables dans les parties des aires de caractère architectural énoncées ci-après et comprises dans la zone UD :

### **Caractère II**

Architecture rurale reconvertie en habitat ; grands volumes avec pans de toiture simples ;  
Parois extérieures en maçonnerie ou en équilibre entre maçonnerie et mélange de bois-maçonnerie-verre ;  
Toitures : bois (ancelles) ou couleur ardoise (ardoises, zinc prépatiné, tôle laquée plate nervurée) ;  
Couleurs des murs : pastels sur enduit, vernis ou lasures couleurs bois sur bois ;  
Menuiseries bois ou couleur bois.

### **Caractère III**

Parois extérieures en dominante bois, déduction faite des zones vitrées, mode poteaux-poutres apparent, et pas de rondins ;  
Toiture : bois (ancelles ou tavaillons ou red-ceddar), pour les secteurs UDc2-1, UDc2-2, UDc2-3 la tôle laquée plate nervurée (couleur gris anthracite ou marron) est permise ;  
Couleurs : blancs, beiges pour enduits et couleur bois pour bois apparents ;  
Menuiseries bois ou couleur bois.

### **Caractère IV**

Dominante forte de la maçonnerie ;  
Proportions : mélange d'immeubles, de chalets, d'équipements et d'activités mais volumes simples : en particulier, lorsque la hauteur est supérieure à R+1+c, les bâtiments doivent avoir des proportions en longueur et pas en hauteur, avec éventuellement un angle, mais pas de quadrilatère ou effet de cour intérieure, même ouverte sur un côté ;  
Toiture : couleur ardoise (ardoises, zinc prépatiné, tôle laquée plate nervurée) ;  
Couleurs des murs : blancs, sauf blanc pur, ou gris éventuellement un peu colorés de manière uniforme ;  
Menuiseries : bois ou ton bois.

### **Caractère V**

Architecture diversifiée au fur et à mesure de l'évolution des styles et des modes ;  
Nécessité d'accentuer les ensembles urbains à partir de la référence de hauteur, de matériaux et de styles au voisinage des « immeubles de référence » qui figurent au « Plan des servitudes et contraintes architecturales » annexé au PLU.

### **Caractère VI**

Modification n°10

Base maçonnerie obligatoire et, si bois en superstructure, structure poteaux-poutres et pas de rondins ;  
Toitures : bois (ancelles) ou couleur ardoise non bleutée ou cendrée (ardoises, zinc prépatiné, tôle laquée plate nervurée) ;  
Couleurs des murs : pastels sur enduit, le bois sera apparent et traité (pigmenté chêne antique ou noyer).

### **Zone UD du Brévent (amont route Henriette d'Angeville)**

Les parties de construction en élévation seront traitées :

- en pierre pour le soubassement,
- en bois teinté uniformément pour l'ensemble des bâtiments, pour le reste des façades,
- en lauze ou tavaillon pour les toitures.

### **Dispositions particulières**

#### **Ordures ménagères**

Dans les immeubles collectifs, les locaux destinés à la dépose des ordures ménagères seront placés de manière à permettre un accès facile pour le service de nettoyage.

#### **Citernes**

Elles seront enterrées ou dissimulées à la vue des tiers.

#### **Les toitures**

Les pentes seront comprises entre 35 % et 50 %. Toutefois, une pente plus importante pourra être tolérée pour le remontage de mazots anciens.

De même, la pente et le type de toiture des bâtiments publics (culturels, scolaires, administratifs, hospitaliers et sportifs) pourront exceptionnellement être différents, afin de permettre une diversité et une identité architecturales.

En outre, dans le secteur UDc :

- la pente devra être comprise entre 30 % et 50 %,
- les toitures devront obligatoirement être réalisées avec des matériaux traditionnels, de teinte sombre (lauzes, ardoises ou bardeaux ton ardoise, tavaillons).

L'usage de tous matériaux ondulés est interdit.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

#### **Les clôtures**

Les types de clôtures autorisés dans le secteur UDc sont la pierre sèche, le bois ou les haies végétales.

### **Article UD 12 Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules doit être conçu pour répondre à l'intégralité des opérations projetées

Il sera assuré par des dispositifs propres en dehors des voies publiques, sur les terrains d'assiette des opérations, sauf autre solution ressortant des possibilités ouvertes par l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à raison de 12m<sup>2</sup> par place de stationnement hors desserte et accès à la place, sans pouvoir présenter une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 4,50 m.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès par voie publique.

Il est notamment exigé pour :

1. Les constructions à usage d'habitation sous forme collective :

1 place couverte et fermée par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans pouvoir être inférieur à 1 par logement,

1 place par logement situé dans un programme locatif financé par un prêt aidé par l'Etat.

1 place dans le cadre d'un contrat d'amodiation

2. pour les constructions à usage d'habitation sous forme individuelle :  
2 places par logement dont une au moins couverte et fermée  
2 places dans le cadre d'un contrat d'amodiation

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 entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher sans qualification requise.

Enfin pour tout projet d'extension supérieur ou égale à 25m<sup>2</sup> de SDP, il sera exigé 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans qualification requise.

3. Les commerces :

1 place non couverte par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

4. Les établissements d'enseignement :

du 1<sup>o</sup> degré : 1 place non couverte par classe + 1 aire réservée aux 2 roues,

du 2<sup>o</sup> degré : 2 places par classe + 1 aire réservée aux 2 roues,

autres établissements d'enseignement : une étude portant sur les besoins en stationnement devra être produite, cette étude tiendra compte de la capacité d'accueil de l'équipement collectif et des parkings existants à proximité.

5. Les établissements sanitaires :

1 place non couverte pour 4 lits.

6. Les hôtels et résidences de tourisme :

1 place pour 2 chambres, dont 50 % couvertes ou fermées.

7. Les bars et restaurants :

4 places non couvertes par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de salle.

8. Les hôtels-restaurants :

2/3 de la somme des places exigées pour chacune des destinations.

9. Les autres E.R.P. non exclusivement attachés aux programmes ci-dessus :

une étude portant sur les besoins en stationnement devra être produite, cette étude tiendra compte de la capacité d'accueil de l'équipement collectif et des parkings existants à proximité.

10. Les locaux affectés à toute autre activité :

1 place non couverte par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

11. Le secteur UDc :

sous-secteur UDc 1 :

- 1, 2 places non couvertes fermées par logement,
- 1 place non couverte par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher lorsqu'il s'agit d'activité tertiaire.

sous-secteur UDc 2 : 2 places non couvertes par logement, dont une au moins sera fermée.

En cas de changement de destination des constructions, le nombre de places à servir est égal au nombre exigible selon les ratios ci-dessus au titre de la nouvelle affectation diminué du nombre de places disponibles en l'état sur le terrain d'assiette et/ou déjà servies en substitution.

En cas d'extension des constructions, le nombre de places à servir est celui résultant de l'application des ratios ci-dessus aux surfaces et destinations des seules extensions.

A défaut de disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places exigibles, celles-ci pourront être établies sur tout terrain situé à moins de 100 m du terrain d'assiette de l'opération, sans qualification requise.

### ***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. »*

### **Article UD 13      Espaces libres et plantations**

Pour toute opération, 40 % minimum du tènement doit être aménagé en espaces verts de pleine terre, d'un seul tenant.

En cas de division parcellaire ultérieure cette disposition devra être respectée sur toutes les parcelles issues de la division.

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.

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.

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.

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.

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.

### **Recommandations**

Pour la réalisation de ces aménagements, le concepteur se référera utilement au "Cahier des recommandations architecturales et paysagères".

### **Informations et rappels**

Le traitement de l'ensemble des délaissés constructifs doit être précisé au titre du volet paysager de la demande de permis de construire.

Il est rappelé que le certificat de conformité ne sera délivré qu'après réalisation de l'ensemble des aménagements extérieurs prévus au permis de construire.

## **SECTION 3      Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

### **Article UD 14      Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

## **ZONE UE**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE UE**

Le caractère de la zone et de son secteur est rappelé dans le rapport de présentation.

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.

Peuvent y trouver ponctuellement place des bureaux, commerces, services marchands et non marchands et des activités d'artisanat d'art sous réserve d'être attachés à ces habitations.

Dans cette zone, sont définis un secteur UEa où les constructions doivent s'inscrire dans la continuité des formes bâties denses sises à proximité, dans l'esprit de la Loi Solidarités et Renouveau Urbains, ainsi qu'un secteur UEb destiné à garantir, eu égard à la qualité paysagère des lieux, une moindre densité du bâti.

#### **Information :**

**Une partie de la zone est exposée à des phénomènes naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.**

**Ainsi, un PER (Plan d'Exposition aux Risques naturels) a été approuvé par décret en date du 14 mai 1992. Ce document, devenu un PPR (Plan de Prévention des Risques), au terme de la loi du 2 février 1995 portant renforcement de la protection de l'environnement, a fait l'objet d'une révision partielle concernant les risques de mouvements de terrain, les crues torrentielles, les inondations, approuvée par Arrêté Préfectoral le 17 mai 2002.**

**Le PPR Avalanches a, quant à lui, été révisé et approuvé par Arrêté Préfectoral du 28 mai 2015.**

### **SECTION 1            Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

#### **Article UE 1            Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article UE2 sont interdites, et notamment :

1. Le camping à la parcelle, le stationnement isolé de caravanes hors construction close, les terrains de camping et caravaning, ainsi que les habitations légères de loisirs, abstraction faite, pour ces dernières, de celles envisagées dans les périmètres de campings existants à la date d'approbation de la présente modification du PLU.
2. La création d'usines, d'ateliers, dépôts, chantiers, carrières et installations visées à l'article 1 de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 soumises à autorisation en application des dispositions de l'article 3 de la même loi.
3. Les dépôts de véhicules, de matériels et matériaux, organisés ou improvisés.
4. Les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
5. Les antennes et les émetteurs-récepteurs relais de téléphonie mobile.

#### **Article UE 2    Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles 3 à 14 ci-après:

1. Les logements.
2. Les hébergements touristiques, compris les hôtels et résidences de tourisme, ainsi que les Habitations Légères de Loisirs dans les périmètres de campings existants à la date d'approbation de la présente modification du PLU.
3. Les constructions à usage de bureaux, services marchands et non marchands, commerces et d'artisanat d'art.
4. Les ouvrages, équipements, locaux techniques et modelages de terrain nécessaires au fonctionnement des services publics.
5. Les aires de stationnement collectives et individuelles, dans la limite cependant pour ces dernières des obligations fixées par les dispositions de l'article 12 du présent règlement de zone.
6. Les annexes aux constructions du point 1. ci-dessus, étant entendu qu'une seule annexe en sus du garage ne sera admise.



7. Les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : abris à ordures ménagères, constructions destinées à recevoir des distributeurs de billets bancaires, etc..
8. Les mouvements de sol destinés à gérer l'adaptation à celui-ci des constructions, des aires de jeux, de sport et de stationnement automobile ouvertes au public, sous réserve néanmoins de leur économie et pour les affouillements de ne pas intervenir à moins de 3 m de l'alignement ou de la limite sur voie privée en tenant lieu.
9. L'aménagement en logements dans le volume existant, des parties désaffectées ou à usage agricole des bâtiments présentant un intérêt patrimonial sous réserve de la conservation de l'intégrité des murs extérieurs, des ouvertures nouvelles pouvant y être ménagées cependant dans le strict respect du caractère architectural du bâtiment.
10. Toute opération de construction de logement ainsi que toute demande de changement de destination à vocation de logement, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>, doit comporter un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs conventionnés, ou en accession sociale à la propriété (bail réel solidaire, ...). Cette disposition s'applique également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.
11. Toute opération de construction et d'extension d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que toute demande de changement de destination pour de l'hébergement hôtelier et touristique, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>, doit comporter un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logement locatif des travailleurs.\*
- Cette disposition s'applique également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.
- \*Constitue un logement locatif des travailleurs le logement réservé à des salariés justifiant d'un contrat ou d'une attestation de travail de l'employeur sur le territoire de Chamonix et dont l'emploi présente un caractère saisonnier ou pas.*

## **SECTION 2            Conditions de l'occupation du sol**

---

### **Article UE 3    Accès et voirie**

#### **Accès**

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques :  
assurant la sécurité des biens et des personnes,  
offrant les commodités de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.
- c) Les voies privées nouvelles doivent présenter une largeur minimale de bande de roulement de 3,5 m.
- d) Un seul accès à la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique est autorisé par opération :  
construction, lotissement, etc..
- e) 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%.

Au-delà de 5m, la pente maximale autorisée des accès sera de 12%

#### **Voirie**

Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services de sécurité, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Les voies en impasse destinées à assurer la desserte de plus d'un terrain comporteront en partie terminale une aire d'une surface et d'une configuration permettant le retournement des mêmes véhicules.

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les clôtures sur voies, compris les dispositifs d'accès : portails et autres respecteront le recul minimum suffisant pour que soient en toute configuration assurées la fonctionnalité et la sécurité de la voie.

#### **Article UE 4 Desserte par les réseaux**

##### **Rappel**

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble de la réglementation sanitaire départementale du domaine de l'urbanisme.

##### **Eau potable**

Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'alimentation.

Tout établissement susceptible d'accueillir du public et utilisant une ressource privée en eau à des fins alimentaires devra, au préalable, adresser aux services de l'ARS un dossier de demande d'autorisation d'utiliser la ressource.

##### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de toute nouvelle construction doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées.

En l'absence conjoncturelle de réseau séparatif, l'évacuation des eaux pluviales sera réalisée par infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, sans nuisance sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

##### **Eaux usées**

Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public ou collectif d'assainissement par des canalisations souterraines en système séparatif.

##### **Electricité et téléphone**

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne et basse tension et la desserte téléphonique seront réalisés en souterrain.

##### **Autres réseaux ou dispositifs**

Il n'est autorisé qu'une antenne de télévision collective par immeuble, quelqu'en soit le type.

#### **Article UE 5 Caractéristiques des terrains**

Sans objet

#### **Article UE 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Sauf marges de recul spécifiquement portées au plan de zonage, les constructions et ouvrages (y compris les sous-sols et 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 :

établissements industriels autorisés dans la zone : 6 m

autres constructions : 4 m

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.

#### **Article UE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions se tiendront à au moins 4 m des limites séparatives.

Par exception aux dispositions précédentes de l'article, peuvent prendre place sur le terrain jusqu'en limite séparative :  
Les annexes telles que définies dans 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.

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..

#### **Article UE 8            Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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.

#### **Article UE 9            Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est de :

- 0,15 en zone UE
- 0,18 en secteur UEa
- 0,15 en secteur UEb

Les dispositions figurées ci-dessus ne sont pas applicables :

Aux équipements hospitaliers et aux établissements scolaires, et autres bâtiments de services publics.

Aux créations et aux extensions d'hôtels de tourisme existant à la date d'approbation de la précédente révision du PLU.

Aux extensions des E.R.P. à réaliser pour mise en conformité sanitaire ou sécuritaire.

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).

#### **Article UE 10            Hauteur des constructions**

##### **Définition :**

**Pour l'application des dispositions du présent article, et sauf autre précision dans l'une ou l'autre d'entre elles, la hauteur des ouvrages, installations et constructions s'entend de la différence altimétrique entre le point le plus haut pris au faîtage et tout point du sol, situé à l'aplomb des façades avant et après terrassement.**

##### 10.1. Hauteur maximale

La hauteur des constructions, dans sa définition ci-dessus, n'excédera pas :

constructions et extensions d'hôtels de tourisme : 10 m  
autres : 8 m

Lorsque la construction présente différentes hauteurs pour s'adapter à la pente du terrain, la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel à son aplomb ne doit pas dépasser la hauteur maximale de 10 mètres.

##### 10.2. Hauteur relative (Prospects)

###### 10.2.1. Par rapport à la voie

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de la limite opposée de la voie doit être inférieure à la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Sans objet pour 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...

Les programmes hôteliers dont la hauteur excède 8 m au faitage doivent présenter une hauteur telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de la limite opposée de la voie n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

#### 10.2.2. Par rapport aux limites séparatives

Les constructions qui ne sont pas implantées sur limites avec les parcelles voisines, et ne sont pas des annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 m au faitage, 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.

Les programmes hôteliers dont la hauteur excède 8 m au faitage doivent présenter une hauteur telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point des limites séparatives n'excède pas 3/2 de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

## **Article UE 11 Aspect extérieur**

### **Rappel**

**Les dispositions de l'article R 111.27 du code de l'urbanisme sont applicables en présence d'un PLU.**

*Article R 111.27 . C.Urb.*

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### **Rappel des principes**

Les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol doivent être adaptées dans leurs dimensions, leur architecture, leur situation et leur aspect extérieur au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Afin d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti, ainsi qu'à son adaptation au terrain, il lui est conseillé de se référer au Cahier des Recommandations Architecturales joint au présent règlement.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

### **Dispositions générales**

Pour les programmes de logement, le linéaire de chaque façade des parties closes et / ou couvertes des constructions nouvelles est limitée à 18 mètres maximum, étant précisé que toute extension du bâti existant ne pourra conduire à un linéaire de façade total supérieur à 18 mètres.

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 en tout point de la construction et que soient respectées les règles de reculs par rapport aux limites séparatives et aux voies

Les prescriptions suivantes sont applicables dans les parties des aires de caractère architectural énoncées ci-après et comprises dans la zone UE, ainsi que dans les secteurs UEa et UEb :

### **Caractère II**

Architecture rurale reconvertie en habitat ; grands volumes avec pans de toiture simples.

Parois extérieures en maçonnerie ou en équilibre entre maçonnerie et mélange de bois-maçonnerie-verre.

Toitures : bois (ancelles) ou couleur ardoise (ardoises, zinc prépatiné, tôle laquée plate nervurée).

Couleurs des murs : pastels sur enduit, vernis ou lasures couleurs bois sur bois.

Menuiseries bois ou couleur bois.

### **Caractère III**

Parois extérieures en dominante bois, déduction faite des zones vitrées, mode poteaux –poutres apparent, et pas de rondins.

Toiture : bois (ancelles ou tavaillons ou red-ceddar).

Couleurs : blancs, beiges pour enduits et couleur bois pour bois apparents.

Menuiseries bois ou couleur bois.

#### **Caractère IV**

Dominante forte de la maçonnerie.

Proportions : mélange d'immeubles, de chalets, d'équipements et d'activités mais volumes simples : en particulier, lorsque la hauteur est supérieure à R+1+c, les bâtiments doivent avoir des proportions en longueur et pas en hauteur, avec éventuellement un angle, mais pas de quadrilatère ou effet de cour intérieure, même ouverte sur un côté.

Toiture : couleur ardoise (ardoises, zinc prépatiné, tôle laquée plate nervurée).

Couleurs des murs : blancs, sauf blanc pur, ou gris éventuellement un peu colorés de manière uniforme.

Menuiseries : bois ou ton bois.

#### **Caractère V**

Architecture diversifiée au fur et à mesure de l'évolution des styles et des modes.

Nécessité d'accentuer les ensembles urbains à partir de la référence de hauteur, de matériaux et de styles au voisinage des « immeubles de référence » qui figurent au « Plan des servitudes et contraintes architecturales » annexé au PLU.

#### **Caractère VI**

Base maçonnerie obligatoire et, si bois en superstructure, structure poteaux-poutres et pas de rondins.

Toitures : bois (ancelles) ou couleur ardoise non bleutée ou cendrée (ardoises, zinc prépatiné, tôle laquée plate nervurée).

Couleurs des murs : pastels sur enduit, le bois sera apparent et traité (pigmenté chêne antique ou noyer).

#### **Dispositions particulières**

##### **Toitures**

Les pentes seront comprises entre 35 % et 50 %. Toutefois, une pente plus importante pourra être tolérée pour le remontage de mazots anciens.

De même, la pente et le type de toiture des bâtiments publics (culturels, scolaires, administratifs, hospitaliers et sportifs) pourront exceptionnellement être différents, afin de permettre une diversité et une identité architecturales.

L'usage en couverture des matériaux ondulés est interdit.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

##### **Citernes**

Les citernes seront enterrées ou dissimulées à la vue des tiers.

#### **Article UE 12 Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules doit être conçu pour répondre l'intégralité des besoins des opérations projetées.

Il sera assuré par des dispositifs propres en dehors des voies publiques, sur les terrains d'assiette des opérations, sauf autre solution ressortant des possibilités ouvertes par l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à raison de 12 m<sup>2</sup> par place de stationnement hors desserte et accès à la place, sans pouvoir présenter une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 4,50 m.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnements doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès par voie publique.

Il est notamment exigé pour :

1. Les constructions à usage d'habitation sous forme collective :

1 place couverte et fermée par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans pouvoir être inférieur à 1 par logement.

1 place par logement situé dans un programme locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

1 place dans le cadre d'un contrat d'amodiation

2. Les constructions à usage d'habitation, sous forme individuelle :

2 places par logement dont une au moins fermée.

2 places dans le cadre d'un contrat d'amodiation

De plus pour toute construction avec une surface de plancher totale supérieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> par construction à usage d'habitation sous forme individuelle, il est exigé 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher sans qualification requise.

