



Ville de Chamonix-Mont-Blanc

PLU de Chamonix-Mont-Blanc

MODIFICATION N°8 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notification aux PPA / Enquête publique

1 – ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION valant note de présentation

Vu pour être annexé à l'arrêté du
Président du Conseil
Communautaire prescrivant
l'enquête publique,

Le Président, Eric Fournier



SOMMAIRE

<u>SOMMAIRE</u>	<u>1</u>
OBJET DU PRESENT DOCUMENT	2
PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU	3
<u>PARTIE 1 - EVOLUTION DU REGLEMENT</u>	<u>7</u>
<u>PARTIE 2 : REGLEMENT ET LOI ALUR</u>	<u>28</u>
<u>PARTIE 3 - EVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE</u>	<u>42</u>
<u>CONCLUSION</u>	<u>52</u>

OBJET DU PRESENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet :

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

Article L153-36

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

Article L153-37

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

Article L153-40

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

Article L153-41

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

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

Article L153-42

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

Article L153-43

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

Article L153-44

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

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

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

1. Coordonnées du Maître d'ouvrage

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

2. Objet de l'enquête publique

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

3. Historique du document d'urbanisme

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

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

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

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

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

- Supprimer la référence au fait que les légères extensions autorisées ne doivent pas dépasser 20% de la SHON existante.
- Inscrire l'interdiction des commerces de plus de 250 m2 de surface de plancher dans le périmètre de droit de préemption des fonds de commerces
- Inscrire une règle pour favoriser le logement locatif conventionné au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
- Inscrire une règle pour interdire le changement de destination des commerces existant sur les linéaires commerciaux identifiés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme
- Identifier pour les secteurs à enjeux des périmètres de projet au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme
- Inscrire une règle de recul pour le raccordement des accès privés aux voies publiques ainsi qu'un pourcentage de pente pour ces accès en toute zone
- Permettre en zone UA la possibilité de construire en limite séparative si la parcelle voisine supporte déjà une construction
- Supprimer la référence à l'article L421-3 du code de l'urbanisme et le remplacer par l'article L151-33 du code de l'urbanisme pour l'article 12 du règlement en toute zone
- Supprimer la possibilité de déroger au calcul de la hauteur pour le décaissement conçu pour l'accès à un seul garage ou entrée principale en cas d'une bonne intégration à l'environnement naturel et bâti,
- Intégrer une nouvelle rédaction pour la gestion du stationnement
- Autoriser les toitures végétalisées
- Intégrer des pourcentages d'espaces libres verts de pleine terre pour les opérations immobilières
- Modifier les réglementations des mouvements de terrain, affouillements, et exhaussements
- Mettre à jour les dispositions générales du règlement
- Supprimer le document « définition des termes techniques »

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

- supprimer la référence aux surfaces minimales de parcelles,
 - supprimer la référence aux Coefficients d'Occupation des Sols (COS),
 - supprimer la référence des ratios entre logements par m2 de terrains d'assiette
 - mettre en place des règles nouvelles pour maîtriser les possibilités de construction et maintenir les équilibres initialement prévus par le PLU
- En effet, la loi ALUR a supprimé les règles relatives à la superficie minimale de terrain et au COS. Or le règlement du PLU de Chamonix-Mont-Blanc était basé en partie sur la règle du COS et des superficies minimales de parcelles. Ainsi il est apparu nécessaire de procéder à la présente modification afin de mettre en place des règles permettant de :
- garantir une urbanisation cohérente avec la structure et la taille de la commune (emprises au sol, reculs, linéaire de façades)
 - respecter les équilibres prévus par l'actuel PADD.
 - majorer la hauteur en zone UE
- **Effectuer des corrections au plan de zonage**
 - Mise en place de périmètres de projet au titre de l'article L151-45-5° du Code de l'Urbanisme

- Mise en place de rez commerciaux au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme
- Correction du zonage sur le secteur du Fouillis
- Correction du plan des servitudes et contraintes architecturales = planche B : supprimer les arcades à créer ou existantes à conserver dans la résidence Blanc Neige (rue PACCARD, G n°4669) et supprimer "immeuble à restaurer ou à conserver dans son enveloppe " et le linéaire de façade à respecter sur l'hôtel le Gustavia (parcelle G n°893)
- Correction du plan des servitudes et contraintes architecturales = planche C : inscrire comme « immeuble à restaurer ou à conserver dans son enveloppe actuelle » la ferme des Bois, située sur la parcelle 5161
-