Enfin pour tout projet d'extension supérieur ou égale à 25m<sup>2</sup> de SDP, il sera exigé 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans qualification requise.

3. Les commerces :

1 place non couverte par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

4. Les établissements d'enseignement :

du 1<sup>o</sup> degré : 1 place non couverte par classe + 1 aire réservée aux 2 roues,

du 2<sup>o</sup> degré : 2 places non couvertes par classe + 1 aire réservée aux 2 roues,

5. Les établissements sanitaires :

1 place non couverte pour 4 lits.

6. Les autres E.R.P. non exclusivement attachés aux programmes ci-dessus :

une étude portant sur les besoins en stationnement devra être produite, cette étude tiendra compte de la capacité d'accueil de l'équipement collectif et des parkings existants à proximité.

7. Les hôtels et résidences de tourisme :

1 place pour 2 chambres, dont 50 % couvertes ou fermées.

8. Les bars et restaurants :

4 places non couvertes par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de salle.

9. Les hôtels-restaurants :

2/3 de la somme des places exigées pour chacune des destinations.

10. Les locaux affectés à toute autre activité :

1 place non couverte par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas de changement de destination des constructions, le nombre de places à servir est égal au nombre exigible selon les ratios ci-dessus au titre de la nouvelle affectation diminué du nombre de places disponibles en l'état sur le terrain d'assiette et/ou déjà servies en substitution.

En cas d'extension des constructions, le nombre de places à servir est celui résultant de l'application des ratios ci-dessus aux surfaces et destinations des seules extensions.

A défaut de disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places exigibles, celles-ci pourront être établies sur tout terrain situé à moins de 200 m du terrain d'assiette de l'opération, sans qualification requise.

### **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. »*

### **Article UE 13      Espaces libres et plantations**

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.

Pour toute opération, 40 % minimum du tènement doit être aménagé en espaces verts de pleine terre, d'un seul tenant.

En cas de division parcellaire ultérieure cette disposition devra être respectée sur toutes les parcelles issues de la division.

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.

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.

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.

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.

### **Recommandations**

Pour la réalisation de ces aménagements, le concepteur se référera utilement au "Cahier des recommandations architecturales et paysagères".

### **Informations et rappels**

Le traitement de l'ensemble des délaissés constructifs doit être précisé au titre du volet paysager de la demande de permis de construire.

Il est rappelé que le certificat de conformité ne sera délivré qu'après réalisation de l'ensemble des aménagements extérieurs prévus au permis de construire.

## **SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

### **Article UE 14      Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

## **ZONE UF**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE UF**

Le caractère de la zone est rappelé dans le rapport de présentation.

La zone UF circonscrit 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.

#### **Information :**

**Une partie de la zone est exposée à des phénomènes naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.**

**Ainsi, un PER (Plan d'Exposition aux risques naturels) a été approuvé par décret en date du 14 mai 1992. Ce document, devenu un PPR (Plan de Prévention des Risques), au terme de la loi du 2 février 1995 portant renforcement de la protection de l'environnement, a fait l'objet d'une révision partielle concernant les risques de mouvements de terrain, les crues torrentielles, les inondations, approuvée par Arrêté Préfectoral le 17 mai 2002.**

**Le PPR Avalanches a, quant à lui, été révisé et approuvé par Arrêté Préfectoral du 28 mai 2015.**

### **SECTION 1          Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

#### **Article UF 1          Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article UF2 sont interdites, et notamment :

1. Le camping à la parcelle, le stationnement isolé de caravanes hors construction close, les terrains de camping et caravaning, ainsi que les habitations légères de loisirs, abstraction faite, pour ces dernières, de celles envisagées dans les périmètres de campings existants à la date d'approbation de la présente modification du PLU.
2. La création d'usines, d'ateliers, dépôts, chantiers, carrières et installations visées à l'article 1 de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 soumises à déclaration ou à autorisation, en application des dispositions de l'article 3 de la même loi.
3. Les dépôts de véhicules, de matériels et matériaux, organisés ou improvisés.
4. Les commerces.
5. Les antennes et les émetteurs-récepteurs relais de téléphonie mobile.

#### **Article UF 2          Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles 3 à 14 ci-après :

1. Les logements.
2. Les Habitations Légères de Loisirs dans les périmètres de campings existants à la date d'approbation de la présente modification du PLU.
3. Les ouvrages, équipements, locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



4. Les aires de stationnement collectives et individuelles, dans la limite cependant pour ces dernières des obligations fixées par les dispositions de l'article 12 du présent règlement de zone.

5. Les annexes aux constructions du point 1. ci-dessus

6. Les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : abris à ordures ménagères, constructions destinées à recevoir des distributeurs de billets bancaires, etc..

7. Les mouvements de sol destinés à gérer l'adaptation à celui-ci des constructions, des aires de jeux, de sport et de stationnement automobile ouvertes au public, sous réserve néanmoins de leur économie et pour les affouillements de ne pas intervenir à moins de 3 m de l'alignement ou de la limite sur voie privée en tenant lieu.

8. L'aménagement en logements dans le volume existant, des parties désaffectées ou à usage agricole des bâtiments présentant un intérêt patrimonial sous réserve de la conservation de l'intégrité des murs extérieurs, des ouvertures nouvelles pouvant y être ménagées cependant dans le strict respect du caractère architectural du bâtiment.

9. Toute opération de construction de logement ainsi que toute demande de changement de destination à vocation de logement, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>, doit comporter un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs conventionnés, ou en accession sociale à la propriété (bail réel solidaire, ...). Cette disposition s'applique également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.

10. Toute opération de construction et d'extension d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que toute demande de changement de destination pour de l'hébergement hôtelier et touristique, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>, doit comporter un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logement locatif des travailleurs.\*

Cette disposition s'applique également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.

*\*Constitue un logement locatif des travailleurs le logement réservé à des salariés justifiant d'un contrat ou d'une attestation de travail de l'employeur sur le territoire de Chamonix et dont l'emploi présente un caractère saisonnier ou pas.*

11. Au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'urbanisme (périmètre de projet) et pour une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation de la modification n°8 du PLU, seules sont autorisées :

- Les changements de destination, la réfection des constructions existantes.
- Les extensions limitées des bâtiments existants, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher telle que définie au lexique du règlement, et ce, en une fois d'une construction existante.
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

Le permis de démolir est interdit dans les secteurs identifiés au L151-41-5° du Code de l'urbanisme

## **SECTION 2                    Conditions de l'occupation du sol**

---

### **Article UF 3                    Accès et voirie**

#### **Accès**

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques :
  - assurant la sécurité des biens et des personnes,
  - offrant les commodités de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.
- c) Les voies privées nouvelles doivent présenter une largeur minimale de bande de roulement de 3,5 m.
- d) Un seul accès à la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique est autorisé par opération : construction, lotissement, etc..

e) 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%.

Au delà de 5m, la pente maximale autorisée des accès sera de 12%.

## **Voirie**

Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services de sécurité, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Les voies en impasse destinées à assurer la desserte de plus d'un terrain comporteront en partie terminale une aire d'une surface et d'une configuration permettant le retournement des mêmes véhicules.

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les clôtures sur voies, compris les dispositifs d'accès : portails et autres respecteront le recul minimum suffisant pour que soient en toute configuration assurées la fonctionnalité et la sécurité de la voie.

## **Article UF 4 Desserte par les réseaux**

### **Rappel**

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble de la réglementation sanitaire départementale du domaine de l'urbanisme.

### **Eau potable**

Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'alimentation.

Tout établissement susceptible d'accueillir du public et utilisant une ressource privée en eau à des fins alimentaires devra, au préalable, adresser aux services de l'ARS un dossier de demande d'autorisation d'utiliser la ressource.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de toute nouvelle construction doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées.

En l'absence conjoncturelle de réseau séparatif, l'évacuation des eaux pluviales sera réalisée par infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, sans nuisance sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

### **Eaux usées**

Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public ou collectif d'assainissement par des canalisations souterraines en système séparatif.

### **Electricité et téléphone**

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne et basse tension et la desserte téléphonique seront réalisés en souterrain.

### **Autres réseaux ou dispositifs**

Il n'est autorisé qu'une antenne de télévision collective par immeuble, quel'en soit le type.

## **Article UF 5 Caractéristiques des terrains**

Sans objet

## **Article UF 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

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.

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.

#### **Article UF 7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions se tiendront à au moins 6 m des limites séparatives.

Par exception aux dispositions précédentes de l'article, peuvent prendre place sur le terrain jusqu'en limites séparatives :

les annexes telles que définies dans les dispositions générales, sous réserve de ne pas présenter une hauteur supérieure à 3,50 m au faitage et de ne pas comporter de toitures-terrasses,

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..

#### **Article UF 8      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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.

#### **Article UF 9      Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est de 0,10.

#### **Article UF 10      Hauteur des constructions**

##### **Définition :**

**Pour l'application des dispositions du présent article, et sauf autre précision dans l'une ou l'autre d'entre elles, la hauteur des ouvrages, installations et constructions s'entend de la différence altimétrique entre le point le plus haut pris au faitage et tout point du sol, situé à l'aplomb des façades avant et après terrassement.**

##### 10.1. Hauteur maximale

La hauteur des constructions, dans sa définition ci-dessus, n'excédera pas 7 m.

Lorsque la construction présente différentes hauteurs pour s'adapter à la pente du terrain, la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel à son aplomb ne doit pas dépasser la hauteur maximale de 9 mètres.

##### 10.2. Hauteur relative (Prospects)

###### 10.2.1. Par rapport à la voie

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de la limite opposée de la voie doit être inférieure à la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Sans objet pour 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...

###### 10.2.2. Par rapport aux limites séparatives

Les constructions qui ne sont pas implantées sur limites, et ne sont pas des annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 m au faitage, 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.

## **Article UF 11 Aspect extérieur**

### **Rappel**

Les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables en présence d'un PLU.

#### *Article R 111.27 C.Urb.*

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### **Rappel des principes**

Les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol doivent être adaptées dans leurs dimensions, leur architecture, leur situation et leur aspect extérieur au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Afin d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti, ainsi qu'à son adaptation au terrain, il lui est conseillé de se référer au Cahier des Recommandations Architecturales joint au présent règlement.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

### **Dispositions générales**

Pour les programmes de logement, le linéaire de chaque façade des parties closes et / ou couvertes des constructions nouvelles est limitée à 18 mètres maximum, étant précisé que toute extension du bâti existant ne pourra conduire à un linéaire de façade total supérieur à 18 mètres.

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 en tout point de la construction et que soient respectées les règles de reculs par rapport aux limites séparatives et aux voies

Les prescriptions suivantes sont applicables dans les parties des aires de caractère architectural énoncées ci-après et comprises dans la zone UF :

### **Caractère III**

Parois extérieures en dominante bois, déduction faite des zones vitrées, mode poteaux-poutres apparent, et pas de rondins.

Toiture : bois (ancelles ou tavaillons ou red-ceddar).

Couleurs : blancs, beiges pour enduits et couleur bois pour bois apparents.

Menuiseries bois ou couleur bois.

### **Dispositions particulières**

#### **Toitures**

Les pentes de toitures seront comprises entre 35 % et 50 %. Toutefois, une pente plus importante pourra être tolérée pour le remontage de mazots anciens.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

L'usage de tous matériaux ondulés est interdit.

#### **Citernes**

Les citernes seront enterrées ou dissimulées à la vue des tiers.

## **Article UF 12 Stationnement des véhicules**

Modification n°10

Le stationnement des véhicules doit être conçu pour répondre à l'intégralité des besoins des opérations projetées.

Il sera assuré par des dispositifs propres en dehors des voies publiques, sur les terrains d'assiette des opérations, sauf autre solution ressortant des possibilités ouvertes par l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à raison de 12 m<sup>2</sup> par place de stationnement hors desserte et accès à la place, sans pouvoir présenter une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 4,50 m.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnements doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès par voie publique.

Il est notamment exigé pour :

1. Les constructions à usage d'habitation sous forme collective :

1 place couverte et fermée par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans pouvoir être inférieur à 1 par logement.

2. pour les constructions à usage d'habitation sous forme individuelle :

2 places par logement dont une au moins couverte et fermée

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 entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher sans qualification requise.

Enfin, pour tout projet d'extension supérieur ou égale à 25m<sup>2</sup> de SDP, il sera exigé 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans qualification requise.

3. Les autres E.R.P. non exclusivement attachés aux programmes ci-dessus :

une étude portant sur les besoins en stationnement devra être produite, cette étude tiendra compte de la capacité d'accueil de l'équipement collectif et des parkings existants à proximité.

4. Les locaux affectés à toute autre activité :

1 place non couverte par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas de changement de destination des constructions, le nombre de places à servir est égal au nombre exigible selon les ratios ci-dessus au titre de la nouvelle affectation diminué du nombre de places disponibles en l'état sur le terrain d'assiette et/ou déjà servies en substitution.

En cas d'extension des constructions, le nombre de places à servir est celui résultant de l'application des ratios ci-dessus aux surfaces et destinations des seules extensions.

A défaut de disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places exigibles, celles-ci pourront être établies sur tout terrain situé à moins de 200 m du terrain d'assiette de l'opération, sans qualification requise.

### **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. »*

### **Article UF 13      Espaces libres et plantations**

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.

Pour toute opération, 75 % minimum du tènement doit être aménagé en espaces verts de pleine terre, d'un seul tenant.

En cas de division parcellaire ultérieure, cette disposition devra être respectée sur toutes les parcelles issues de la division.

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.

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.

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les plantations (arbres, haies,...) respecteront un recul minimum suffisant pour que soit en toute configuration assurées la fonctionnalité et la sécurité de la voie.

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.

### **Recommandations**

Pour la réalisation de ces aménagements, le concepteur se référera utilement au "Cahier des recommandations architecturales et paysagères".

### **Informations et rappels**

Le traitement de l'ensemble des délaissés constructifs doit être précisé au titre du volet paysager de la demande de permis de construire.

Il est rappelé que le certificat de conformité ne sera délivré qu'après réalisation de l'ensemble des aménagements extérieurs prévus au Permis de Construire.

## **SECTION 3      Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

### **Article UF 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

## **ZONE UT**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE UT**

Le caractère de la zone est rappelé dans le rapport de présentation.

La zone UT circonscrit les territoires d'accueil des hébergements touristiques légers : campagne, caravanage, habitations légères de loisirs et équipements connexes.

#### **Information :**

**Une partie de la zone est exposée à des phénomènes naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.**

**Ainsi, un PER (Plan d'Exposition aux Risques naturels) a été approuvé par décret en date du 14 mai 1992. Ce document, devenu un PPR (Plan de Prévention des Risques), au terme de la loi du 2 février 1995 portant renforcement de la protection de l'environnement, a fait l'objet d'une révision partielle concernant les risques de mouvements de terrain, les crues torrentielles, les inondations, approuvée par Arrêté Préfectoral le 17 mai 2002.**

**Le PPR Avalanches a, quant à lui, été révisé et approuvé par Arrêté Préfectoral du 28 mai 2015.**

### **SECTION 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

#### **Article UT 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article UT2 sont interdites.  
En outre, sont interdits les antennes et émetteurs-récepteurs relais de téléphonie mobile.

#### **Article UT 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous réserve du respect des conditions 3 à 8 ci-dessous :

1. les établissements collectifs d'accueil en campagne, caravanage et habitations légères de loisirs, compris l'aménagement des terrains qu'ils requièrent ;
2. les installations nécessaires à l'exploitation de ces établissements : constructions techniques, sanitaires et de gestion administrative, ainsi que les commerces et les restaurants qui y sont attachés ;
3. les logements de fonction, à raison d'un par terrain de campagne ou caravanage exploité ;
4. les équipements collectifs de sports, loisirs et culture attachés à l'exploitation des établissements visés au 1 ci-dessus ;
5. les ouvrages, équipements, locaux techniques et modelages de terrain nécessaires au fonctionnement des services publics ;
6. les aires de stationnement collectives ;
7. les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires aux constructions n'excédant pas 2 m de hauteur ou profondeur sur une surface inférieure à 100 m<sup>2</sup> ;

8. les locaux et les installations de fonctionnalité urbaine : transformateurs EDF et autres, abris à ordures ménagères, constructions destinées à recevoir des distributeurs de billets bancaires, abris bus, etc...

## **SECTION 2            Conditions de l'occupation du sol**

---

### **Article UT 3            Accès et voirie**

#### **Accès**

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible,
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques :
  - assurant la sécurité des biens et des personnes,
  - offrant les commodités de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

#### **Voirie**

Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services de sécurité, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Les voies en impasse destinées à assurer la desserte de plus d'un terrain comporteront en partie terminale une aire d'une surface et d'une configuration permettant le retournement des mêmes véhicules.

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les clôtures sur voies, compris les dispositifs d'accès : portails et autres... respecteront le recul minimum suffisant pour que soient en toute configuration assurées la fonctionnalité et la sécurité de la voie.

### **Article UT 4            Desserte par les réseaux**

#### **Rappel**

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble de la réglementation sanitaire départementale du domaine de l'urbanisme.

#### **Eau potable**

Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'alimentation.

Tout établissement susceptible d'accueillir du public et utilisant une ressource privée en eau à des fins alimentaires devra, au préalable, adresser aux services de l'ARS un dossier de demande d'autorisation d'utiliser la ressource.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de toute nouvelle construction doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées.

En l'absence conjoncturelle de réseau séparatif, l'évacuation des eaux pluviales sera réalisée par infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, sans nuisance sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

#### **Eaux usées**

Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines en système séparatif.

#### **Electricité et téléphone**



Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne et basse tension et la desserte téléphonique seront réalisés en souterrain.

#### **Autres réseaux ou dispositifs**

Il n'est autorisé qu'une antenne de télévision collective par immeuble, quelqu'en soit le type.

#### **Article UT 5           Caractéristiques des terrains**

Sans Objet

#### **Article UT 6           Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Sauf marges de recul spécifiquement portées au plan de zonage, les constructions et ouvrages se tiendront à une distance d'au moins 4 m de l'alignement ou de la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu.

Par exception à l'ensemble des 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.

#### **Article UT 7           Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions se tiendront à au moins 4 m des limites séparatives.

Par exception aux dispositions précédentes de l'article, peuvent prendre place sur le terrain jusqu'en limites séparatives :

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...

#### **Article UT 8           Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions peuvent s'implanter 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.

#### **Article UT 9           Emprise au sol**

Non réglementée.

#### **Article UT 10         Hauteur maximum des constructions**

##### **Définition :**

**Pour l'application des dispositions du présent article, et sauf autre précision dans l'une ou l'autre d'entre elles, la hauteur des ouvrages, installations et constructions s'entend de la différence altimétrique entre le point le plus haut pris au faîtage et tout point du sol, situé à l'aplomb des façades avant et après terrassement.**

La hauteur des constructions, dans sa définition ci-dessus, n'excédera pas 8 m.

#### **Article UT 11         Aspect extérieur**

##### **Rappel**

**Les dispositions de l'article R 111.27 du code de l'urbanisme sont applicables en présence d'un PLU.**

### *Article R 111.27 C.Urb.*

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### **Rappel des principes**

Les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol doivent être adaptées dans leurs dimensions, leur architecture, leur situation et leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

### **Dispositions générales**

Les prescriptions suivantes sont applicables dans les parties des aires de caractère architectural énoncées ci-après et comprises dans la zone UT :

#### **Caractère II**

Architecture rurale reconvertie en habitat ; grands volumes avec pans de toiture simples ;  
Parois extérieures en maçonnerie ou en équilibre entre maçonnerie et mélange de bois-maçonnerie-verre ;  
Toitures : bois (ancelles) ou couleur ardoise (ardoises, zinc prépatiné, tôle laquée plate nervurée) ;  
Couleurs des murs : pastels sur enduit, vernis ou lasures couleurs bois sur bois.  
Menuiseries bois ou couleur bois.

#### **Caractère III**

Parois extérieures en dominante bois, déduction faite des zones vitrées, mode poteaux -poutres apparent, et pas de rondins ;  
Toiture : bois (ancelles ou tavaillons ou red-ceddar) ;  
Couleurs : blancs, beiges pour enduits et couleur bois pour bois apparents ;  
Menuiseries bois ou couleur bois.

#### **Caractère V**

Architecture diversifiée au fur et à mesure de l'évolution des styles et des modes ;  
Nécessité d'accentuer les ensembles urbains à partir de la référence de hauteur, de matériaux et de styles au voisinage des « immeubles de référence » qui figurent au « Plan des servitudes et contraintes architecturales » annexé au PLU.

### **Dispositions particulières**

#### **Toitures**

Les pentes des toitures seront comprises entre 35 % et 50 %.  
L'usage de tous matériaux ondulés est interdit.  
Les toitures végétalisées sont autorisées.

#### **Citernes :**

Elles seront enterrées ou dissimulées à la vue des tiers.

### **Article UT 12 Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules nécessité par l'occupation du sol doit être assuré par des dispositions propres en dehors des voies publiques et à l'intérieur du périmètre de camping et de caravanage.

Il est notamment exigé sur les terrains d'assiette :

1. les constructions à usage d'habitation :
- 2 places par logement dont une au moins fermée,

2. les commerces :  
1 place non couverte par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
3. les bars et restaurants :  
4 places non couvertes par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de salle.

### **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. »*

### **Article UT 13   Espaces libres et plantations**

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.

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.

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.

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.

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.

### **Recommandations**

Pour la réalisation de ces aménagements, le concepteur se référera utilement au "Cahier des recommandations architecturales et paysagères".

### **Informations et rappels**

Le traitement de l'ensemble des délaissés constructifs doit être précisé au titre du volet paysager de la demande de permis de construire.

Il est rappelé que le certificat de conformité ne sera délivré qu'après réalisation de l'ensemble des aménagements extérieurs prévus au permis de construire.

---

## **SECTION 3           Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

### **Article UT 14           Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Sans Objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

## **ZONE UV**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE UV**

Le caractère de la zone est rappelé dans le rapport de présentation.

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.

Y sont situés des "Bâtiments Anciens Recensés" (B.A.R.). Ils sont portés au « Plan des servitudes et contraintes architecturales » annexé au PLU.

#### **Information :**

**Une partie de la zone est exposée à des phénomènes naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.**

**Ainsi, un PER (Plan d'Exposition aux Risques naturels) a été approuvé par décret en date du 14 mai 1992. Ce document, devenu un PPR (Plan de prévention des Risques), au terme de la loi du 2 février 1995 portant renforcement de la protection de l'environnement, a fait l'objet d'une révision partielle concernant les risques de mouvements de terrain, les crues torrentielles, les inondations, approuvée par Arrêté Préfectoral le 17 mai 2002.**

**Le PPR Avalanches a, quant à lui, été révisé et approuvé par Arrêté Préfectoral du 28 mai 2015.**

## **SECTION 1            Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

### **Article UV 1            Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article UV2 sont interdites, et notamment :

1. Le camping à la parcelle, le stationnement isolé de caravanes hors construction close, les terrains de camping et caravanning, ainsi que les habitations légères de loisirs.
2. La création d'usines, d'ateliers, dépôts, chantiers, carrières et installations visées à l'article 1 de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 soumises à autorisation, en application des dispositions de l'article 3 de la même loi.
3. Les dépôts de véhicules, de matériels et matériaux, organisés ou improvisés.
4. Les commerces de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher
5. Les antennes et les émetteurs-récepteurs relais de téléphonie mobile.
6. Toute nouvelle construction sur le terrain d'assiette d'un des « Bâtiments Anciens Recensés » portés au plan de zonage, dans sa configuration foncière à la date d'approbation de la présente révision du PLU.

## Article UV 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles 3 à 14 ci-après :

1. Les logements.
2. Les hébergements touristiques, compris les hôtels et résidences de tourisme.
3. Les activités artisanales traditionnelles, ou de services compatibles avec le bâti ancien des villages et des hameaux, et d'une surface hors œuvre nette inférieure à 200 m<sup>2</sup>.
4. Les ouvrages, équipements, locaux techniques et modelages de terrain nécessaires au fonctionnement des services publics.
5. Les aires de stationnement collectives et individuelles, dans la limite cependant pour ces dernières des obligations fixées par les dispositions de l'article 12 du présent règlement de zone.
6. Les annexes aux constructions du point 2 ci-dessus, étant entendu qu'une seule annexe en sus du garage ne sera admise.
7. Les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : abris à ordures ménagères, constructions destinées à recevoir des distributeurs de billets bancaires, etc..
8. Les mouvements de sol destinés à gérer l'adaptation à celui-ci des constructions, des aires de jeux, de sport et de stationnement automobile ouvertes au public, sous réserve néanmoins de leur économie et pour les affouillements de ne pas intervenir à moins de 3 m de l'alignement ou de la limite sur voie privée en tenant lieu.
9. L'aménagement en logements dans le volume existant, des parties désaffectées ou à usage agricole des bâtiments présentant un intérêt patrimonial sous réserve de la conservation de l'intégrité des murs extérieurs, des ouvertures nouvelles pouvant y être ménagées cependant dans le strict respect du caractère architectural du bâtiment.
10. L'aménagement ou la réhabilitation des « Bâtiments Anciens Recensés » portés au « Plan des servitudes et contraintes architecturales » annexé au PLU, quelle qu'en soit la destination projetée. Ces bâtiments sont visés sous le code graphique  $\Delta\Delta\Delta$ . Le corps des règles qui leur sont applicables dans ce cadre est porté dans le sous-dossier n° 4 « annexes » du présent dossier de révision du PLU.
11. Toute opération de construction de logement ainsi que toute demande de changement de destination à vocation de logement, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>, doit comporter un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs conventionnés, ou en accession sociale à la propriété (bail réel solidaire, ...). Cette disposition s'applique également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.
12. Toute opération de construction et d'extension d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que toute demande de changement de destination pour de l'hébergement hôtelier et touristique, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>, doit comporter un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logement locatif des travailleurs.\*  
Cette disposition s'applique également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.  
*\*Constitue un logement locatif des travailleurs le logement réservé à des salariés justifiant d'un contrat ou d'une attestation de travail de l'employeur sur le territoire de Chamonix et dont l'emploi présente un caractère saisonnier ou pas.*
13. Sur les linéaires identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme : les constructions ou destinations nouvelles sont admises sous condition que les locaux situés en rez-de-chaussée soient affectés, au commerce. Le changement de destination est interdit, sauf pour le cas d'un changement de destination ayant pour objet la création d'un commerce.
14. Au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'urbanisme (périmètre de projet) et pour une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation de la modification n°8 du PLU, seules sont autorisées :
  - Les changements de destination, la réfection des constructions existantes.

- Les extensions limitées des bâtiments existants, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher telle que définie au lexique du règlement, et ce, en une fois d'une construction existante.
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

Le permis de démolir est interdit dans les secteurs identifiés au L151-41-5° du Code de l'urbanisme

## **SECTION 2      Conditions de l'occupation du sol**

---

### **Article UV 3      Accès et voirie**

#### **Accès**

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible. L'aménagement, la réhabilitation et les travaux accompagnant un changement de destination total ou partiel d'un "Bâtiment Ancien Recensé" porté au plan de zonage ou d'un bâtiment qui lui serait contigu ne sont pas concernés par cette inconstructibilité.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques :
  - assurant la sécurité des biens et des personnes,
  - offrant les commodités de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.
- c) Les voies privées nouvelles doivent présenter une largeur minimale de bande de roulement de 3,5 m.
- d) Un seul accès à la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique est autorisé par opération : construction, lotissement, etc..

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%.

Au delà de 5m, la pente maximale autorisée des accès sera de 12%.

#### **Voirie**

Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services de sécurité, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Les voies en impasse destinées à assurer la desserte de plus d'un terrain comporteront en partie terminale une aire d'une surface et d'une configuration permettant le retournement des mêmes véhicules.

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les clôtures sur voies, compris les dispositifs d'accès : portails et autres... respecteront le recul minimum suffisant pour que soient en toute configuration assurées la fonctionnalité et la sécurité de la voie.

### **Article UV 4      Desserte par les réseaux**

#### **Rappel**

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble de la réglementation sanitaire départementale du domaine de l'urbanisme.

#### **Eau potable**

Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'alimentation.

Tout établissement susceptible d'accueillir du public et utilisant une ressource privée en eau à des fins alimentaires devra, au préalable, adresser aux services de l'ARS un dossier de demande d'autorisation d'utiliser la ressource.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de toute nouvelle construction doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées.

En l'absence conjoncturelle de réseau séparatif, l'évacuation des eaux pluviales sera réalisée par infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, sans nuisance sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

### **Eaux usées**

Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public ou collectif d'assainissement par des canalisations souterraines en système séparatif.

### **Electricité et téléphone**

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne et basse tension et la desserte téléphonique seront réalisés en souterrain.

### **Autres réseaux ou dispositifs**

Il n'est autorisé qu'une antenne de télévision collective par immeuble, quelqu'en soit le type.

## **Article UV 5           Caractéristiques des terrains**

Sans Objet

## **Article UV 6           Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Sauf marges de recul spécifiquement portées au plan de zonage, l'implantation des constructions principales en bordure de voie devra se faire soit

- en limite si les parcelles voisines supportent déjà une construction en limite,
- avec un recul minimum de 2m si les parcelles sont non bâties ou construites en dehors de l'alignement

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.

## **Article UV 7           Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions se tiendront à au moins 3 m des limites séparatives, en respectant H /2

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 :

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 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,

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..

## **Article UV 8           Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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.

## **Article UV 9      Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est de 0,60.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables :

aux équipements hospitaliers, aux établissements scolaires, et autres établissements de services publics,  
aux créations et aux extensions d'hôtels de tourisme existant à la date d'approbation de la précédente révision du PLU,  
aux extensions des E.R.P. à réaliser pour mise en conformité sanitaire ou sécuritaire,  
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),

## **Article UV 10      Hauteur des constructions**

### **Définition :**

**Pour l'application des dispositions du présent article, et sauf autre précision dans l'une ou l'autre d'entre elles, la hauteur des ouvrages, installations et constructions s'entend de la différence altimétrique entre le point le plus haut pris au faîtage et tout point du sol, situé à l'aplomb des façades avant et après terrassement.**

### 10.1. Hauteur maximale

La hauteur des constructions, dans sa définition ci-dessus, n'excèdera pas :  
constructions et extensions d'hôtels de tourisme : 10 m  
autres: 8 m

Lorsque la construction présente différentes hauteurs pour s'adapter à la pente du terrain, la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel à son aplomb ne doit pas dépasser la hauteur maximale de 10 mètres.

Sauf création d'un complexe de double couverture d'une hauteur inférieure ou égale à 0,30 m depuis l'existant, les "Bâtiments Anciens Recensés" portés au « Plan des servitudes et contraintes architecturales » seront conservés dans leur hauteur.

### 10.2. Hauteur relative (Prospects)

#### 10.2.1. Par rapport à la voie

Non réglementé.

#### 10.2.2. Par rapport aux limites séparatives

Les constructions qui ne sont pas implantées sur limites, 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.

## **Article UV 11 Aspect extérieur**

### **Rappel**

**Les dispositions de l'article R 111.27 du code de l'urbanisme sont applicables en présence d'un PLU.**

### *Article R 111. 27 C.Urb.*

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*



## Rappel des principes

Les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol doivent être adaptées dans leurs dimensions, leur architecture, leur situation et leur aspect extérieur au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, au caractère traditionnel des groupes de Bâtiments Anciens Recensés, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Afin d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti, ainsi qu'à son adaptation au terrain, il lui est conseillé de se référer au Cahier des Recommandations Architecturales joint au présent règlement.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le but de sauvegarder l'identité de la vallée, les Bâtiments Anciens Recensés comme témoins culturels du passé de la vallée de Chamonix Mont-Blanc, devront répondre aux prescriptions particulières étudiées pour chacun d'entre eux.

## Dispositions générales

Pour les programmes de logement, le linéaire de chaque façade des parties closes et / ou couvertes des constructions nouvelles est limitée à 18 mètres maximum, étant précisé que toute extension du bâti existant ne pourra conduire à un linéaire de façade total supérieur à 18 mètres.

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 en tout point de la construction et que soient respectées les règles de reculs par rapport aux limites séparatives et aux voies

Les prescriptions suivantes sont applicables dans les parties des aires de caractère architectural énoncées ci-après et comprises dans la zone UV :

### Caractère I

#### a) Le Tour

Approche mimétique des bâtiments traditionnels de la Via au Tour, pour les immeubles d'habitation et les résidences principales et secondaires.

Éventuellement maçonnerie + verre avec très peu de bois, pour toutes autres constructions.

Toiture : tôle laquée plate nervurée, couleur ardoise.

Couleurs :

- . dominante blanc plus ou moins patiné ou pastels,
- . compléments : enluminures et décorations de façades conseillées « au trait » ou sous forme de motifs en encadrement de porte ou de fenêtres, ou isolé non répétitif de 50 à 70 cm de plus grande dimension.

#### b) Trélechamp

Approche mimétique des bâtiments traditionnels pour les immeubles d'habitation et les résidences principales et secondaires.

Forte dominante de bois sur base de maçonnerie à Trélechamp, et maçonnerie + verre avec très peu de bois pour toutes autres constructions.

Toiture : bois (ancelles ou tavaillons ou red-ceddar).

Couleurs :

dominante : blanc plus ou moins patiné,  
compléments : aucun.

### Caractère II

Architecture rurale reconvertie en habitat ; grands volumes avec pans de toiture simples.

Parois extérieures en maçonnerie ou en équilibre entre maçonnerie et mélange de bois-maçonnerie-verre.

Toitures : bois (ancelles) ou couleur ardoise (ardoises, zinc prépatiné, tôle laquée plate nervurée).

Couleurs des murs : pastels sur enduit, vernis ou lasures couleurs bois sur bois.

Menuiseries bois ou couleur bois.

### **Caractère III**

Parois extérieures en dominante bois, déduction faite des zones vitrées, mode poteaux -poutres apparent, et pas de rondins.

Toiture : bois (ancelles ou tavaillons ou red-ceddar).

Couleurs : blancs, beiges pour enduits et couleur bois pour bois apparents.

Menuiseries bois ou couleur bois.

### **Caractère IV**

Dominante forte de la maçonnerie.

Proportions : mélange d'immeubles, de chalets, d'équipements et d'activités mais volumes simples : en particulier, lorsque la hauteur est supérieure à R+1+c, les bâtiments doivent avoir des proportions en longueur et pas en hauteur, avec éventuellement un angle, mais pas de quadrilatère ou effet de cour intérieure, même ouverte sur un côté.

Toiture : couleur ardoise (ardoises, zinc prépatiné, tôle laquée plate nervurée).

Couleurs des murs : blancs, sauf blanc pur, ou gris éventuellement un peu colorés de manière uniforme.

Menuiseries : bois ou ton bois.

### **Caractère V**

Architecture diversifiée au fur et à mesure de l'évolution des styles et des modes.

Nécessité d'accentuer les ensembles urbains à partir de la référence de hauteur, de matériaux et de styles au voisinage des « immeubles de référence » qui figurent au « Plan des servitudes et contraintes architecturales » annexé au PLU.

### **Caractère VI**

Base maçonnerie obligatoire et, si bois en superstructure, structure poteaux-poutres et pas de rondins.

Toitures : bois (ancelles) ou couleur ardoise non bleutée ou cendrée (ardoises, zinc prépatiné, tôle laquée plate nervurée).

Couleurs des murs : pastels sur enduit, le bois sera apparent et traité (pigmenté chêne antique ou noyer).

#### **Dispositions particulières**

#### **Toitures**

Sauf en cas de rapport inadapté entre inclinaison et possibilités de mise en œuvre des matériaux de couverture recommandés, les pentes de toitures de ces bâtiments seront réalisées à l'identique de celles existant avant travaux.

Dans les autres cas, la pente minimale est fixée à 35 %. Toutefois, en zone d'urbanisation dense et ancienne, cette règle pourra être aménagée dans la limite minimale de 25 % sous réserve d'une bonne insertion du projet dans son environnement bâti.

Un seuil maximal de pente de 50 % est fixé pour les habitations individuelles.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Cependant, une pente plus importante pourra être tolérée pour le remontage de mazots anciens.

De même, la pente et le type de toiture des bâtiments publics (culturels, scolaires, administratifs, hospitaliers et sportifs) pourront exceptionnellement être différents, afin de permettre une diversité et une identité architecturales.

L'usage de tous matériaux ondulés est interdit. La mise en place de bardeaux bituminés est fortement déconseillée.

Les matériaux choisis devront satisfaire à une parfaite harmonie avec l'environnement, l'existant récent ou ancien et avec les couvertures exigées en réfection des Bâtiments Anciens Recensés, notamment en cas de proximité immédiate avec ceux-ci (situation limitrophe).

#### **Citernes**

Elles seront enterrées ou dissimulées à la vue des tiers.

## **Ordures ménagères**

Dans les immeubles collectifs, les locaux destinés à la dépose des ordures ménagères seront placés de manière à permettre un accès facile pour le service de nettoyage.

## **Article UV 12 Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules doit être conçu pour répondre à l'intégralité des besoins des opérations projetées.

Il sera assuré par des dispositifs propres en dehors des voies publiques, sur les terrains d'assiette des opérations, sauf autre solution ressortant des possibilités ouvertes par l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à raison de 12 m<sup>2</sup> par place de stationnement hors desserte et accès à la place, sans pouvoir présenter une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 4,50 m.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnements doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès par voie publique.

Il est notamment exigé pour :

1. Les constructions à usage d'habitation sous forme collective :  
1 place couverte et fermée par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans pouvoir être inférieur à 1 par logement,  
1 place par logement situé dans un programme locatif financé par un prêt aidé par l'Etat.  
1 place dans le cadre d'un contrat d'amodiation

Pour tout collectif de plus de 6 logements, cette obligation est réduite à raison d'une place de stationnement par véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins 6 vélos par aires de stationnement, sans qualification requise.

2. pour les constructions à usage d'habitation sous forme individuelle :  
2 places par logement dont une au moins couverte et fermée  
2 places dans le cadre d'un contrat d'amodiation

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 entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher sans qualification requise.

Enfin pour tout projet d'extension supérieur ou égale à 25m<sup>2</sup> de SDP, il sera exigé 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans qualification requise.

3. Les commerces :  
1 place non couverte par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
4. Les établissements d'enseignement :  
du 1<sup>o</sup> degré : 1 place non couverte par classe + 1 aire réservée aux 2 roues,  
du 2<sup>o</sup> degré : 2 places non couvertes par classe + 1 aire réservée aux 2 roues.
5. Les établissements sanitaires :  
1 place non couverte pour 4 lits.
6. Les autres E.R.P. non exclusivement attachés aux programmes ci-dessus :  
une étude portant sur les besoins en stationnement devra être produite, cette étude tiendra compte de la capacité d'accueil de l'équipement collectif et des parkings existants à proximité.
7. Les hôtels et résidences de tourisme :  
1 place pour 2 chambres, dont 50 % couvertes ou fermées.

Cette obligation est réduite à raison d'une place de stationnement par véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins 6 vélos par aires de stationnement, sans qualification requise.

8. Les bars et restaurants :  
4 places non couvertes par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de salle.

9. Les hôtels-restaurants :  
2/3 de la somme des places exigées pour chacune des destinations.

10. Les locaux affectés à toute autre activité :  
1 place non couverte par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas de changement de destination des constructions, le nombre de places à servir est égal au nombre exigible selon les ratios ci-dessus au titre de la nouvelle affectation diminué du nombre de places disponibles en l'état sur le terrain d'assiette et/ou déjà servies en substitution.

En cas d'extension des constructions, le nombre de places à servir est celui résultant de l'application des ratios ci-dessus aux surfaces et destinations des seules extensions.

A défaut de disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places exigibles, celles-ci pourront être établies sur tout terrain situé à moins de 100 m du terrain d'assiette de l'opération, sans qualification requise.

### **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. »*

### **Article UV 13 Espaces libres et plantations**

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.

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.

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.

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.

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.

Pour toute opération, 20% minimum du tènement doit être aménagé en espaces verts de pleine terre, d'un seul tenant. En cas de division parcellaire ultérieure cette disposition devra être respectée sur toutes les parcelles issues de la division.

## **Recommandations**

Pour la réalisation de ces aménagements, le concepteur se référera utilement au "Cahier des recommandations architecturales et paysagères".

## **Informations et rappels**

Le traitement de l'ensemble des délaissés constructifs doit être précisé au titre du volet paysager de la demande de permis de construire.

Il est rappelé que le certificat de conformité ne sera délivré qu'après réalisation de l'ensemble des aménagements extérieurs prévus au permis de construire.

### **SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

#### **Article UV 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

## **ZONE UY**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE UY**

Le caractère de la zone et de son secteur sont rappelés dans le rapport de présentation.

La zone UY circonscrit les territoires déjà urbanisés dans lesquels ont vocation à prendre place les établissements artisanaux, les dépôts et installations dont le voisinage avec les logements n'est pas souhaitable.

Les secteurs UYa sont ceux des Rives et du Biolay, à l'intérieur desquels une occupation mixte (activités artisanales et habitat) est relevée et pour lesquels les dispositions permettant aux deux affectations d'évoluer sont prévues.

La zone UYb concerne le secteur de l'ancien tennis couvert et les locaux de services publics à proximité au lieudit « les Iles » à l'intérieur duquel est créée une zone d'activités de bureau, d'artisanat, d'industrie non nuisantes et d'entrepôt, ainsi que des activités de services publics.