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

- Il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et hors les cas prévus aux 2° et 3° du I de l'article L. 153-31 ;
- Il n'est pas procédé à une réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- Il n'est pas procédé à une réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou ne concerne pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

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

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

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

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

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

**PARTIE
EVOLUTION DU REGLEMENT**

1

-

1. Explicatif

Les évolutions apportées au règlement sont présentées comme suit :

« Texte noir » : texte du PLU maintenu dans la modification n°8

« Texte bleu » : texte ajouté dans le cadre de la modification n°8

« ~~Texte rouge/barré~~ » : texte supprimé dans le cadre de la modification n°8

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

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

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

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

	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-terrasse. ▪ 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 R111-50-1 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.	- supprimer l'interdiction de la toiture terrasse - définir la notion de toitures terrasses végétalisées afin d'avoir une vision commune et d'éviter tout problème d'interprétation dans la gestion des autorisations du droit des sols.
--	--	---

	Règle proposée par la modification n°8	Justification
En tout point du règlement	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 (tous débords et surplombs inclus) 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 piscines - les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 0,40m.	La collectivité souhaite définir l'emprise au sol afin de donner une cohérence aux projets. La définition est complétée par rapport à celle définie au code de l'Urbanisme afin de prendre en compte les caractéristiques de l'urbanisme chamoniard.

	Règle proposée par la modification n°8	Justification
En tout point du règlement	4-10 Définition d' « espace 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.	La collectivité souhaite définir la notion d'espace de pleine terre afin d'avoir une vision commune et d'éviter tout problème d'interprétation dans la gestion des autorisations du droit des sols (notamment l'article 13 du règlement). Cette définition permettra de mieux gérer l'article 13 du règlement au travers d'aménagement plus respectueux des sites et de l'environnement.

	Règle proposée par la modification n°8	Justification
En tout point du règlement	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 - la construction est édifiée postérieurement à celle existante - la construction a une surface de plancher inférieure à la construction existante.	La collectivité souhaite définir la notion d'annexe afin de donner une cohérence aux projets et une règle claire pour les autorisations du droit des sols. La définition est complétée par rapport à celle définie au code de l'Urbanisme afin de prendre en compte les caractéristiques de l'urbanisme chamoniard.

	Règle proposée par la modification n°8	Justification
En tout point du règlement	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	La collectivité souhaite définir la notion des plateformes et d'emprise des voies afin de donner une cohérence aux projets et une règle claire pour les autorisations du droit des sols. La définition reprend celle présente dans le document « définition des termes techniques » annexé au règlement du PLU (document supprimé dans le cadre de la présente modification n°8).

	- des voies réservées (bus...) La largeur d'emprise d'une voie comprend : - la plateforme - les fossés - les talus	
--	--	--

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

Zones	Règle proposée par la modification n°8	Justification
UA, UB, UC, UD, UE, UV	(...) Toute activité autre que l'hébergement hôtelier, le cas échéant accompagné de commerces en rez-de-chaussée, pour les immeubles repérés par un symbole « H » sur les documents graphiques.	Afin de respecter la décision du TA de Grenoble, la référence au symbole H est supprimée dans l'ensemble du règlement du PLU. Cette mesure était de nature à conforter le principe de mixité entre les différentes formes d'hébergements touristiques, diversité à laquelle Chamonix est historiquement attachée
UA	(...) Les commerces de plus de 250m² de surface de plancher (périmètre du DP commercial)	Afin de préserver le commerce « local » et les petites surfaces commerciales, de favoriser une qualité du cadre de vie dans l'hyper-centre de Chamonix et d'Argentière, les commerces de type moyenne surface sont interdits, c'est à dire de plus de 250m² de surface de plancher. Cette disposition a pour but d'encourager le commerce de proximité et leur diversité, de lutter contre l'uniformisation des commerces dans le centre-ville et de redynamiser l'activité commerciale.
UB, UC, UV, 1AUP	(...) les commerces de plus de 250m² de surface de plancher	Afin de préserver le commerce « local » et les petites surfaces commerciales, de favoriser une qualité du cadre

		de vie dans l'hyper-centre de Chamonix et d'Argentière, les commerces de type moyenne surface sont interdits, c'est à dire de plus de 250m² de surface de plancher. Cette disposition a pour but d'encourager le commerce de proximité et leur diversité, de lutter contre l'uniformisation des commerces dans le centre-ville et de redynamiser l'activité commerciale.
--	--	---

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

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

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

UA, UE, UV	UB, UF,	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 m2 de surface de plancher et/ou d'emprise au sol 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	Pour rappel, l'article L 151-41-5° du CU, indique que « <i>dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.</i> » La collectivité a souhaité identifier des secteurs au plan de zonage dont les enjeux en termes d'aménagement et de développement nécessitent une étude urbaine avec une réflexion approfondie. Les secteurs sont détaillés dans la note ci dessous
1AUP		les annexes aux constructions des 1., 2., 3. et 4. ci-dessus, tant entendu qu'une seule annexe en sus du garage ne sera admise,	Il s'agit de modifier le règlement pour une meilleure gestion dans ce secteur, qui n'est pas destiné à recevoir des annexes aux bâtiments.