#### **Information :**

**Une partie de la zone est exposée à des phénomènes naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.**

**Ainsi, un PER (Plan d'Exposition aux Risques naturels) a été approuvé par décret en date du 14 mai 1992. Ce document, devenu un PPR (Plan de prévention des Risques), au terme de la loi du 2 février 1995 portant renforcement de la protection de l'environnement, a fait l'objet d'une révision partielle concernant les risques de mouvements de terrain, les crues torrentielles, les inondations, approuvée par Arrêté Préfectoral le 17 mai 2002.**

**Le PPR Avalanches a, quant à lui, été révisé et approuvé par Arrêté Préfectoral du 28 mai 2015.**

### **SECTION 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

## **Article UY 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article UY 2 sont interdites, et notamment :

1. Le camping à la parcelle, le stationnement isolé de caravanes hors construction close, les terrains de camping et caravaning, ainsi que les habitations légères de loisirs.
2. La création d'usines, d'ateliers, dépôts, chantiers, carrières et installations visés à l'article 1 de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 soumis à autorisation, en application des dispositions de l'article 3 de la même loi.
3. Les dépôts de véhicules, de matériels et matériaux, organisés ou improvisés, s'ils ne sont pas accompagnés de dispositions végétales et minérales ayant pour objet et effet d'en empêcher la covisibilité en toute saison avec leur environnement immédiat, proche et lointain.

En secteur UYB : le commerce de détail et l'habitation

## **Article UY 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles 3 à 14 ci-après :

1. Les constructions ou parties de constructions à usage d'activités artisanales et de petite industrie, ainsi que les entrepôts, sous réserve de ne pas entraîner pour le voisinage une incommodité nouvelle et de ne pas faire courir un risque quelconque de dommage grave ou irréparable aux personnes et aux biens, et sous réserve de leur faisabilité au regard des règles édictées par le PPR.
2. Les ouvrages, équipements, locaux techniques et modelages de terrain nécessaires au fonctionnement des services publics.
3. Les aires de stationnement collectives et individuelles, dans la limite cependant pour ces dernières des obligations fixées par les dispositions de l'article 12 du présent règlement de zone.
4. Les restaurants d'entreprises.
5. les logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des établissements ou des services généraux, à raison d'un logement maximum par établissement.
6. Dans les secteurs UYa : les activités citées aux autres paragraphes, les services marchands et non marchands, ainsi que les logements individuels et collectifs.
7. Les annexes aux constructions du point 1. ci-dessus, étant entendu qu'une seule annexe en sus du garage ne sera admise.
8. Les locaux et les installations de fonctionnalité urbaine : transformateurs EDF et autres, abris à ordures ménagères, etc..
9. Les mouvements de sol destinés à gérer l'adaptation à celui-ci des constructions, des aires de jeux, de sport et de stationnement automobile ouvertes au public, sous réserve néanmoins de leur économie et pour les affouillements de ne pas intervenir à moins de 3 m de l'alignement ou de la limite sur voie privée en tenant lieu.
10. 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 sous réserve de la conservation de l'intégrité des murs extérieurs, des ouvertures nouvelles pouvant y être ménagées cependant dans le strict respect du caractère architectural du bâtiment.
11. En secteur UYa :  
Toute opération de construction de logement ainsi que toute demande de changement de destination à vocation de logement, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>, doit comporter un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs conventionnés, ou en accession sociale à la propriété (bail réel solidaire, ...). Cette disposition s'applique également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.
12. Toute opération de construction et d'extension d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que toute demande de changement de destination pour de l'hébergement hôtelier et touristique, d'une surface de plancher supérieure ou égale

à 300 m<sup>2</sup>, doit comporter un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logement locatif des travailleurs.\*

Cette disposition s'applique également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.

*\*Constitue un logement locatif des travailleurs le logement réservé à des salariés justifiant d'un contrat ou d'une attestation de travail de l'employeur sur le territoire de Chamonix, et dont l'emploi présente un caractère saisonnier ou pas.*

## **SECTION 2            Conditions de l'occupation du sol**

---

### **Article UY 3            Accès et voirie**

#### **Accès**

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques :
  - assurant la sécurité des biens et des personnes,
  - offrant les commodités de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.
- c) Les voies privées nouvelles doivent présenter une largeur minimale de bande de roulement de 5 m.
- d) Un seul accès à la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique est autorisé par opération : construction, lotissement, etc..

#### **Voirie**

Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services de sécurité, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Les voies en impasse destinées à assurer la desserte de plus d'un terrain comporteront en partie terminale une aire d'une surface et d'une configuration permettant le retournement des mêmes véhicules.

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les clôtures sur voies, compris les dispositifs d'accès : portails et autres... respecteront le recul minimum suffisant pour que soient en toute configuration assurées la fonctionnalité et la sécurité de la voie.

### **Article UY 4            Desserte par les réseaux**

#### **Rappel**

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble de la réglementation sanitaire départementale du domaine de l'urbanisme.

#### **Eau potable**

Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'alimentation.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de toute nouvelle construction doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées.

En l'absence conjoncturelle de réseau séparatif, l'évacuation des eaux pluviales sera réalisée par infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, sans nuisance sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

#### **Eaux usées**

Modification n°10

Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines en système séparatif.

### **Electricité et téléphone**

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne et basse tension et la desserte téléphonique seront réalisés en souterrain.

### **Autres réseaux ou dispositifs**

Il n'est autorisé qu'une antenne de télévision collective par immeuble, quelqu'en soit le type.

### **Secteur UYb :**

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées, en souterrain, aux réseaux mis en place par la commune, conformément au programme des travaux.

### **Eau potable :**

L'alimentation en eau potable est assurée par une canalisation raccordée au réseau public. L'alimentation de chaque lot est assurée par un branchement pris sur la canalisation générale publique. L'acquéreur du lot fera une demande de branchement à l'exploitant pour obtenir un compteur individuel.

### **Eaux usées :**

Toutes les constructions devront évacuer leurs eaux usées via un réseau séparatif raccordé au réseau collectif d'assainissement. Chaque lot devra se raccorder sur le regard de branchement laissé en attente en limite de propriété par l'aménageur.

### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des sols de chaque lot (toiture, parking...) devront être gérées à même la parcelle au vu d'une étude d'infiltration. Aucune attente en limite de propriété ne sera créée ; la gestion des eaux pluviales de chaque lot s'effectuera par infiltration dans le sol à l'échelle de la zone. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération (test de perméabilité, note de dimensionnement des ouvrages...). Ces aménagements devront être complétés, pour les eaux de voiries, par un dispositif de traitement type séparateur à hydrocarbures en cas d'activité source potentiellement de pollution conformément au PLU de la commune.

Les eaux de pluie pourront être stockées par chaque titulaire de lot pour servir aux arrosages et aux eaux de lavage (hors véhicules). Ces stockages se feront, de préférence, sur la façade arrière des bâtiments hors des vues sur le domaine public, ou en cuve enterrée.

### **Alimentation électrique et réseaux de télécommunications :**

Les réseaux d'alimentation électrique et de télécommunication seront réalisés en souterrain et chaque lot bénéficiera d'un branchement dans un coffret ou dans une chambre de tirage laissée en attente en limite de propriété

Ces coffrets seront intégrés tant faire ce peu, aux ensembles « identification entreprise », avec les boîtes aux lettres et la désignation des entreprises.

### **Article UY 5           Caractéristiques des terrains**

Sans Objet



## **Article UY 6          Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Sauf marges de recul spécifiquement portées au plan de zonage, les constructions et ouvrages se tiendront à au moins 4m depuis l'alignement ou la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu.

## **Article UY 7          Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions se tiendront à au moins 4 m des limites séparatives.

Par exception aux dispositions précédentes de l'article, peuvent prendre place sur le terrain jusqu'en limite séparative :

les annexes telles que définies dans 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,

les locaux et les installations de fonctionnalité urbaine : transformateurs EDF et autres, abris à ordures ménagères, etc..

## **Article UY 8          Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

## **Article UY 9          Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est de : 0,40.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables :

aux extensions des E.R.P. à réaliser pour mise en conformité sanitaire ou sécuritaire,

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),

secteur UYB : le coefficient d'emprise au sol est de 0,60

## **Article UY 10        Hauteur des constructions**

### **Définition :**

**Pour l'application des dispositions du présent article, et sauf autre précision dans l'une ou l'autre d'entre elles, la hauteur des ouvrages, installations et constructions s'entend de la différence altimétrique entre le point le plus haut pris au faîtage et tout point du sol, situé à l'aplomb des façades avant et après terrassement.**

### 10.1. Hauteur maximale

Sauf impossibilité technique liée à l'activité, la hauteur des constructions, dans sa définition ci-dessus, n'excèdera pas 8m.

### 10.2. Hauteur relative (Prospects)

#### 10.2.1. Par rapport à la voie

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de la limite opposée de la voie doit être inférieure à la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

#### 10.2.2. Par rapport aux limites séparatives

Les constructions qui ne sont pas implantées sur limites, 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.

Secteur UYb :

Pour l'application des dispositions du présent article, et sauf autre précision dans l'une ou l'autre d'entre elles, la hauteur des ouvrages, installations et constructions s'entend de la différence altimétrique entre le point le plus haut pris au faitage et tout point du sol, situé à l'aplomb des façades avant et après terrassement. La hauteur des constructions, dans sa définition ci-dessus, n'excédera pas 10 m.

La hauteur minimale des volumes sera de 5 m et ce afin d'éviter les déséquilibres trop forts entre petits bâtiments.

## **Article UY 11 Aspect extérieur**

### **Rappel**

**Les dispositions de l'article R 111. 27 du code de l'urbanisme sont applicables en présence d'un PLU.**

#### *Article R 111.27 C.Urb.*

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### **Rappel des principes**

Les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol doivent être adaptées dans leurs dimensions, leur architecture, leur situation et leur aspect extérieur au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Afin d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti, ainsi qu'à son adaptation au terrain, il lui est conseillé de se référer au Cahier des Recommandations Architecturales joint au présent règlement.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

### **Dispositions générales**

Les prescriptions suivantes sont applicables dans les parties des aires de caractère architectural énoncées ci-après et comprises dans la zone UY :

#### **Caractère II**

Architecture rurale reconvertie en habitat ; grands volumes avec pans de toiture simples.

Parois extérieures en maçonnerie ou en équilibre entre maçonnerie et mélange de bois-maçonnerie-verre.

Toitures : bois (ancelles) ou couleur ardoise (ardoises, zinc prépatiné, tôle laquée plate nervurée).

Couleurs des murs : pastels sur enduit, vernis ou lasures couleurs bois sur bois.

Menuiseries bois ou couleur bois.

#### **Caractère VI**

Base maçonnerie obligatoire et, si bois en superstructure, structure poteaux-poutres et pas de rondins.

Toitures : bois (ancelles) ou couleur ardoise non bleutée ou cendrée (ardoises, zinc prépatiné, tôle laquée plate nervurée).

Couleurs des murs : pastels sur enduit, le bois sera apparent et traité (pigmenté chêne antique ou noyer).

### **Secteur UYb:**

#### **« L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET L'EXPRESSION DES FACADES.**

*Le dessin des façades devra rechercher une simplicité affirmée et ce parti sera accusé par les modénatures, le choix des matériaux de façade, la proportion des ouvertures et des baies.*

*L'aspect des constructions devra être de qualité, tout particulièrement au niveau des accès et le long de la route de desserte.*

*La vocation des bâtiments, sur ces voies, devra préférentiellement être destinée aux locaux d'accueil et d'administration, afin de favoriser la réalisation de façades soignées et représentatives, traduisant l'identité de l'entreprise. A l'inverse, les ouvrages fonctionnels, de protection, techniques et de stockage seront de préférence regroupés en partie latérale ou/et en arrière des implantations.*

### **LE CHOIX DES MATERIAUX.**

*Aucune exclusivité n'est portée concernant les matériaux de façade, avec une préférence pour les matériaux naturels ou industriels par rapport aux ouvrages en béton, maçonnerie. On évitera les enduits comme finition de façade.*

*Une grande importance sera attachée au détail d'assemblage, à la mise en œuvre et au niveau de finition des éléments de façade. Seront préférés le béton préfabriqué poli ou le béton coffré brut, les bardages de tôle d'acier laqué ou inoxydable ou d'aluminium laqué, avec pose verticale, les plaques planes de tôle d'acier laqué ou inoxydable ou d'aluminium laqué, les plaques composites (de type ciment/fibre de verre, etc...), les plaques et bardages de bois synthétique ou de bois naturel traité de tons clairs.*

*L'unité de matériau par construction est demandée.*

*La couverture des bâtiments sera préférentiellement en bac acier à deux pans, de faible pente (20%) la continuité visuelle toiture et façades sera recherchée.*

### **LES TONALITES, EN ELEVATION, EN COUVERTURE ET AU SOL.**

*Les couleurs des volumes principaux des constructions seront choisies dans les tonalités les plus claires et les plus discrètes possible, afin de constituer l'expression dominante des bâtiments, dans le sens de la pureté, de la sobriété et de la distinction.*

#### **GAMME CHROMATIQUE**

*Les couleurs, tant pour les revêtements de façade que pour les menuiseries et les couvertures seront de la même tonalité, à choisir parmi les teintes des nuanciers suivants les références RAL :*

*- Pour les revêtements en béton ou panneaux composites (gamme RAL)*

*Blanc Beige RAL 1013 (Oyster white)*

*Ivoire RAL 1015 (Light ivory)*

*Gris RAL 9018 (Papyrus white)*

*Gris RAL 9002 (Grey white)*

*Beige clair RAL 9001 (Cream)*

*Gris clair RAL 7044 (Silk grey)*

*- Pour les revêtements métalliques, panneaux ou bardages (gamme RAL)*

<i>Blanc RAL 9001</i>	<i>(Cream)</i>
<i>Crème clair RAL 1013</i>	<i>(Oyster white)</i>
<i>Gris Clair RAL 9002</i>	<i>(grey white)</i>
<i>Gris clair RAL 7035</i>	<i>(light grey)</i>
<i>Gris moyen RAL 7032</i>	<i>(pebble grey)</i>
<i>Gris moyen RAL 7044</i>	<i>(silk grey)</i>
<i>Beige clair RAL 1015</i>	<i>(light ivory)</i>
<i>Gris moyen RAL 7001</i>	<i>(silver grey)</i>
<i>Gris moyen RAL7004</i>	<i>(signal grey)</i>
<i>Gris RAL 7036</i>	<i>(platinum grey)</i>
<i>Gris métal RAL 9006 et 9007</i>	<i>(white et grey aluminium)</i>

*- Pour les menuiseries extérieures (gamme RAL en plus de la gamme ci-dessus)*

<i>Vert RAL. 5018</i>	<i>(turquoise blue)</i>
<i>Rouge RAL 3011</i>	<i>(Brown red)</i>
<i>Bleu RAL 5022</i>	<i>(night blue)</i>
<i>Bleu RAL 5023</i>	<i>(distant blue)</i>
<i>Noir RAL 9011</i>	<i>(graphite black et similaires)</i>

*Dans le cas de façades et couvertures métalliques, les tonalités seront identiques pour un même bâtiment.*

*Certains éléments stratégiques des constructions tel que signaux, auvents et portes d'entrée, éléments servant de repères ou identifiant les sociétés, pourront être proposés sur la gamme des couleurs « menuiseries », mais ce, sur des éléments très limités.*

*Les façades des constructions bordant la voie seront de teinte claire afin de donner à leur ensemble une tonalité particulièrement lumineuse. Un échantillon des couleurs par matériau sera à fournir dans le cadre du PC.*

## **Dispositions particulières**

### **Toitures**

Les pentes de toitures seront comprises entre 35 % et 50 %. Toutefois, la pente et le type de toiture des bâtiments publics scolaires, administratifs, hospitaliers et sportifs) pourront éventuellement être différents, afin de permettre une diversité et une identité architecturales.

L'usage de tous matériaux ondulés est interdit.  
Les toitures végétalisées sont autorisées.

### **Citernes**

Elles seront enterrées ou dissimulées à la vue des tiers.

### **secteur UYb**

#### ***Gestion des déchets :***

*La gestion des déchets pourra être organisée de manière collective sur l'ensemble du projet.*

#### ***Eclairage :***

*L'utilisation d'éclairage des extérieurs programmé pour s'interrompre la nuit et la recherche de source lumineuse a déclenchement par mouvement seront recherchés.*

### **Article UY 12 Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules doit être conçu pour répondre à l'intégralité des besoins des opérations projetées.

Il sera assuré par des dispositifs propres en dehors des voies publiques, sur les terrains d'assiette des opérations, sauf autre solution ressortant des possibilités ouvertes par l'article L151-33 du code de l'urbanisme-

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnements doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès par voie publique.

Il est notamment exigé pour :

1. Les établissements industriels :

1 place non couverte par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2. Les constructions à usage d'habitation sous forme collective :

1 place couverte et fermée par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans pouvoir être inférieur à 1 par logement.

3. Les autres E.R.P. non exclusivement attachés aux programmes ci-dessus :

une étude portant sur les besoins en stationnement devra être produite, cette étude tiendra compte de la capacité d'accueil de l'équipement collectif et des parkings existants à proximité.

4. Les locaux affectés à toute autre activité :

1 place non couverte par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

5. Les restaurants d'entreprises

1 place non couverte par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de salle.

En cas de changement de destination des constructions, le nombre de places à servir est égal au nombre exigible selon les ratios ci-dessus au titre de la nouvelle affectation diminué du nombre de places disponibles en l'état sur le terrain d'assiette et/ou déjà servies en substitution.

En cas d'extension des constructions, le nombre de places à servir est celui résultant de l'application des ratios ci-dessus aux surfaces et destinations des seules extensions.

A défaut de disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places exigibles, celles-ci pourront être établies sur tout terrain situé à moins de 100 m du terrain d'assiette de l'opération, sans qualification requise.

## **secteur UYb :**

Les abris destinés aux deux roues (vélos, motos...) seront positionnés dans des espaces au mieux intégrés dans la parcelle.

### **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. »*

### **Article UY 13      Espaces libres et plantations**

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.

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.

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.

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.

Pour les terrains indiqués sous la légende "espaces soumis à des règles de forte plantation" au plan de zonage 50 % des espaces non bâtis seront plantés.

### **Recommandations**

Pour la réalisation de ces aménagements, le concepteur se référera utilement au "Cahier des recommandations architecturales et paysagères".

### **Informations et rappels**

Le traitement de l'ensemble des délaissés constructifs doit être précisé au titre du volet paysager de la demande de permis de construire.

Il est rappelé que le certificat de conformité ne sera délivré qu'après réalisation de l'ensemble des aménagements extérieurs prévus au permis de construire.

## **Secteur UYb :**

Le coefficient d'espaces verts de pleine terre sera au minimum de 0,10. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, 20% des espaces de dépôt, de stationnement, de voiries devront être réalisés en matériaux poreux.

Les espaces disponibles non aménagés et ce à minima, sur 10% du tènement seront plantés

En cas de division parcellaire ultérieure ces dispositions devront être respectées sur toutes les parcelles issues de la division.

Conformément au règlement de la zone, le choix des végétaux implantés dans les espaces privés privilégiera les essences ci-après présentées, compatibles avec l'écologie locale et en conformité avec les plantations existantes sur le site et son environnement immédiat.

Ce choix se portera sur les types essences suivantes, dont la liste n'est pas exhaustive : chênes, frênes, hêtres, érables, merisiers, charmes, ormes, aulnes, saules.

Les haies seront constituées d'une ou de plusieurs essences de caractère agreste, composées de différents arbustes intéressants pour leur feuillage et leur floraison, avec un équilibre entre feuillage persistant et non persistant, choisis de préférence dans les essences suivantes : charmilles, buis, noisetiers, berberis, ifs, pyracantha. Sont exclues les essences étrangères à la région et au caractère trop artificiel tels que les troènes, les thuyas, les lauriers.

### **SECTION 3**                      **Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

#### **Article UY 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

## **ZONE UZ**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE UZ**

Le caractère de la zone est rappelé dans le rapport de présentation.

La zone UZ est la zone d'activité spécialisée du service ferroviaire. Elle comprend l'ensemble du domaine public du Chemin de Fer et notamment les emprises des gares et les plateformes.

#### **Information :**

**Une partie de la zone est exposée à des phénomènes naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.**

**Ainsi, un PER (Plan d'Exposition aux Risques naturels) a été approuvé par décret en date du 14 mai 1992. Ce document, devenu un PPR (Plan de Prévention des Risques), au terme de la loi du 2 février 1995 portant renforcement de la protection de l'environnement, a fait l'objet d'une révision partielle concernant les risques de mouvements de terrain, les crues torrentielles, les inondations, approuvée par Arrêté Préfectoral le 17 mai 2002.**

**Le PPR Avalanches a, quant à lui, été révisé et approuvé par Arrêté Préfectoral du 28 mai 2015.**

### **SECTION 1          Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

#### **Article UZ 1          Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article UB 2 sont interdites, et notamment :

1. le camping à la parcelle, le stationnement isolé de caravanes hors construction close, les terrains de camping et caravaning, ainsi que les habitations légères de loisirs,
2. la création d'usines, d'ateliers, dépôts, chantiers, carrières et installations visés à l'article 1 de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 soumis à autorisation, en application des dispositions de l'article 3 de la même loi,
3. les dépôts de véhicules, de matériels et matériaux, organisés ou improvisés, s'ils ne sont pas accompagnés de dispositions végétales et minérales ayant pour objet et effet d'en empêcher la covisibilité en toute saison avec leur environnement immédiat, proche et lointain.
4. l'ouverture et l'exploitation des carrières.

#### **Article UZ 2          Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles 3 à 14 ci-après :

1. les constructions, installations, ouvrages et services nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire ou pouvant utilement l'accompagner : restauration, commerces de gare, accueil et hébergement des voyageurs, logements du personnel, etc...
2. les ouvrages, équipements, locaux techniques et modelages de terrain nécessaires au fonctionnement des services publics,
3. les aires de stationnement collectives et individuelles, dans la limite cependant pour ces dernières des obligations fixées par les dispositions de l'article 12 du présent règlement de zone,
4. les annexes aux constructions du point 1. ci-dessus, étant entendu qu'une seule annexe en sus du garage



ne sera admise,

5. les locaux et les installations de fonctionnalité urbaine : transformateurs EDF et abris à ordures ménagères, et autres, constructions ou réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire,
6. les mouvements de sol destinés à gérer l'adaptation à celui-ci des constructions, des aires de stationnements automobiles ouvertes au public, sous réserve néanmoins de leur économie et pour les affouillements de ne pas intervenir à moins de 3 m de l'alignement ou de la limite sur voie privée en tenant lieu,
7. 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, seuls sont autorisés :
  - les changements de destination, la réfection des constructions existantes,
  - les extensions limitées des bâtiments existants, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher telle que définie au lexique du règlement, et ce, en une fois d'une construction existante,
  - les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

## **SECTION 2            Conditions de l'occupation du sol**

---

### **Article UZ 3            Accès et voirie**

#### **Accès**

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques :
  - assurant la sécurité des biens et des personnes,
  - offrant les commodités de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

#### **Voirie**

Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services de sécurité, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Les voies en impasse destinées à assurer la desserte de plus d'un terrain comporteront en partie terminale une aire d'une surface et d'une configuration permettant le retournement des mêmes véhicules.

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les clôtures sur voies, compris les dispositifs d'accès : portails et autres... respecteront le recul minimum suffisant pour que soient en toute configuration assurées la fonctionnalité et la sécurité de la voie.

### **Article UZ 4            Desserte par les réseaux**

#### **Rappel**

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble de la réglementation sanitaire départementale du domaine de l'urbanisme.

#### **Eau potable**

Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'alimentation.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de toute nouvelle construction doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées.

En l'absence conjoncturelle de réseau séparatif, l'évacuation des eaux pluviales sera réalisée par infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, sans nuisance sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

#### **Eaux usées**

Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines en système séparatif.

#### **Electricité et téléphone**

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne et basse tension et la desserte téléphonique seront réalisés en souterrain.

#### **Autres réseaux ou dispositifs**

Tous dispositifs nécessaires à l'exploitation ferroviaire et à la sécurité sont autorisés sans exception.

#### **Article UZ 5           Caractéristiques des terrains**

Sans Objet

#### **Article UZ 6           Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Sauf marges de recul spécifiquement portées au plan de zonage, les constructions et ouvrages se tiendront à une distance minimale de 3 m depuis l'alignement ou la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu.

#### **Article UZ 7           Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et ouvrages se tiendront à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Par exception aux dispositions précédentes de l'article et sous réserve que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 m, peuvent prendre place sur le terrain jusqu'en limite séparative :

les annexes telles que définies dans les dispositions générales, sous réserve de ne pas présenter une hauteur supérieure à 3,50 m au faitage et de ne pas comporter de toitures-terrasses,

les caves enterrées, garages enterrés et locaux techniques enterrés,

les locaux et les installations de fonctionnalité urbaine : transformateurs EDF et autres, abris à ordures ménagères, etc...

#### **Article UZ 8           Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

#### **Article UZ 9           Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est de : 0,30.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables :

aux extensions des E.R.P. à réaliser pour mise en conformité sanitaire ou sécuritaire.

#### **Article UZ 10          Hauteur des constructions**

#### **Définition :**

**Pour l'application des dispositions du présent article, et sauf autre précision dans l'une ou l'autre d'entre elles, la hauteur des ouvrages, installations et constructions s'entend de la différence altimétrique entre le point le plus haut pris au faîtage et tout point du sol, situé à l'aplomb des façades avant et après terrassement.**

#### 10.1. Hauteur maximale

La hauteur des constructions, dans sa définition ci-dessus, n'excédera pas 10 m, sauf nécessité technique imposée par l'activité exercée.

#### 10.2. Hauteur relative (Prospects)

##### 10.2.1. Par rapport à la voie

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de la limite opposée de la voie doit être inférieure à la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

##### 10.2.2. Par rapport aux limites séparatives

Les constructions qui ne sont pas implantées sur limites, 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.

### **Article UZ 11 Aspect extérieur**

#### **Rappel**

**Les dispositions de l'article R 111. 27 du code de l'urbanisme sont applicables en présence d'un PLU.**

#### *Article R 111. 27 C.Urb.*

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

#### **Rappel des principes**

Les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol doivent être adaptées dans leurs dimensions, leur architecture, leur situation et leur aspect extérieur au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

#### **Dispositions générales**

Les prescriptions suivantes sont applicables dans les parties des aires de caractère architectural énoncées ci-après et comprises dans la zone UZ :

#### **Caractère II**

Architecture rurale reconvertie en habitat ; grands volumes avec pans de toiture simples ;  
Parois extérieures en maçonnerie ou en équilibre entre maçonnerie et mélange de bois-maçonnerie-verre ;  
Toitures : bois (ancelles) ou couleur ardoise (ardoises, zinc prépatiné, tôle laquée plate nervurée) ;  
Couleurs des murs : pastels sur enduit, vernis ou lasure couleurs bois sur bois.  
Menuiseries bois ou couleur bois.

#### **Caractère III**

Parois extérieures en dominante bois, déduction faite des zones vitrées, mode poteaux-poutres apparent, et pas de rondins ;  
Toiture : bois (ancelles ou tavaillons ou red-ceddar) ;

Couleurs : blancs, beiges pour enduits et couleur bois pour bois apparents ;  
Menuiseries bois ou couleur bois.

#### **Caractère IV**

Architecture diversifiée au fur et à mesure de l'évolution des styles et des modes ;  
Nécessité d'accentuer les ensembles urbains à partir de la référence de hauteur, de matériaux et de styles au voisinage des « immeubles de référence » qui figurent au « Plan des servitudes et contraintes architecturales » annexé au PLU.

#### **Dispositions particulières**

##### **Toitures**

Les pentes de toitures seront comprises entre 35 % et 50 %.  
L'usage de tous matériaux ondulés est interdit.  
Les toitures végétalisées sont autorisées.

##### **Citernes**

Elles seront enterrées ou dissimulées à la vue des tiers.

##### **Clôtures**

Les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte à la sécurité des circulations routières et ferroviaires, ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants des sites, aux paysages naturels ou urbains.

#### **Article UZ 12 Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules doit être conçu pour répondre à l'intégralité des besoins des opérations projetées.

Il sera assuré par des dispositifs propres en dehors des voies publiques, sur les terrains d'assiette des opérations, sauf autre solution ressortant des possibilités ouvertes par l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à raison de 12 m<sup>2</sup> par place de stationnement hors desserte et accès à la place, sans pouvoir présenter une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 4,50 m.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnements doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès par voie publique.

Il est notamment exigé pour :

1. les autres E.R.P. non exclusivement attachés aux programmes ci-dessus :  
une étude portant sur les besoins en stationnement devra être produite, cette étude tiendra compte de la capacité d'accueil de l'équipement collectif et des parkings existants à proximité,
2. les locaux affectés à toute autre activité :  
1 place non couverte par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
3. les restaurants d'entreprises :  
1 place non couverte par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de salle,
4. les constructions à usage d'habitation sous forme collective :  
1 place couverte et fermée par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans pouvoir être inférieur à 1 par logement,
5. les bureaux :  
1 place non couverte par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher

En cas de changement de destination des constructions, le nombre de places à servir est égal au nombre exigible selon les ratios ci-dessus au titre de la nouvelle affectation diminué du nombre de places disponibles en l'état sur le terrain d'assiette et/ou déjà servies en substitution.

### **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. »*

### **Article UZ 13      Espaces libres et plantations**

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.

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.

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.

### **Recommandations**

Pour la réalisation de ces aménagements, le concepteur se référera utilement au "Cahier des recommandations architecturales et paysagères".

### **Informations et rappels**

Le traitement de l'ensemble des délaissés constructifs doit être précisé au titre du volet paysager de la demande de permis de construire.

Il est rappelé que le certificat de conformité ne sera délivré qu'après réalisation de l'ensemble des aménagements extérieurs prévus au permis de construire.

## **SECTION 3      Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

### **Article UZ 14      Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

### **TITRE III**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

#### **ZONE AU**

---

#### **CARACTERE DE LA ZONE AU ET DE SES SECTEURS**

Le caractère de chacun de ces secteurs est rappelé dans le rapport de présentation.

La Zone AU regroupe les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On y distingue :

Les secteurs I AU, dans le périmètre desquels les terrains sont utilisables et constructibles au prix d'un aménagement cohérent de chacun d'eux, tel que défini par leur règlement, étant entendu que ces secteurs circonscrivent des territoires déjà bâtis, desservis partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer ou compléter et que les coûts des aménagements, viabilisation et/ou réalisation d'équipements nécessaires à la réalisation des opérations ou les conditionnant sont à la charge des opérateurs.

Les secteurs I AUP circonscrivant les territoires d'accueil des services, activités et hébergements contribuant au fonctionnement de la station.

Les secteurs I AUB circonscrivant des territoires exposés à des phénomènes naturels ayant conduit à les ranger en zone bleue au PPR. Le départ à l'urbanisation de ces différents territoires est subordonné à l'établissement préalable des équipements et moyens de protection collectifs, tels que précisés au PPR, hors et dans leur périmètre.

Les secteurs I AUD, I AUDa, I AUE, I AUEa, I AUEb, I AUEc, I AUEd, I AUE1, I AUE2, I AUEr, I AUE\*, I AUF, I AUG, I AUV, I AUY et I AUYa dont la destination est celle des zones U auxquelles renvoient leurs règlements respectifs.

La vocation des deux secteurs I AUE1 et I AUE2 créés au lieu-dit « les Tissières », en continuité avec l'urbanisation existante à caractère résidentiel dominant de faible densité, est la suivante :

- la création de logements à destination de résidence principale avec pour objectif une diversification de l'offre afin de répondre aux besoins locaux pressants en la matière,
- le développement des équipements et de l'armature des espaces publics,
- de favoriser le développement des services de proximité, afin de conforter la qualité et le cadre de vie du quartier.

Les règles définies dans le présent règlement ont pour objectif de mettre en œuvre, en termes de programme et de forme urbaine cette vocation.

En outre, la zone est libre de toute urbanisation et son aménagement nécessite le renforcement des équipements d'infrastructures de toute nature (voiries de desserte, assainissement, alimentation en eau potable...), par ailleurs programmés à court terme, justifiant son classement en zone d'urbanisation future « AU ».

Enfin, de par sa situation en bordure de la Route Blanche, voie classée à grande circulation, la zone est concernée par l'application de l'article L 111-11 du Code de l'Urbanisme et, à ce titre, a fait l'objet d'un projet urbain justifiant un certain nombre de dispositions relatives :

- à la sécurité de l'accessibilité à la zone,
- aux nuisances procurées par la voie à grande circulation,
- à la qualité du paysage urbain et naturel développé aux abords de cette voie.

L'aménagement du secteur I AUE1 distingue cinq secteurs opérationnels :

- Un secteur à vocation mixte devant permettre de développer le logement collectif, les services et commerces de proximité.  
Un secteur à vocation dominante de logement semi-collectif et individuel groupé, pouvant également accueillir des services.

Un secteur à vocation dominante de logement individuel pouvant également accueillir des services.

Un secteur recouvrant l'armature principale des espaces publics aménagés à vocation de desserte automobile, de stationnement, d'équipements liés au fonctionnement des services publics, dans la zone.

Un secteur recouvrant l'armature principale des espaces publics aménagés à vocation de parc public et d'espaces verts, dans la zone

La vocation du secteur I AUE\*, créé au lieu-dit « La Rize », constituant un espace interstitiel au sein de l'urbanisation existante à caractère résidentiel dominant de faible densité, a pour vocation :

- la création de logements à destination de résidences principales avec pour objectifs de répondre aux besoins locaux pressants en la matière,
- le développement de l'armature des espaces publics et collectifs, afin de conforter la qualité et le cadre de vie du quartier.

Les règles définies dans le présent règlement ont pour objectifs :

- de mettre en œuvre, en termes de programme et de forme urbaine cette vocation,
- d'assurer la desserte et le désenclavement de cet espace interstitiel,
- d'assurer une utilisation économe et cohérente de cet espace, et ce en compatibilité avec le caractère de l'environnement bâti existant.

La zone est libre de toute urbanisation et son aménagement nécessite le renforcement des équipements d'infrastructures de toute nature (voiries de desserte, assainissement, alimentation en eau potable...), par ailleurs programmés à court terme, justifiant son classement en zone d'urbanisation future « AU ».

En outre, la vocation future de la zone étant assimilable, pour l'essentiel, au caractère de la zone UE du PLU, l'indice « AU » est indexé de la lettre « E \* ».

Pour garantir la desserte des constructions futures, il est inscrit au plan de zonage du PLU un Emplacement Réservé.

Aux abords de la Route Blanche et pour l'agrément paysager de la zone, il est inscrit au plan de zonage du PLU un Emplacement Réservé à vocations d'espaces verts et de liaisons piétonnes avec le quartier.

le secteur I AUy du Cerro dont la vocation primitive est l'implantation d'établissements artisanaux, dépôts et installations dont le voisinage avec les logements n'est pas souhaitable.

les secteurs I AUyA de Sous les Bossons, des Glières et d'Argentièrè circonscrivent les territoires déjà urbanisés dans lesquels ont vocation à prendre place des établissements artisanaux, des logements, ainsi que des services marchands et non marchands.

#### **Information :**

**Une partie de la zone est exposée à des phénomènes naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.**

**Ainsi, un PER (Plan d'Exposition aux Risques naturels) a été approuvé par décret en date du 14 mai 1992. Ce document, devenu un PPR (Plan de Prévention des Risques), au terme de la loi du 2 février 1995 portant renforcement de la protection de l'environnement, a fait l'objet d'une révision partielle concernant les risques de mouvements de terrain, les crues torrentielles, les inondations, approuvée par Arrêté Préfectoral le 17 mai 2002.**

**SECTEURS**  
**IAUB , IAUD, IAUDa, IAUE, IAUEa, IAUEb, IAUEc, IAUEd, IAUE1, IAUE2,**  
**IAUEr, IAUE\*, IAUF, IAUG, IAUV, IAUY et IAUYa**

**SECTION 1**                      **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

**Article IAU 1**            **Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans chacun des secteurs ci-dessous, les occupations et utilisations du sol interdites sont celles disposées par les articles 1 des règlements des zones U désignées ci-dessous :

IAUB	:	zone UE
IAUD	:	zone UD
IAUDa	:	zone UDa
IAUE	:	zone UE
IAUEa	:	zone UEa
IAUEb	:	zone UEb
IAUEc	:	zone UE
IAUED	:	zone UE
IAUE1	:	zone UE

Dans les secteurs destinés à constituer l'armature des espaces publics et ceux à vocation d'espace verts, sont en outre interdits toute construction à usage d'habitation, les bureaux, services, activités commerciales et artisanales mentionnés à l'article 2.

IAUE2	:	zone UE
IAUEr	:	zone UE
IAUE*	:	zone UE
IAUF	:	zone UF
IAUG	:	zone Na
IAUV	:	zone UV
IAUY	:	zone UY
IAUYa	:	secteur UYa

Hors les secteurs IAUYa, les antennes et émetteurs-récepteurs relais de téléphonie mobile ne sont pas autorisés dans ces secteurs.

**Article IAU 2**            **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sous réserve du respect des dispositions des article 3 à 14 ci-après les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

Sur l'ensemble du secteur IAU, c'est à dire en tous secteurs :



L'aménagement en logements dans le volume existant, des parties désaffectées ou à usage agricole des bâtiments présentant un intérêt patrimonial sous réserve de la conservation de l'intégrité des murs extérieurs, des ouvertures nouvelles pouvant y être ménagées cependant dans le strict respect du caractère architectural du bâtiment.

Sur chacun des secteurs ci-dessous :

IAUB : celles visées à l'article 2 du règlement de la zone UE, ainsi que :

- les annexes d'une surface de plancher de moins de 20 m<sup>2</sup>,
- les extensions de locaux existant à la date d'approbation de la précédente révision du PLU et accueillant des activités strictement artisanales (au sens de la réglementation en vigueur),
- réalisation préalable des équipements et moyens de protection collectifs imposés par le PER ou le PPR pour assurer la sécurité des personnes et des biens de l'opération, dans et hors son périmètre.

IAUD : celles visées à l'article 2 du règlement de la zone UD.

IAUDa : celles visées à l'article 2 du règlement du secteur UDa.

IAUE : celles visées à l'article 2 du règlement de la zone UE.

Dans ces secteurs, sont concernés par des règles architecturales particulières pour leur réhabilitation un certain nombre de bâtiments anciens. Ces bâtiments sont visés au « Plan des servitudes et contraintes architecturales » sous le code graphique  $\Delta\Delta\Delta$ . Le corps des règles qui leur sont applicables dans ce cadre est porté dans le sous-dossier « annexes » du présent dossier de révision de PLU.

IAUEa : celles visées à l'article 2 du règlement du secteur UEa.

IAUEb : celles visées à l'article 2 du règlement du secteur UEb.

IAUEc : non réglementé

IAUED : non réglementé

IAUE1 : non réglementé.

En tous secteurs, sont admis :

- Les clôtures dans les conditions définies à l'article IAUE 1 11-3 et sous les réserves édictées à l'article 5.2 des dispositions générales du présent règlement.
- Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, notamment ceux nécessaires au traitement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les aménagements légers récréatifs ou sportifs.

En secteurs S1, S2 et S3, sont admis :

- Les bureaux, services, professions libérables et activités commerciales ou artisanales liées à une activité commerciale ayant vocation de prestation de service de proximité, dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants, dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve qu'elles relèvent des activités mentionnées ci-avant et qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation principale de la zone.

IAUE2 : celles visées à l'article 2 du règlement de la zone UE.

Sont admis :

- Les bureaux, services, professions libérables et activités commerciales ou artisanales liées à une activité commerciale ayant vocation de prestation de service de proximité, dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants, dont l'habitat demeure l'affectation principale.

- Les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve qu'elles relèvent des activités mentionnées ci-avant et qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation principale de la zone.
- Les clôtures dans les conditions définies au cahier de prescriptions et de recommandations architecturales et paysagères annexées au PLU et sous les réserves édictées à l'article 5.2 des dispositions générales du présent règlement.
- Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, notamment ceux nécessaires au traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

I AUer : occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 du règlement de la zone UE, la construction étant conditionnée à la mise en œuvre de prescriptions particulières au titre de la sécurité.

IAUE\* : pour être admis, tout projet dépassant l'aménagement ou la légère extension des constructions existantes doit respecter les conditions ci-après :

- Il doit garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- Il doit garantir que les conditions d'évacuation des eaux pluviales seront assurées par des dispositifs adaptés.
- En cas d'existence d'un ou plusieurs emplacements réservés fixant à l'intérieur d'une zone les conditions de son raccordement à la voirie publique, toute opération doit organiser sa desserte à partir d'au moins un de ceux-ci.
- Les bureaux, services, professions libérables et activités commerciales ou artisanales liées à une activité commerciale ayant vocation de prestation de service de proximité, dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants, dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Les clôtures dans les conditions définies au cahier de prescriptions et de recommandations architecturales et paysagères annexé au PLU et sous les réserves édictées à l'article 5.2 des dispositions générales du présent règlement.
- Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, notamment ceux nécessaires au traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

IAUF : celles visées à l'article 2 du règlement de la zone UF.

IAUG : celles visées à l'article 2 du règlement du secteur Na.

En outre est interdite toute activité autre que l'hébergement hôtelier, le cas échéant accompagnée de commerces en rez-de-chaussée.

IAUV : celles visées à l'article 2 du règlement de la zone UV.

Dans ces secteurs, sont concernés par des règles architecturales particulières pour leur réhabilitation un certain nombre de bâtiments anciens. Ces bâtiments sont visés au « Plan des servitudes et contraintes architecturales » sous le code graphique  $\Delta\Delta\Delta$ . Le corps des règles qui leur sont applicables dans ce cadre est porté dans le sous-dossier « annexes » du présent dossier de révision du PLU.

IAUY : celles visées à l'article 2 du règlement de la zone UY.

IAUYa : celles visées à l'article 2 du règlement du secteur UYa.