6. Modification des articles 3 : accès et voiries

Zones	Règle proposée par la modification n°8	Justification
UA, UC, UE, UV	UB, UD, UF,	
	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. (...)	La collectivité souhaite modifier les règles relatives au raccordement des voies privées aux voies publiques. En effet, lors de l'instruction des permis de construire, il s'avère que la configuration de la commune et des parcelles rend difficile la possibilité de créer des surfaces dégagées de 5 m (donc perpendiculaire à la voie publique). Il est donc choisi de modifier la rédaction pour permettre la réalisation d'un stationnement sans préciser la longueur. De même il s'est avéré que la pente des accès autorisés était trop importante, il est décidé de réduire à 5%

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%	maximales la pente de ces accès pour des raisons de sécurité (notamment pour la gestion en période hivernale).
---	---

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

Zones	Règle proposée par la modification n°8	Justification
UB	<u>Toutes zones, hors secteurs UBb, UBc et UBd :</u> Sauf marges de recul spécifiquement portées au plan de zonage, les constructions et ouvrages (y compris les sous-sols et les éléments enterrés) se tiendront à au moins 4 m de l'alignement ou de la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu. 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".	La collectivité souhaite modifier les modalités pour calculer les reculs des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques pour une meilleure gestion des autorisations du droit des sols, pour respecter la topographie et la nature des sols et éviter des problèmes de mouvements des terrains. Il s'agit d'intégrer et prendre en compte, dans les reculs imposés, les sous sols et les éléments enterrés des constructions et ouvrages
UC	Sauf marges de recul spécifiquement portées au plan de zonage ou au plan masse de Chamonix-Sud et "Plan des servitudes et contraintes architecturales". qu'il s'agit alors de respecter, les constructions et ouvrages (y compris les sous-sols et les éléments enterrés) se tiendront aux distances minimales suivantes depuis l'alignement ou la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu : ▪ secteurs UCa et UCb: 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	La collectivité souhaite modifier les modalités pour calculer les reculs des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques pour une meilleure gestion des autorisations du droit des sols, pour respecter la topographie et la nature des sols et éviter des problèmes de mouvements des terrains. Il s'agit d'intégrer et prendre en compte, dans les reculs imposés, les sous sols et les éléments enterrés des constructions et ouvrages

	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.	
UD, UE	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..	La collectivité souhaite modifier les modalités pour calculer les reculs des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques pour une meilleure gestion des autorisations du droit des sols, pour respecter la topographie et la nature des sols et éviter des problèmes de mouvements des terrains. Il s'agit d'intégrer et prendre en compte, dans les reculs imposés, les sous sols et les éléments enterrés des constructions et ouvrages
UF	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	La collectivité souhaite modifier les modalités pour calculer les reculs des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques pour une meilleure gestion des autorisations du droit des sols, pour respecter la topographie et la nature des sols et éviter des problèmes de mouvements des terrains. Il s'agit d'intégrer et prendre en compte, dans les reculs imposés, les sous sols et les éléments enterrés des

	implantés jusqu'à l'alignement ou la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu.	constructions et ouvrages
UV	Sauf marges de recul spécifiquement portées au plan de zonage, l'implantation des constructions principales en bordure de voie devra se faire sur le même front des constructions voisines ou à défaut, avec un recul maximum de 3 m à compter de l'emprise de la voie, - 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.	La collectivité souhaite modifier les règles d'implantation dans la zone UV. Pour rappel la zone UV circonscrit les secteurs bâtis traditionnels des villages et hameaux anciens dans le souci d'en préserver le caractère et dont les vocations principales sont les logements et les services publics. Il s'agit d'une zone particulière avec une forte valeur patrimoniale. Il s'agit avec cette modification de permettre une double gestion et de respecter le caractère patrimonial du tissu urbain existant (un bâti implanté en limite ou avec un très faible recul, un effet rue renforcée) - soit les constructions s'implantent avec un recul de 2m - en limite si les parcelles voisines supportent déjà une construction en limite, sous réserve des dispositions du Code Civil - avec un recul minimum de 2m si les parcelles sont non bâties ou construites en dehors de l'alignement

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

Zones	Règle proposée par la modification n°8	Justification
UA	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	La collectivité souhaite compléter les règles de reculs en zone UA afin de permettre la constructibilité en alignement, dans le respect de la typologie urbaine actuelle.