## **SECTION 2                      Conditions de l'occupation du sol**

---

### **Article I AU 3      Accès et voirie**

Dans chacun des secteurs ci-dessous, les dispositions de l'article I AU 3 sont respectivement celles de l'article 3 du règlement des zones U désignées ci-dessous :

IAUB :	zone UE
IAUD :	zone UD
IAUDa :	zone UDa
IAUE :	zone UE
IAUEa :	zone UEa
IAUEb :	zone UEb
IAUEc :	zone UE
IAUED :	zone UE
IAUE1 :	zone UE
IAUE2 :	zone UE
IAUEr :	zone UE
IAUE* :	zone UE
IAUF :	zone UF
IAUG :	zone Na
IAUV :	zone UV
IAUY :	zone UY
IAUYa :	secteur UYa

### **Article I AU 4      Desserte par les réseaux**

#### **Rappel**

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble de la réglementation sanitaire départementale du domaine de l'urbanisme.

#### **Eau potable**

Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'alimentation.

Tout établissement susceptible d'accueillir du public et utilisant une ressource privée en eau à des fins alimentaires devra, au préalable, adresser aux services de l'ARS un dossier de demande d'autorisation d'utiliser la ressource.

#### **Eaux pluviales**

Tous secteurs, hors secteur I AUYa des Glières :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de toute nouvelle construction doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées.

En l'absence conjoncturelle de réseau séparatif, l'évacuation des eaux pluviales sera réalisée par infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, sans nuisance sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Secteur I AUYa des Glières :

Les eaux pluviales des sols et toitures seront rejetées par l'intermédiaire d'un dispositif séparatif dans le torrent de l'Arve.

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle située en zone d'assainissement collectif doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en système séparatif raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Toute construction ou installation nouvelle située en zone d'assainissement non collectif doit évacuer ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Electricité et téléphone**

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne et basse tension et la desserte téléphonique seront réalisés en souterrain.

### **Autres réseaux ou dispositifs**

Il n'est autorisé qu'une antenne de télévision collective par immeuble, quel qu'en soit le type.

### **Article I AU 5      Caractéristiques des terrains**

Sans objet

### **Article I AU 6      Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Dans chacun des secteurs ci-dessous, les dispositions de l'article I AU 6 sont celles de l'article 6 du règlement des zones U désignées ci-dessous :

IAUB : zone UE  
IAUD : zone UD  
IAUDa : zone UDa  
IAUE : zone UE  
IAUEa : zone UE  
IAUEb : zone UE  
IAUEc : zone UE  
IAUED : zone UE  
IAUE1 : zone UE

Les débordements de toitures et saillies jusqu'à 2 m ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle d'implantation ci-après. Toutefois, tout débord est interdit au-delà de la limite du secteur opérationnel concerné.

Pour les constructions concernées par les dispositions particulières d'ordonnement architectural suivant les indications portées au document graphique, à l'alignement du domaine public, en accompagnement du présent règlement, ces saillies ne seront autorisées qu'à partir du plancher du premier étage, en respectant une hauteur minimum de 4,50 m de passage.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle ci-après et leur implantation n'est pas réglementée.

Dans les secteurs S1, les constructions doivent respecter, là où elles existent, les dispositions particulières d'ordonnement architectural suivant les indications portées au document graphique, en accompagnement du présent règlement. En dehors de ces dispositions, l'implantation des constructions est libre.

Dans les autres secteurs, l'implantation des constructions est libre sous les conditions définies ci-avant.

IAUE 2 :

Les débordements de toitures et saillies jusqu'à 2 m ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle d'implantation ci-après. Toutefois, tout débord est interdit au delà de la limite du secteur opérationnel concerné.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle ci-après et leur implantation n'est pas réglementée.

L'implantation des constructions est libre sous les conditions définies ci-avant.

IAUE: zone UE

IAUE\* : Les débordements de toitures et saillies jusqu'à 1,50 m ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle d'implantation ci-après. Toutefois, tout débord est interdit sur l'emprise publique.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle ci-après et leur implantation n'est pas réglementée.

Les constructions doivent être implantées à 3 m minimum des emprises publiques et des voies. Toutefois, les annexes fonctionnelles des constructions, qu'elles soient accolées ou non à ces dernières, peuvent être implantées sans condition de recul par rapport au domaine public.

IAUF : zone UF  
IAUG : zone Na  
IAUV : zone UV  
IAUY : zone UY  
IAUYa : zone UYa

#### **Article IAU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans chacun des secteurs ci-dessous, les dispositions de l'article IAU 7 sont celles de l'article 7 du règlement des zones U désignées ci-dessous :

IAUB : zone UE  
IAUD : zone UD  
IAUDa : zone UDa  
IAUE : zone UE  
IAUEa : zone UE  
IAUEb : zone UE  
IAUEc : zone UE  
IAUED : zone UE  
IAUE1 et IAUE2 : En tous secteurs, les constructions doivent respecter un recul minimum de 3m.

Les débordements de toitures et saillies jusqu'à 2 m ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle d'implantation ci-après.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle susvisée.

IAUEr : zone UE

IAUE\* : Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m.

Toutefois, les annexes fonctionnelles des constructions, qu'elles soient accolées ou non à ces dernières, peuvent être implantées sans condition de recul par rapport aux limites des propriétés voisines, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m et la longueur cumulée de leurs façades bordant la propriété voisine ne dépasse 10 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m.

Les débordements de toitures et saillies jusqu'à 1,50 m ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle d'implantation ci-après.

IAUF : zone UF  
IAUG : zone Na  
IAUV : zone UV  
IAUY : zone UY  
IAUYa : secteur UYa

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle susvisée.

#### **Article IAU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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 :

IAUB : zone UE  
IAUD : zone UD  
IAUDa : zone UDa  
IAUE : zone UE  
IAUEa : zone UE

IAUEb : zone UE  
IAUEc : zone UE  
IAUEd : zone UE  
IAUE1 : zone UE  
IAUE2 : zone UE  
IAUEr : zone UE  
IAUE\* : zone UE  
IAUF : zone UF  
IAUG : zone Na  
IAUV : zone UV  
IAUY : zone UY  
IAUYa : secteur UYa

### **Article IAU 9 Emprise au sol**

Dans chacun des secteurs ci-dessous, les dispositions de l'article IAU 9 sont celles de l'article 9 du règlement des zones U désignées ci-dessous :

IAUB : zone UE  
IAUD : zone UD  
IAUDa : zone UDa  
IAUE : zone UE  
IAUEa : zone UEa  
IAUEb : zone UEb  
IAUEc : zone UE  
IAUED : zone UE  
IAUE1 et IAUE2 : emprise au sol non réglementée  
IAUEr : zone UE  
IAUE\* : emprise au sol non réglementée  
IAUF : zone UF  
IAUG : secteur Na  
IAUV : zone UV  
IAUY : zone UY  
IAUYa : secteur Uya

### **Article IAU 10 Hauteur des constructions**

IAUB : zone UE  
IAUD : zone UD  
IAUDa : zone UDa, la hauteur ne pouvant excéder R+2+c pour la zone IAUDa des Pèlerins d'en Haut  
IAUE : zone UE  
IAUEa : zone UE  
IAUEb : zone UE  
IAUEc : zone UE  
IAUED : zone UE  
IAUE1 et IAUE2 : les hauteurs visées ci-après ne concernent pas les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise. La hauteur se calcule par la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le terrain de référence avant aménagement situé à l'aplomb rattaché en côte N.G.F.

Les constructions doivent respecter la hauteur telle que définie ci-après :

IAUE1 : 12 m dans les secteurs S1  
9 m dans les secteurs S2  
7 m dans les secteurs S3

IAUE2 : 9 m  
La hauteur relative est libre.

IAUEr : zone UE

IAUE\* : les hauteurs visées ci-après ne concernent pas les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise. La hauteur se calcule par la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le terrain de référence avant aménagement situé à l'aplomb rattaché en côte N.G.F.

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne soit pas dépasser 7 m.

La hauteur relative est libre.

IAUF : zone UF  
IAUG : secteur Na  
IAUV : zone UV  
IAUY : zone UY  
IAUYa : secteur UYa

#### **Article IAU 11 Aspect extérieur**

IAUB : zone UE  
IAUD : zone UD

Outre les prescriptions figurées au règlement de la zone UD concernant les aires de caractère architectural (caractères II, III, IV, V et VI), les prescriptions suivantes devront être respectées dans le secteur IAUD :

#### **Caractère I**

Approche mimétique des bâtiments traditionnels de la Via au Tour, pour les immeubles d'habitation et les résidences principales et secondaires.

Éventuellement maçonnerie + verre avec très peu de bois, pour toutes autres constructions.

Toiture : tôle laquée plate nervurée, couleur ardoise.

Couleurs : dominante blanc plus ou moins patiné ou pastels ;

compléments : enluminures et décorations de façades conseillées « au trait » ou sous forme de motifs en encadrement de porte ou de fenêtres, ou isolé non répétitif de 50 à 70 cm de plus grande dimension.

IAUDa : zone UDa  
IAUE : zone UE  
IAUEa : zone UE  
IAUEb : zone UEb  
IAUEc : zone UE  
IAUED : zone UE  
IAUE1 et IAUE2 : zone UE  
Toutefois, la pente des toitures pourra être comprise entre 30 % et 40 %  
IAUEr : zone UE  
IAUE\* : zone UE  
Toutefois, la pente des toitures pourra être comprise entre 30 % et 40 %  
IAUF : zone UF  
IAUG : zone Na  
IAUV : zone UV  
IAUY : zone UY  
IAUYa : secteur UYa

#### **Article IAU 12 Stationnement des véhicules**

et

#### **Article IAU 13 Espaces libres et plantations**

Dans chacun des secteurs ci-dessous, les dispositions des articles IAU 11, 12 et 13 sont respectivement celles des articles 11, 12 et 13 du règlement des zones U désignées ci-dessous :

IAUB : zone UE  
IAUD : zone UD  
IAUDa : zone UDa  
IAUE : zone UE  
IAUEa : zone UE  
IAUEb : zone UE  
Modification n°10

IAUEc : zone UE  
IAUEd : zone UE  
IAUE1 et IAUE2 : zone UE  
IAUEr : zone UE  
IAUE\* : zone UE  
IAUF : zone UF  
IAUG : zone Na  
IAUV : zone UV  
IAUY : zone UY  
IAUYa : secteur Uya

### **SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

#### **Article IAU 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

### **SECTEUR IAUP**

---

#### **CARACTERE DU SECTEUR**

Le caractère du secteur est rappelé dans le rapport de présentation.

Le secteur **IAUP** circonscrit les territoires d'accueil des services, activités et hébergements contribuant au fonctionnement de la station.

Le secteur IAUPv circonscrit le secteur de la Vigie destinée à l'accueil d'activités artisanales et économiques, dans laquelle toute activité commerciale de gros ou de détail ne pourra être exploitée qu'à titre d'accessoire à l'activité artisanale dans le cadre d'un « show room » d'une superficie inférieure à celle utilisée pour l'activité artisanale.

#### **Information :**

**Une partie de la zone est exposée à des phénomènes naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.**

**Ainsi, un PER (Plan d'Exposition aux Risques naturels) a été approuvé par décret en date du 14 mai 1992. Ce document, devenu un PPR (Plan de Prévention des Risques), au terme de la loi du 2 février 1995 portant renforcement de la protection de l'environnement, a fait l'objet d'une révision partielle concernant les risques de mouvements de terrain, les crues torrentielles, les inondations, approuvée par Arrêté Préfectoral le 17 mai 2002.**

**Le PPR Avalanches a, quant à lui, été révisé et approuvé par Arrêté Préfectoral du 28 mai 2015.**

### **SECTION 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**



---

## **Article IAUP 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article **IAUP 2** sont interdites et notamment :

1. le stationnement des caravanes hors construction close et l'aménagement des terrains pour leur accueil,
2. la création d'usines, d'ateliers, dépôts, chantiers, carrières et installations visées à l'article 1 de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 soumises à autorisation, en application des dispositions de l'article 3 de la même loi,
3. la création de commerces de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## **Article IAUP 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Pour autant qu'elles soient une des composantes d'une opération d'aménagement réalisée :

sur une surface minimum d'un hectare dans le secteur du Grépon,

sur l'ensemble de la zone dans le secteur du carrefour de la Vigie, et sous réserve du respect des conditions 3 à 10 ci-dessous, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

1. les locaux techniques nécessaires à la gestion de la voirie, à la collecte et au tri des déchets, aux services de secours et à l'information du public,
2. les hébergements de travailleurs saisonniers et les auberges de jeunesse, ainsi que les logements de fonction liés aux occupations et utilisations autorisées.
3. les aires de stationnement collectives, publiques ainsi qu'individuelles, dans la limite cependant, pour ces dernières, des obligations fixées par les dispositions de l'article 12 du présent règlement de zone,
4. l'installation d'activités artisanales, ainsi que les entrepôts, voire le dépôt de matériaux, sous réserve de ne pas entraîner pour le voisinage une incommodité nouvelle et de ne pas faire courir un risque quelconque de dommages graves aux personnes et aux biens, ainsi que les industries, ateliers, entrepôts et activités commerciales annexes à ces activités.
5. les démolitions, sous réserve de l'obtention préalable d'un permis de démolir, si elles ne concernent pas un ouvrage ou une construction d'intérêt patrimonial local et si elles ne sont pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de leur site naturel ou bâti,
6. les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : abris à ordures ménagères, constructions destinées à recevoir des distributeurs de billets bancaires, etc...
7. les ouvrages, équipements, locaux techniques et modelages de terrain nécessaires au fonctionnement des services publics,
8. les mouvements de sol destinés à gérer l'adaptation à celui-ci des constructions, des aires de jeux, de sports et de stationnement automobile ouvertes au public, sous réserve néanmoins de leur économie.
9. 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, 12 du règlement du PLU.
10. Sur les linéaires identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme : les constructions ou destinations nouvelles sont admises sous condition que les locaux situés en rez-de-chaussée soient affectés au commerce. Le changement de destination est interdit, sauf pour le cas d'un changement de destination ayant pour objet la création d'un commerce.

Pour le secteur IAUPv : toute activité commerciale de gros ou de détail ne pourra être exploitée qu'à titre d'accessoire à l'activité artisanale dans le cadre d'un « show room » d'une superficie inférieure à celle utilisée pour l'activité artisanale.

## **SECTION 2      Conditions de l'occupation du sol**

---

### **Article IAUP 3    Accès et voirie**

#### **Accès**

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques :
  - assurant la sécurité des biens et des personnes,
  - offrant les commodités de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

#### **Voirie**

Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services de sécurité, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Les voies en impasse destinées à assurer la desserte de plus d'un terrain comporteront en partie terminale une aire d'une surface et d'une configuration permettant le retournement des mêmes véhicules.

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les clôtures sur voies, compris les dispositifs d'accès : portails et autres... respecteront le recul minimum suffisant pour que soient en toute configuration assurées la fonctionnalité et la sécurité de la voie.

### **Article IAUP 4    Desserte par les réseaux**

#### **Rappel**

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble de la réglementation sanitaire départementale du domaine de l'urbanisme.

#### **Eau potable**

Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'alimentation.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de toute nouvelle construction doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées.

En l'absence conjoncturelle de réseau séparatif, l'évacuation des eaux pluviales sera réalisée par infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, sans nuisance sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

#### **Eaux usées**

Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines en système séparatif.

#### **Electricité et téléphone**

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne et basse tension et la desserte téléphonique seront réalisés en souterrain.

#### **Autres réseaux ou dispositifs**

Il n'est autorisé qu'une antenne de télévision collective par immeuble, quelqu'en soit le type.

- Secteur IAUPv :

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées, en souterrain, aux réseaux mis en place par la commune, conformément au programme des travaux.

**- Eau potable :**

L'alimentation en eau potable est assurée par une canalisation raccordée au réseau public. L'alimentation de chaque lot est assurée par un branchement pris sur la canalisation générale publique. Chaque acquéreur du lot fera une demande de branchement à l'exploitant pour obtenir un compteur individuel.

**- Eaux usées :**

Toutes les constructions devront évacuer leurs eaux usées via un réseau séparatif raccordé au réseau collectif d'assainissement. Chaque lot devra se raccorder sur le regard de branchement laissé en attente en limite de propriété par l'aménageur.

**- Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des sols de chaque lot (toiture, parking...) devront être gérées à même la parcelle. Aucune attente en limite de propriété ne sera créée ; la gestion des eaux pluviales de chaque lot s'effectuera par infiltration dans le sol. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération (test de perméabilité, note de dimensionnement des ouvrages...). Ces aménagements devront être complétés par un dispositif de traitement type séparateur à hydrocarbures en cas d'activité source potentiellement de pollution conformément au PLU de la commune.

Les eaux de pluie pourront être stockées par chaque titulaire de lot pour servir aux arrosages et aux eaux de lavage (hors véhicules). Ces stockages se feront, de préférence, sur la façade arrière des bâtiments hors des vues sur le domaine public, ou en cuve enterrée.

**- Alimentation électrique et réseaux de télécommunications :**

Les réseaux d'alimentation électrique et de télécommunication seront réalisés en souterrain et chaque lot bénéficiera d'un branchement dans un coffret ou dans une chambre de tirage laissé en attente en limite de propriété

Ces coffrets seront intégrés tant faire ce peu, aux ensembles « identification entreprise », avec les boîtes aux lettres et la désignation des entreprises.

## **Article IAUP 5 Caractéristiques des terrains**

Sans Objet

## **Article IAUP 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Sauf marges de recul spécifiquement portées au plan de zonage, les constructions et ouvrages se tiendront à une distance d'au moins 4 m de l'alignement ou de la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu.

Par exception aux dispositions de recul des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies, et notamment par rapport aux voies supracommunales à l'extérieur des zones agglomérées d'habitations visées à l'article 4.4 du titre I, les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées sur le domaine public ou jusqu'à la limite des emprises publiques et des voies.

## **Article IAUP 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions se tiendront à au moins 4 m des limites séparatives.

**- Secteur IAUPv :**

Les constructions pourront s'implanter jusqu'en limite séparative

## **Article IAUP 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

## **Article IAUP 9 Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est de 0,40.

Modification n°10

- Secteur IAUPv :

Les lots de petites dimensions pourront bénéficier d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,60.

### **Article IAUP 10 Hauteur maximum des constructions**

#### **Définition :**

**Pour l'application des dispositions du présent article, et sauf autre précision dans l'une ou l'autre d'entre elles, la hauteur des ouvrages, installations et constructions s'entend de la différence altimétrique entre le point le plus haut pris au faitage et tout point du sol, situé à l'aplomb des façades avant et après terrassement.**

La hauteur des constructions, dans sa définition ci-dessus, n'excédera pas 12 m, sauf nécessité technique imposée par l'activité exercée.

Toutefois, sera permise une excroissance ponctuelle du volume bâti, justifiée pour des raisons techniques, limitée à une hauteur de 16 mètres.

- Secteur IAUPv :

Pour l'application des dispositions du présent article, et sauf autre précision dans l'une ou l'autre d'entre elles, la hauteur des ouvrages, installations et constructions s'entend de la différence altimétrique entre le point le plus haut pris au faitage et tout point du sol, situé à l'aplomb des façades avant et après terrassement. La hauteur des constructions, dans sa définition ci-dessus, n'excédera pas 10 m, sauf nécessité technique imposée par l'activité exercée.

La hauteur minimale des volumes sera de 5m et ce, afin d'éviter les déséquilibres trop forts entre petits bâtiments.

L'adaptation au terrain naturel doit être recherché, afin d'aménager au mieux les espaces non bâtis, des murets de soutènement réalisés en gabions pourront être mis en œuvre, leur hauteur n'excédera pas 1,50 et ils pourront être positionnés en escaliers successifs séparés de 1m.

### **Article IAUP 11 Aspect extérieur**

#### **Rappel**

**Les dispositions de l'article R 111.27 du code de l'urbanisme sont applicables en présence d'un PLU .**

#### *Article R 111.27 C.Urb.*

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

#### **Rappel des principes**

Les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol doivent être adaptées dans leurs dimensions, leur architecture, leur situation et leur aspect extérieur au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Afin d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti, ainsi qu'à son adaptation au terrain, il lui est conseillé de se référer au Cahier des Recommandations Architecturales joint au présent règlement.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

#### **Dispositions générales**

Les prescriptions suivantes sont applicables dans les parties des aires de caractère architectural énoncées ci-après et comprises dans le secteur IAUP :

#### **Caractère IV**

Dominante forte de la maçonnerie ;

Proportions : mélange d'immeubles, de chalets, d'équipements et d'activités mais volumes simples : en particulier, lorsque la hauteur est supérieure à R+1+c, les bâtiments doivent avoir des proportions en longueur et pas en hauteur, avec éventuellement un angle, mais pas de quadrilatère ou effet de cour intérieure, même ouverte sur un côté ;

Toiture : couleur ardoise (ardoises, zinc prépatiné, tôle laquée plate nervurée) ;

• Couleurs des murs : blanches, sauf blanc pur, ou gris éventuellement un peu colorés de manière uniforme.

Menuiseries : bois ou ton bois.

#### **- Secteur IAUPv :**

##### **- L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET L'EXPRESSION DES FACADES.**

Le dessin des façades devra rechercher une simplicité affirmée et ce parti sera accusé par les modénatures, le choix des matériaux de façade, la proportion des ouvertures et des baies.

L'aspect des constructions devra être de qualité, tout particulièrement au niveau des accès et le long de la route de desserte.

La vocation des bâtiments, sur ces voies, devra préférentiellement être destinée aux locaux d'accueil et d'administration, afin de favoriser la réalisation de façades soignées et représentatives, traduisant l'identité de l'entreprise. A l'inverse, les ouvrages fonctionnels, de protection, techniques et de stockage seront de préférence regroupés en partie latérale ou/et en arrière des implantations.

Les projets devront garantir une harmonie avec l'environnement immédiat, notamment avec les constructions en cours sur la Z.A. ou récemment réalisés.

##### **- LE CHOIX DES MATERIAUX.**

Aucune exclusivité n'est portée concernant les matériaux de façade, avec une préférence pour les matériaux naturels ou industriels par rapport aux ouvrages en béton, maçonnerie. On évitera les enduits comme finition de façade.

Une grande importance sera attachée au détail d'assemblage, à la mise en oeuvre et au niveau de finition des éléments de façade. Seront préférés le béton préfabriqué poli ou le béton coffré brut, les bardages de tôle d'acier laqué ou inoxydable ou d'aluminium laqué, avec pose verticale, les plaques planes de tôle d'acier laqué ou inoxydable ou d'aluminium laqué, les plaques composites (de type ciment/fibre de verre, etc...), les plaques et bardages de bois synthétique ou de bois naturel traité de tons clairs.

L'unité de matériau par construction est demandée.

La couverture des bâtiments sera préférentiellement en bac acier à deux pans, de faible pente (20%) la continuité visuelle toiture et façades sera recherchée.

La couverture des bâtiments par terrasse sera soit constituée d'une protection d'étanchéité par graviers ou galets clairs, soit par apport de terre végétale et couverture plantée (gazon, plantes tapissantes). Cette dernière, en cohérence avec les exigences environnementales du Grenelle de l'Environnement sera privilégiée.

##### **- LES TONALITES, EN ELEVATION, EN COUVERTURE ET AU SOL.**

Les couleurs des volumes principaux des constructions seront choisies dans les tonalités les plus claires et les plus discrètes possible, afin de constituer l'expression dominante des bâtiments, dans le sens de la pureté, de la sobriété et de la distinction.

##### **GAMME CHROMATIQUE**

Les couleurs, tant pour les revêtements de façade que pour les menuiseries et les couvertures seront de la même tonalité, à choisir parmi les teintes des nuanciers suivants les références RAL :

- Pour les revêtements en béton ou panneaux composites (gamme RAL)

Blanc Beige RAL 1013 (Oyster white)

Ivoire RAL 1015 (Light ivory)

Gris RAL 9018	(Papyrus white)
Gris RAL 9002	(Grey white)
Beige clair RAL 9001	(Cream)
Gris clair RAL 7044	(Silk grey)
- Pour les revêtements métalliques, panneaux ou bardages (gamme RAL)	
Blanc RAL 9001	(Cream)
Crème clair RAL 1013	(Oyster white)
Gris Clair RAL 9002	(grey white)
Gris clair RAL 7035	(light grey)
Gris moyen RAL 7032	(pebble grey)
Gris moyen RAL 7044	(silk grey)
Beige clair RAL 1015	(light ivory)
Gris moyen RAL 7001	(silver grey)
Gris moyen RAL 7004	(signal grey)
Gris RAL 7036	(platinum grey)
Gris métal RAL 9006 et 9007	(white et grey aluminium)
- Pour les menuiseries extérieures (gamme RAL en plus de la gamme ci-dessus)	
Vert RAL. 5018	(turquoise blue)
Rouge RAL 3011	(Brown red)
Bleu RAL 5022	(night blue)
Bleu RAL 5023	(distant blue)
Noir RAL 9011	(graphite black et similaires)

Dans le cas de façades et couvertures métalliques, les tonalités seront identiques pour un même bâtiment.

Certains éléments stratégiques des constructions tel que signaux, auvents et portes d'entrée, éléments servant de repères ou identifiant les sociétés, pourront être proposés sur la gamme des couleurs « menuiseries », mais ce, sur des éléments très limités.

Les façades des constructions bordant la voie seront de teinte claire afin de donner à leur ensemble une tonalité particulièrement lumineuse. Un échantillon des couleurs par matériau sera à fournir dans le cadre du PC.

En ce qui concerne les traitements de sol, les voiries et emplacements de stationnement, seront obligatoirement de teinte sombre, et les cheminements piétonniers soit en béton désactivé de teinte blanche ou en asphalte de couleur rouge, bleue ou jaune. La délimitation des emplacements de stationnement sera soit en pavés de béton de teinte claire, soit en asphalte de couleur blanche ou de couleur. »

## **Dispositions particulières**

### **Toitures**

Les pentes des toitures seront comprises entre 35 % et 50 %.

Exceptionnellement, la pente et le type de toiture des bâtiments publics (culturels, scolaires, administratifs, hospitaliers et sportifs), ainsi que des bâtiments de type industries, ateliers, entrepôts et activités commerciales annexes à ces activités pourront être différents, afin de permettre une diversité et une identité architecturales.

L'usage de tous matériaux ondulés est interdit.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

### **Citernes**

Elles seront enterrées ou dissimulées à la vue des tiers.

**- Secteur IAUPv :**

**- Gestion des déchets :**

Chaque entreprise est responsable de l'élimination des déchets qu'elle génère. Un local destiné aux déchets doit être créé par et pour chaque entreprise. Ce local couvert sera adapté au type et à la taille des déchets produits par l'entreprise. Il devra être intégré/accolé au(x) bâtiment(s) de l'activité.

Dans le cas d'équipements extérieurs au bâtiment, ils devront s'intégrer aux aménagements paysagers de la parcelle afin de ne pas nuire à l'esthétique du site (derrière le portail par exemple) »

**- Eclairage :**

« L'utilisation d'éclairage des extérieurs programmé pour s'interrompre la nuit et la recherche de source lumineuse a déclenchement par mouvement seront recherchés »

**- Clotures :**

« L'utilisation de clôtures devra être pensée en maintenant au niveau du sol une perméabilité favorable à la petite faune (pas de muret béton, grille au dessus de 0,20 m du sol).

**Article IAUP 12 Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être conçu pour répondre à l'intégralité des besoins des opérations projetées. Il sera assuré par des dispositifs propres en dehors des voies publiques, sur les terrains d'assiette des opérations. A défaut de disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places exigibles, celles-ci pourront être établies sur tout terrain situé à moins de 200 m du terrain d'assiette de l'opération.

**- Secteur IAUPv :**

Les abris destinés aux deux roues (vélos, motos...) seront positionnés dans des espaces non visibles depuis la voie publique.

**Article IAUP 13 Espaces libres et plantations**

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.

Dans le souci d'assurer la meilleure présentation de la commune depuis les grands axes de circulation : RN 205, RN 506, 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.

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.

**Recommandations**

Pour la réalisation de ces aménagements, le concepteur se référera utilement au "Cahier des recommandations architecturales et paysagères".

**Informations et rappels**

Le traitement de l'ensemble des délaissés constructifs doit être précisé au titre du volet paysager de la demande de permis de construire.

Il est rappelé que le certificat de conformité ne sera délivré qu'après réalisation de l'ensemble des aménagements extérieurs prévus au permis de construire.

**- Secteur IAUPv :**

Le coefficient d'espaces verts de pleine terre sera au minimum de 0,10.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, 20% des espaces de dépôt/de stationnement/de voiries seront réalisés en matériaux poreux ».

Les espaces disponibles non aménagés et ce à minima, sur 10% du tènement seront plantés

Conformément au règlement de la zone, le choix des végétaux implantés dans les espaces privés privilégiera les essences ci-après présentées, compatibles avec l'écologie locale et en conformité avec les plantations existantes sur le site et son environnement immédiat.

Ce choix se portera sur les types essences suivantes, dont la liste n'est pas exhaustive : chênes, frênes, hêtres, érables, merisiers, charmes, ormes, aulnes, saules.

Les haies seront constituées d'une ou de plusieurs essences de caractère agreste, composées de différents arbustes intéressants pour leur feuillage et leur floraison, avec un équilibre entre feuillage persistant et non persistant, choisis de préférence dans les essences suivantes : charmilles, buis, noisetiers, berberis, ifs, pyracantha. Sont exclues les essences étrangères à la région et au caractère trop artificiel tels que les troènes, les thuyas, les lauriers.

### **SECTION 3**                    **Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

#### **Article IAUP 14**        **Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

## **SECTEUR II AU**

Les secteurs II AU sont inconstructibles mais pourront être rendus aménageables et constructibles au moyen d'une modification ou d'une révision du PLU.

### **SECTION 1**                    **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

#### **Article II AU 1**                    **Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article II AU 2 sont interdites.

L'aménagement de voies nouvelles

En outre, sont interdits les antennes et émetteurs-récepteurs relais de téléphonie mobile.

#### **Article II AU 2**        **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles 3 à 14 ci-après :



1. l'aménagement en logements dans le volume existant, des parties désaffectées ou à usage agricole des bâtiments présentant un intérêt patrimonial, sous réserve de la conservation de l'intégrité des murs extérieurs, des ouvertures nouvelles pouvant y être ménagées cependant dans le strict respect du caractère architectural du bâtiment,
2. l'aménagement en vue de l'accueil d'une activité commerciale ou de service marchand ou non marchand dans le volume du bâtiment existant,
3. les granges, remises et bâtiments agricoles,
4. les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : abris à ordures ménagères, constructions destinées à recevoir des distributeurs de billets bancaires, etc...,
5. les ouvrages, équipements, locaux techniques et modelages de terrain nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **SECTION 2            Conditions de l'occupation du sol**

---

### **Article IIAU 3    Accès et voirie**

#### **Accès**

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques :
  - assurant la sécurité des biens et des personnes,
  - offrant les commodités de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

#### **Voirie**

Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services de sécurité, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Les voies en impasse destinées à assurer la desserte de plus d'un terrain comporteront en partie terminale une aire d'une surface et d'une configuration permettant le retournement des mêmes véhicules.

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les clôtures sur voies, compris les dispositifs d'accès : portails et autres... respecteront le recul minimum suffisant pour que soient en toute configuration assurées la fonctionnalité et la sécurité de la voie.

### **Article IIAU 4    Desserte par les réseaux**

#### **Rappel**

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble de la réglementation sanitaire départementale du domaine de l'urbanisme.

#### **Eau potable**

Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'alimentation.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de toute nouvelle construction doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées.

#### **Eaux usées**

Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines en système séparatif.

### **Electricité et téléphone**

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne et basse tension et la desserte téléphonique seront réalisés en souterrain.

### **Autres réseaux ou dispositifs**

Il n'est autorisé qu'une antenne de télévision collective par immeuble, quel qu'en soit le type.

### **Article II AU 5 Caractéristiques des terrains**

Sans Objet

### **Article II AU 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Sauf marges de recul spécifiquement portées au plan de zonage, les constructions et ouvrages se tiendront à une distance d'au moins 5 m de l'alignement ou de la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu.

### **Article II AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions se tiendront à au moins 4 m des limites séparatives.

### **Article II AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

### **Article II AU 9 Emprise au sol**

Non réglementée.

### **Article II AU 10 Hauteur maximum des constructions**

Non réglementée.

### **Article II AU 11 Aspect extérieur**

#### **Rappel**

**Les dispositions de l'article R 111.27 du code de l'urbanisme sont applicables en présence d'un PLU.**

*Article R 111. 27 C.Urb.*

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

#### **Rappel des principes**

Les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol doivent être adaptées dans leurs dimensions, leur architecture, leur situation et leur aspect extérieur au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Afin d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti, ainsi qu'à son adaptation au terrain, il lui est conseillé de se référer au Cahier des Recommandations Architecturales joint au présent règlement.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

### **Dispositions générales**

Les prescriptions suivantes sont applicables dans les parties des aires de caractère architectural énoncées ci-après et comprises dans le secteur II AU :

#### **Caractère I**

- **a) Le Tour :**

Approche mimétique des bâtiments traditionnels de la Via au Tour, pour les immeubles d'habitation et les résidences principales et secondaires ;

Éventuellement maçonnerie + verre avec très peu de bois, pour toutes autres constructions ;

Toiture : tôle laquée plate nervurée, couleur ardoise ;

Couleurs :

dominante blanc plus ou moins patiné ou pastels,

compléments : enluminures et décorations de façades conseillées « au trait » ou sous forme de motifs en encadrement de porte ou de fenêtres, ou isolé non répétitif de 50 à 70 cm de plus grande dimension.

- **b) Trélechamp :**

Approche mimétique des bâtiments traditionnels pour les immeubles d'habitation et les résidences principales et secondaires.

Forte dominante de bois sur base de maçonnerie à Trélechamp, et maçonnerie + verre avec très peu de bois pour toutes autres constructions ;

Toiture : bois (ancelles ou tavaillons ou red-ceddar) ;

Couleurs :

dominante : blanc plus ou moins patiné,

compléments : aucun.

#### **Caractère II**

Architecture rurale reconvertie en habitat ; grands volumes avec pans de toiture simples ;

Parois extérieures en maçonnerie ou en équilibre entre maçonnerie et mélange de bois-maçonnerie-verre ;

Toitures : bois (ancelles) ou couleur ardoise (ardoises, zinc prépatiné, tôle laquée plate nervurée) ;

Couleurs des murs : pastels sur enduit, vernis ou lasure couleurs bois sur bois.

Menuiseries bois ou couleur bois.

#### **Caractère III**

Parois extérieures en dominante bois, déduction faite des zones vitrées, mode poteaux-poutres apparent, et pas de rondins ;

Toiture : bois (ancelles ou tavaillons ou red-ceddar) ;

Couleurs : blancs, beiges pour enduits et couleur bois pour bois apparents ;

Menuiseries bois ou couleur bois.

#### **Caractère IV**

Dominante forte de la maçonnerie ;

Proportions : mélange d'immeubles, de chalets, d'équipements et d'activités mais volumes simples : en particulier, lorsque la hauteur est supérieure à R+1+c, les bâtiments doivent avoir des proportions en longueur et pas en hauteur, avec éventuellement un angle, mais pas de quadrilatère ou effet de cour intérieure, même ouverte sur un côté ;

Toiture : couleur ardoise (ardoises, zinc prépatiné, tôle laquée plate nervurée) ;

Couleurs des murs : blancs, sauf blanc pur, ou gris éventuellement un peu colorés de manière uniforme.

Menuiseries : bois ou ton bois.

#### **Caractère V**

Base maçonnerie obligatoire et, si bois en superstructure, structure poteaux-poutres et pas de rondins ;

Toitures : bois (ancelles) ou couleur ardoise non bleutée ou cendrée (ardoises, zinc prépatiné, tôle laquée plate nervurée) ;

Couleurs des murs : pastels sur enduit, le bois sera apparent et traité (pigmenté chêne antique ou noyer)

## **Dispositions particulières**

### **Toitures**

Les pentes des toitures seront comprises entre 30 % et 50 %.

L'usage de tous matériaux ondulés est interdit.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

### **Citernes**

Elles seront enterrées ou dissimulées à la vue des tiers.

## **Article II AU12 Stationnement**

Le stationnement des véhicules nécessité par l'occupation du sol doit être assuré par des dispositions propres en dehors des voies publiques.

Il est notamment exigé pour :

1. les constructions à usage d'habitation sous forme collective :  
1 place couverte et fermée par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans pouvoir être inférieur à 1 par logement,
2. les constructions à usage d'habitation, sous forme individuelle :  
2 places par logement, dont une au moins couverte et fermée.
3. les bureaux et commerces :
  - 1 place par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher,
4. les bars et restaurants :
  - 4 places par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de salle.

En cas de changement total ou partiel de la destination des constructions, le nombre de places exigées est celui résultant de la somme :

des places exigées initialement pour les destinations conservées,  
des places résultant de l'application des ratios ci-dessus aux nouvelles destinations.

A défaut de disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places exigibles, celles-ci pourront être établies sur tout terrain situé à moins de 250 m du terrain d'assiette de l'opération.

## **Article II AU 13 Espaces libres et plantations**

### **Rappel**

**Les espaces boisés figurant au plan sous des hachures quadrillées sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.**

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.

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.

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.

### **Recommandations**

Pour la réalisation de ces aménagements, le concepteur se référera utilement au "Cahier des recommandations architecturales et paysagères".

### **Informations et rappels**

Le traitement de l'ensemble des délaissés constructifs doit être précisé au titre du volet paysager de la demande de permis de construire.

Il est rappelé que le certificat de conformité ne sera délivré qu'après réalisation de l'ensemble des aménagements extérieurs prévus au permis de construire.

## **SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

### **Article II AU 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Sans Objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

#### **ZONE A**

---

#### **CARACTERE DE LA ZONE A**

Le caractère de cette zone et de ses secteurs est rappelé dans le rapport de présentation.

La zone **A** circonscrit les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est en l'espèce réservée à l'agriculture, aux exploitations agricoles et aux établissements de premier stockage ou première transformation des produits agricoles.

#### **Information :**

**Une partie de la zone est exposée à des phénomènes naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.**

**Ainsi, un PER (Plan d'Exposition aux Risques naturels) a été approuvé par décret en date du 14 mai 1992. Ce document, devenu un PPR (Plan de Prévention des Risques), au terme de la loi du 2 février 1995 portant renforcement de la protection de l'environnement, a fait l'objet d'une révision partielle concernant les risques de mouvements de terrain, les crues torrentielles, les inondations, approuvée par Arrêté Préfectoral le 17 mai 2002.**

**Le PPR Avalanches a, quant à lui, été révisé et approuvé par Arrêté Préfectoral du 28 mai 2015.**

## **SECTION 1          Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

### **Article A1          Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article A2 sont interdites.

L'aménagement de voies nouvelles.

En outre, sont interdits les antennes et émetteurs-récepteurs relais de téléphonie mobile.

### **Article A2          Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles 3 à 14 ci-après :

1. les constructions ou installations et les occupations ou utilisations du sol nécessaires à l'activité agricole, sylvicole, hippique ou pastorale, y compris les habitations indispensables aux exploitations, sous réserve d'être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitations préexistants ;
2. les campings à la ferme, sous réserve qu'ils soient situés sur le lieu même des exploitations ;
3. les gîtes ruraux et autres destinations touristiques accessoires à l'activité agricole pastorale, sous réserve qu'ils soient aménagés dans le bâtiment agricole existant ;
4. les défrichements, coupes et abattages d'arbres ;
5. les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à l'activité agricole ;
6. les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : transformateurs EDF et autres, abris à ordures ménagères, etc ...
7. les équipements publics d'infrastructure, ainsi que les ouvrages, équipements, locaux techniques et modelages de terrain nécessaires au fonctionnement des services publics ;
8. les mouvements de sol destinés à gérer l'adaptation à celui-ci des constructions, sous réserve néanmoins de leur économie et pour les affouillements de ne pas intervenir à moins de 3 m de l'alignement ou de la limite sur voie privée en tenant lieu ;

**Article A3**      **Accès et voirie**

**Accès**

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques :
  - assurant la sécurité des biens et des personnes,
  - offrant les commodités de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.
- c) Un seul accès à la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique est autorisé par terrain.

**Voirie**

Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services de sécurité, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Les voies en impasse destinées à assurer la desserte de plus d'un terrain comporteront en partie terminale une aire d'une surface et d'une configuration permettant le retournement des mêmes véhicules.

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les clôtures sur voies, compris les dispositifs d'accès : portails et autres... respecteront le recul minimum suffisant pour que soient en toute configuration assurées la fonctionnalité et la sécurité de la voie.

**Article A4**      **Desserte par les réseaux**

**Rappel**

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble de la réglementation sanitaire départementale du domaine de l'urbanisme.

**Eau potable**

Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'alimentation.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance capacitaire du réseau existant, une alimentation par captage privé est possible sous réserve de la potabilité de l'eau captée et de la suffisance du débit pour l'utilisation du sol envisagée et la sécurité incendie.

Tout établissement susceptible d'accueillir du public et utilisant une ressource privée en eau à des fins alimentaires devra, au préalable, adresser aux services de l'ARS un dossier de demande d'autorisation d'utiliser la ressource.

**Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de toute nouvelle construction doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées.

En l'absence de réseau séparatif, l'évacuation des eaux pluviales sera réalisée par infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, sans nuisance sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

**Eaux usées**

Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public ou collectif d'assainissement par des canalisations souterraines en système séparatif.

**Electricité et téléphone**

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne et basse tension et la desserte téléphonique seront réalisés en souterrain.

### **Autres réseaux ou dispositifs**

Il n'est autorisé qu'une antenne de télévision collective par immeuble, quel qu'en soit le type.

### **Article A5 Caractéristiques des terrains**

Sans Objet

### **Article A6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Sauf marges de recul spécifiquement portées au plan de zonage, les constructions et ouvrages 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.

### **Article A7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions se tiendront à au moins 4 m des limites séparatives.

Par exception aux dispositions précédentes de l'article, peuvent prendre place sur le terrain jusqu'en limite séparative : les annexes telles que définies dans les dispositions générales ", sous réserve de ne pas présenter une hauteur supérieure à 3,50 m au faitage et de ne pas comporter de toitures-terrasses, les caves enterrées, garages enterrés et locaux techniques enterrés, les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : transformateurs EDF et autres, abris à ordures ménagères, etc...

### **Article A8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

### **Article A9 Emprise au sol**

Non réglementée.

### **Article A10 : Hauteur des constructions**

#### **Définition :**

**Pour l'application des dispositions du présent article, et sauf autre précision dans l'une ou l'autre d'entre elles, la hauteur des ouvrages, installations et constructions s'entend de la différence altimétrique entre le point le plus haut pris au faitage et tout point du sol, situé à l'aplomb des façades avant et après terrassement.**

La hauteur des constructions, dans sa définition ci-dessus, n'excèdera 10 m, sauf nécessité technique imposée par l'exploitation agricole dûment rapportée ou complément à un bâtiment d'une hauteur déjà supérieure.

### **Article A11 : Aspect extérieur**

**Rappel Les dispositions de l'article R 111.27 du code de l'urbanisme sont applicables en présence d'un PLU.**

#### *Article R 111. 27 C.Urb.*

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### **Rappel des principes**



Les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol doivent être adaptées dans leurs dimensions, leur architecture, leur situation et leur aspect extérieur au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Afin d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti, ainsi qu'à son adaptation au terrain, il lui est conseillé de se référer au Cahier des Recommandations Architecturales joint au présent règlement.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

### **Dispositions générales**

Les prescriptions suivantes sont applicables dans les parties des aires de caractère architectural énoncées ci-après et comprises dans la zone A :

#### **Caractère IV**

Dominante forte de la maçonnerie ;

Proportions : mélange d'immeubles, de chalets, d'équipements et d'activités mais volumes simples : en particulier, lorsque la hauteur est supérieure à R+1+c, les bâtiments doivent avoir des proportions en longueur et pas en hauteur, avec éventuellement un angle, mais pas de quadrilatère ou effet de cour intérieure, même ouverte sur un côté ;

Toiture : couleur ardoise (ardoises, zinc prépatiné, tôle laquée plate nervurée) ;

Couleurs des murs : blancs, sauf blanc pur, ou gris éventuellement un peu colorés de manière uniforme.

### **Dispositions particulières**

#### **Toitures**

Les pentes des toitures seront comprises entre 30 % et 50 %.

L'usage de tous matériaux ondulés est interdit.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

#### **Citernes**

Elles seront enterrées ou dissimulées à la vue des tiers.

### **Article A12 Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré sur les terrains d'assiette des opérations.

### **Article A13 Espaces libres et plantations**

Les autorisations d'occupation de 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.

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... constitués de plusieurs espèces choisies parmi les essences locales.

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.

### **Recommandations**

Pour la réalisation de ces aménagements, le concepteur se référera utilement au "Cahier des recommandations architecturales et paysagères".

### **Informations et rappels**

Le traitement de l'ensemble des délaissés constructifs doit être précisé au titre du volet paysager de la demande de permis de construire.

Il est rappelé que le certificat de conformité ne sera délivré qu'après réalisation de l'ensemble des aménagements extérieurs prévus au permis de construire.

### **SECTION 3**      **Possibilité d'occupation du sol**

---

#### **Article A14**    **Coefficient d'occupation du sol**

Sans Objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

#### **ZONE N**

---

#### **CARACTERE DE LA ZONE N**

Le caractère de cette zone et de ses secteurs est rappelé dans le rapport de présentation.

La zone N circonscrit, d'une part, les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, et, d'autre part, les territoires exposés à des phénomènes naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens. Ces

zones ont par ailleurs vocation à accueillir les installations, ouvrages et aménagements destinés à la pratique des loisirs touristiques et sportifs.

Elle circonscrit également les territoires de présentation des "Bâtiments Anciens Recensés" (B.A.R.) portés au « Plan des servitudes et contraintes architecturales » annexé au PLU..

On distingue en son sein les secteurs suivants :

- Na, circonscrivant le site réservé à la pratique du golf,
- Nc, circonscrivant les sites d'alpages.
- Nr, circonscrivant la zone affectée par l'avalanche du Péclerey du 9 février 1999.
- Nl, circonscrivant le site du Glaciorum à Montenvers (ce sous-zonage constitue un STECAL).

#### **Information :**

**Une partie de la zone est exposée à des phénomènes naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.**

**Ainsi, un PER (Plan d'Exposition aux Risques naturels) a été approuvé par décret en date du 14 mai 1992. Ce document, devenu un PPR (Plan de Prévention des Risques), au terme de la loi du 2 février 1995 portant renforcement de la protection de l'environnement, a fait l'objet d'une révision partielle concernant les risques de mouvements de terrain, les crues torrentielles, les inondations, approuvée par Arrêté Préfectoral le 17 mai 2002.**

**Le PPR Avalanches a, quant à lui, été révisé et approuvé par Arrêté Préfectoral du 28 mai 2015.**

## **SECTION 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

### **Article N1 Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Rappel**

Le défrichement est interdit dans les espaces boisés classés.

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article N2 sont interdites, et notamment :

1. la création d'installations soumises à autorisation et à déclaration, en application des dispositions de la loi 76.663 du 19 juillet 1976, à l'exception des opérations liées à l'entretien des cours d'eau, ainsi qu'aux opérations liées à la sécurité publique, à la circulation routière, stations services ...
2. l'ouverture et l'exploitation de carrières, à l'exception des opérations rendues nécessaires par les exigences de la sécurité publique, par l'entretien des cours d'eau (curages, consolidation des berges...) relevant du régime de la loi sur l'eau n° 92.3 du 3 janvier 1992, quand bien même ces opérations relèveraient du régime de la déclaration ou de l'autorisation, au sens de l'article 1 de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 ;
3. le camping à la parcelle, les terrains de camping et caravaning, ainsi que les habitations légères de loisirs ;
4. toute construction sur le terrain d'assiette d'un des « Bâtiments Anciens Recensés » portés au « Plan des servitudes et contraintes architecturales », dans sa configuration foncière à la date d'approbation de la présente révision de PLU ;
5. toute occupation ou utilisation du sol soumise à autorisation d'urbanisme préalable en zone Nr.
6. l'aménagement de voies nouvelles

### **Article N2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles 3 à 14 ci-après :

Toutes zones, hors secteurs Na (sauf alinéa 2), Nr et NI :

1. les installations et ouvrages nécessaires à l'activité sylvicole et pastorale, sous réserve de ne pas être établis sur le terrain d'assiette d'un "Bâtiment Ancien Recensé" porté au « Plan des servitudes et contraintes architecturales » ;
2. les installations, ouvrages et aménagements destinés à la pratique des loisirs touristiques et sportifs en milieu naturel, sous la même réserve qu'au 1. ci-dessus ;
3. au surplus, dans les secteurs réservés à la pratique du ski, les installations, constructions, équipements et aménagements propres ou connexes à celle-ci, ainsi que les refuges et restaurants d'altitude, sous réserve néanmoins du respect des équilibres paysagers de leur site d'assiette et des perspectives auxquelles ils participent ;
4. les ouvrages, équipements, locaux techniques et modelages de terrain nécessaires au fonctionnement des services publics ;
5. les logements de fonction attachés aux activités sylvicoles, pastorales et à l'exploitation du domaine skiable ;
6. les aires de jeux, de sports et de stationnement ouvertes au public ;
7. les granges, remises et bâtiments agricoles ;
8. les mouvements de sol destinés à gérer l'adaptation à celui-ci des constructions, des aires de jeux, de sport et de stationnement automobile ouvertes au public, sous réserve néanmoins de la recherche de leur économie ;
9. l'aménagement, dans le volume existant, des parties désaffectées ou à usage agricole des bâtiments présentant un intérêt patrimonial sous réserve de la conservation de l'intégrité des murs extérieurs, des ouvertures nouvelles pouvant cependant y être ménagées dans le strict respect du caractère architectural du bâtiment ;
10. l'aménagement ou la réhabilitation des « Bâtiments Anciens Recensés » portés au « Plan des servitudes et contraintes architecturales », quelle qu'en soit la destination projetée. Ces bâtiments sont visés au plan de zonage sous le code graphique  $\Delta\Delta\Delta$ . Le corps des règles qui leur sont applicables dans ce cadre est porté dans le sous-dossier « annexes » du présent dossier de révision du PLU ;
11. les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : transformateurs EDF abris à ordures ménagères, etc ...
12. A l'intérieur des périmètres délimités sur les documents graphiques, pour des motifs liés à la sécurité publique, sont admises les carrières et gravières.
13. les réparations et restaurations 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 14 du règlement du PLU.

Secteur Na :

- les terrains de golf, et les installations et constructions que requiert leur exploitation.
- les installations, ouvrages et aménagements destinés à la pratique des loisirs touristiques et sportifs en milieu naturel,
- les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

Secteur Nr :

les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

Secteur NI :

Les constructions, les installations, ouvrages et aménagements, sur le site du Glaciorum de Montenvers, dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
Ils devront être réalisés en cohérence avec l'OAP valant UTN locale.

**SECTION 2**                      **Conditions de l'occupation du sol**

---

**Article N3**                      **Accès et voirie**

## **Accès**

a) Tout terrain enclavé est inconstructible. L'aménagement, la réhabilitation et les travaux accompagnant un changement de destination total ou partiel d'un "Bâtiment Ancien Recensé" porté au « Plan des servitudes et contraintes architecturales » ou d'un bâtiment qui lui serait contigu ne sont pas concernés par cette inconstructibilité.

b) Les accès doivent présenter des caractéristiques :

- assurant la sécurité des biens et des personnes,
- offrant les commodités de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas à la réhabilitation des chalets d'alpages, ni aux constructions et installations pastorales et sylvicoles dans les zones Nc, ni à la zone Nl.

## **Article N4 Desserte par les réseaux**

### **Rappel**

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble de la réglementation sanitaire départementale du domaine de l'urbanisme.

### **Eau potable**

Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'alimentation.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance capacitaire du réseau existant, une alimentation par captage privé est possible sous réserve de la potabilité de l'eau captée et de la suffisance du débit pour l'utilisation du sol envisagée et la sécurité incendie.

Tout établissement susceptible d'accueillir du public et utilisant une ressource privée en eau à des fins alimentaires devra, au préalable, adresser aux services de l'ARS un dossier de demande d'autorisation d'utiliser la ressource.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de toute nouvelle construction doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées.

En l'absence de réseau séparatif, l'évacuation des eaux pluviales sera réalisée par infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, sans nuisance sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle située en zone d'assainissement collectif doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en système séparatif raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En attendant la réalisation du collecteur public d'assainissement, il pourra être admis un système d'assainissement non collectif suivant la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle située en zone d'assainissement non collectif doit évacuer ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

### **Electricité et téléphone**

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne et basse tension et la desserte téléphonique seront réalisés en souterrain.

### **Autres réseaux ou dispositifs**

Il n'est autorisé qu'une antenne de télévision collective par immeuble, quelqu'en soit le type.

## **Article N5 Caractéristiques des terrains**

Sans Objet

#### **Article N6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Sauf marges de recul spécifiquement portées au plan de zonage, les constructions et ouvrages se tiendront à une distance d'au moins 10 m de l'alignement ou de la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu.

Règles particulières à la zone NI :

Les constructions et ouvrages pourront se réaliser soit à l'alignement du domaine public ou de la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu soit en retrait

Par exception à l'ensemble des précédentes dispositions de l'article, les bâtiments nécessaires au fonctionnement du service public peuvent en tout lieu être implantés jusqu'à l'alignement ou la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu.

En outre, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'énergie à haute et très haute tension.

#### **Article N7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions se tiendront à au moins 4 m des limites séparatives.

Règles particulières à la zone NI :

Les constructions et ouvrages pourront se réaliser soit en limite soit en retrait

Par exception aux dispositions précédentes de l'article, peuvent prendre place sur le terrain jusqu'en limites séparatives :

à l'exception de celles projetées sur les terrains contigus des terrains d'assiette des "Bâtiments Anciens Recensés" portés au « Plan des servitudes et contraintes architecturales », les annexes telles que définies dans 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, les caves enterrées, garages enterrés et locaux techniques enterrés, les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : transformateurs EDF et autres, abris à ordures ménagères, etc...

En outre, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'énergie à haute et très haute tension.

#### **Article N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

#### **Article N9 Emprise au sol**

Non réglementée.

#### **Article N10 Hauteur des constructions**

##### **Définition :**

**Pour l'application des dispositions du présent article, et sauf autre précision dans l'une ou l'autre d'entre elles, la hauteur des ouvrages, installations et constructions s'entend de la différence altimétrique entre le point le plus haut pris au faîtage et tout point du sol, situé à l'aplomb des façades avant et après terrassement.**

La hauteur des constructions, des installations de services publics dans sa définition ci-dessus, n'excédera pas 10 mètres, excepté pour les constructions et les bâtiments d'intérêt général (remontées mécaniques, refuges...), ainsi qu'en cas de nécessités techniques.

Règles particulières à la zone NI :

La hauteur des constructions et ouvrages n'excédera pas 15 mètres. Cette distance est mesurée entre le point le plus haut et le point le plus bas apparent des constructions et ouvrages, hors installations techniques qui ne font pas parties du calcul.

## **Article N11 Aspect extérieur**

### **Rappel**

**Les dispositions de l'article R 111. 27 du code de l'urbanisme sont applicables en présence d'un PLU.**

#### *Article R 111. 27 C.Urb.*

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### **Rappel des principes**

Les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol doivent être adaptées dans leurs dimensions, leur architecture, leur situation et leur aspect extérieur au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, au caractère traditionnel des groupes de Bâtiments Anciens Recensés, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Afin d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti, ainsi qu'à son adaptation au terrain, il lui est conseillé de se référer au Cahier des Recommandations Architecturales joint au présent règlement.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

### **Dispositions générales**

Les prescriptions suivantes sont applicables dans les parties des aires de caractère architectural énoncées ci-après et comprises dans la zone N :

#### **Caractère I**

##### **1) Le Tour :**

Approche mimétique des bâtiments traditionnels de la Via au Tour, pour les immeubles d'habitation et les résidences principales et secondaires ;

Éventuellement maçonnerie + verre avec très peu de bois, pour toutes autres constructions ;

Toiture : tôle laquée plate nervurée, couleur ardoise ;

Couleurs :

dominante blanc plus ou moins patiné ou pastels,

compléments : enluminures et décorations de façades conseillées « au trait » ou sous forme de motifs en encadrement de porte ou de fenêtres, ou isolé non répétitif de 50 à 70 cm de plus grande dimension.

##### **2) Trélechamp :**

Approche mimétique des bâtiments traditionnels pour les immeubles d'habitation et les résidences principales et secondaires.

Forte dominante de bois sur base de maçonnerie à Trélechamp, et maçonnerie + verre avec très peu de bois pour toutes autres constructions ;

Toiture : bois (ancelles ou tavaillons ou red-ceddar) ;

Couleurs : dominante : blanc plus ou moins patiné,

compléments : aucun.

#### **Caractère II**

Architecture rurale reconvertie en habitat ; grands volumes avec pans de toiture simples ;

Parois extérieures en maçonnerie ou en équilibre entre maçonnerie et mélange de bois-maçonnerie-verre ;  
Toitures : bois (ancelles) ou couleur ardoise (ardoises, zinc prépatiné, tôle laquée plate nervurée) ;  
Couleurs des murs : pastels sur enduit, vernis ou lasures couleurs bois sur bois.  
Menuiseries bois ou couleur bois.

### **Caractère III**

Parois extérieures en dominante bois, déduction faite des zones vitrées, mode poteaux-poutres apparent, et pas de rondins ;  
Toiture : bois (ancelles ou tavaillons ou red-ceddar) ;  
Couleurs : blancs, beiges pour enduits et couleur bois pour bois apparents ;  
Menuiseries bois ou couleur bois.

### **Caractère IV**

Dominante forte de la maçonnerie ;  
Proportions : mélange d'immeubles, de chalets, d'équipements et d'activités mais volumes simples : en particulier, lorsque la hauteur est supérieure à R+1+c, les bâtiments doivent avoir des proportions en longueur et pas en hauteur, avec éventuellement un angle, mais pas de quadrilatère ou effet de cour intérieure, même ouverte sur un côté ;  
Toiture : couleur ardoise (ardoises, zinc prépatiné, tôle laquée plate nervurée) ;  
Couleurs des murs : blancs, sauf blanc pur, ou gris éventuellement un peu colorés de manière uniforme.  
Menuiseries : bois ou ton bois.

### **Caractère V**

Architecture diversifiée au fur et à mesure de l'évolution des styles et des modes ;  
Nécessité d'accentuer les ensembles urbains à partir de la référence de hauteur, de matériaux et de styles au voisinage des « immeubles de référence » qui figurent au « Plan des servitudes et contraintes architecturales » annexé au PLU.

### **Caractère VI**

Base maçonnerie obligatoire et, si bois en superstructure, structure poteaux-poutres et pas de rondins ;  
Toitures : bois (ancelles) ou couleur ardoise non bleutée ou cendrée (ardoises, zinc prépatiné, tôle laquée plate nervurée) ;  
Couleurs des murs : pastels sur enduit, le bois sera apparent et traité (pigmenté chêne antique ou noyer).

### **Bâtiments Anciens Recensés**

Dans le but de sauvegarder l'identité de la vallée, les Bâtiments Anciens Recensés comme témoins culturels du passé de la vallée de Chamonix Mont-Blanc, devront répondre aux prescriptions particulières étudiées pour chacun d'entre eux.

### **Dispositions particulières**

#### **Toitures**

L'usage de tous matériaux ondulés est interdit.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Concernant les Bâtiments Anciens Recensés qui doivent, de nouveau et à terme, être recouverts en ancelles, en cuivre, en ardoises de pays ou similaire, il sera toléré, contre garantie écrite engageant le propriétaire, une couverture provisoire bacs acier pour une durée de 5 ans à compter de la date d'émission de l'avis favorable de permis de construire.

Dans ce cas précis et afin de prévenir tout abus, aucun recours, ainsi qu'aucune possibilité de reconduction sous quelque forme ou motif que ce soit, ne sauront être autorisés sous un délai de 15 ans ; seul un nouveau permis de construire, autorisé au-delà de ce délai, permettra le renouvellement de cette tolérance.

Sauf aberration constructive manifeste, dans ces cas bien particuliers, les pentes toitures seront réalisées à l'identique de celles existantes à l'origine.

Par extension, la tolérance ci-avant mentionnée sera naturellement admise pour tout bâtiment limitrophe souhaitant se doter d'une couverture de même nature.



L'usage en couverture des matériaux ondulés et des bardeaux bituminés est interdit.

L'usage de tuiles de toute nature est interdit en couverture des bâtiments et annexes situés sur les parcelles limitrophes de celles comportant un ou plusieurs Bâtiments Anciens Recensés.

Dans tous les cas, les matériaux choisis devront satisfaire à une parfaite harmonie avec l'environnement, l'existant récent ou ancien, avec les couvertures exigées en réfection des Bâtiments Anciens Recensés dans tous les cas particuliers de proximité immédiate avec ceux-ci (situation limitrophe).

### **Citernes**

Elles seront enterrées ou dissimulées à la vue des tiers.

### **Article N12 Stationnement des véhicules**

La zone N1 n'est pas concernée par cet article

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés sur les terrains de façon à y aménager une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Aucune création de places de stationnement n'est requise en cas d'intervention sur un "Bâtiment Ancien Recensé".

Dans le cas de celles disposant déjà d'un accès de largeur minimale égale à 3 m, celui-ci devra être rendu carrossable, afin d'obtenir au moins une place de stationnement sur le domaine privé.

### **Article N13 Espaces libres et plantations**

La zone N1 n'est pas concernée par cet article

#### **Rappel**

**Les espaces boisés figurant au plan sous des hachures quadrillées sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.**

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.

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.

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.

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.

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.

### **Recommandations**

Pour la réalisation de ces aménagements, le concepteur se référera utilement au "Cahier des recommandations architecturales et paysagères".

### **Informations et rappels**

Le traitement de l'ensemble des délaissés constructifs doit être précisé au titre du volet paysager de la demande de permis de construire.

Il est rappelé que le certificat de conformité ne sera délivré qu'après réalisation de l'ensemble des aménagements extérieurs prévus au permis de construire.

**SECTION 3**      **Possibilités d'occupation du sol (COS)**

---

**Article N14**    **Coefficient d'occupation du sol**

Sans Objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)