UC	Les constructions se tiendront à au moins 3 m 4 m des limites séparatives. Par exception aux dispositions de l'alinéa précédent, peuvent prendre place sur le terrain jusqu'en limite séparative : - les constructions riveraines de la Place du Mont Blanc - les annexes telles que définies dans le document "Définition des termes techniques" 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, constructions destinées à recevoir des distributeurs de billets bancaires, abris bus, etc..	La collectivité souhaite améliorer la gestion de l'implantation des constructions. Il s'agit de légèrement augmenter la bande de recul afin de permettre une aération du tissu urbain
UD	Toutes zones, hors secteurs UDa et UDb : Les constructions se tiendront à au moins 3 m 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 le document "Définition des termes techniques" 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, constructions destinées à recevoir des distributeurs de billets bancaires, abris bus, etc.. Secteurs UDa et UDb : Les constructions peuvent prendre place sur le terrain jusqu'en limite séparative pour favoriser un ordre continu.	La collectivité souhaite améliorer la gestion de l'implantation des constructions. Il s'agit de légèrement augmenter la bande de recul afin de permettre une aération du tissu urbain

UE	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 le document "Définition des termes techniques" 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, constructions destinées à recevoir des distributeurs de billets bancaires, abris bus, etc..	La collectivité souhaite améliorer la gestion de l'implantation des constructions. Il s'agit de légèrement augmenter la bande de recul afin de permettre une aération du tissu urbain
UF	Les constructions se tiendront à au moins 6m 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 le document "Définition des termes techniques" 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, constructions destinées à recevoir des distributeurs de billets bancaires, abris bus, etc..	La collectivité souhaite améliorer la gestion de l'implantation des constructions. Il s'agit de légèrement augmenter la bande de recul afin de permettre une aération du tissu urbain
UT	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 caves enterrées, garages enterrés et locaux techniques enterrés,	La collectivité souhaite améliorer la gestion de l'implantation des constructions. Il s'agit de légèrement augmenter la bande de recul afin de permettre une aération du tissu urbain

	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..	
UY	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 le document "Définition des termes techniques" 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..	La collectivité souhaite améliorer la gestion de l'implantation des constructions. Il s'agit de légèrement augmenter la bande de recul afin de permettre une aération du tissu urbain
UV	Les constructions seront implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, si la construction voisine est implantée en ordre discontinu, c'est à dire en retrait par rapport à la limite latérale, la construction nouvelle devra respecter un recul au moins égal au recul observé sur la parcelle voisine si celui-ci est inférieur à 3 mètres ou un recul maximum de 3 mètres dans tous les autres cas. Les constructions se tiendront à au moins 3m 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 le document "Définition des termes	La collectivité souhaite simplifier la rédaction de l'article, tout en conservant la même règle.

	techniques", 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 autres, abris à ordures ménagères, constructions destinées à recevoir des distributeurs de billets bancaires, abris bus, etc..	
--	---	--

9. Modification de l'article 10 : hauteur

Zones	Règle proposée par la modification n°8	Justification
UA	10.2. Hauteur relative (Prospects) 10.2.1. Par rapport à la voie Non réglementée. 10.2.2. Par rapport aux limites séparatives Zone UA, hors secteurs UAa, UAb et secteurs Uam. Les constructions qui ne sont pas implantées sur limite, et ne sont pas des annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 m au faîtage, doivent présenter une hauteur telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point des limites séparatives n'excède pas le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.	La collectivité souhaite modifier son règlement sur la gestion de la hauteur en zone UA. Il s'agit de conserver les règles relatives à la hauteur maximale mais de supprimer les règles relatives au prospect
UC, UE, UV, UZ	Sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement naturel et bâti, le décaissement conçu pour l'accès à un seul garage ou une entrée principale ne sera pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.	La collectivité souhaite modifier son règlement pour une meilleure gestion de la hauteur en fonction des décaissements de terrain et éviter ainsi des hauteurs disproportionnées
UE	La hauteur des constructions, dans sa définition ci-dessus, n'excédera pas : - constructions et extensions d'hôtels de tourisme : 10 m - autres : 8 m 9m	La collectivité souhaite modifier son règlement pour uniformiser les règles de hauteur avec les zones dédiées à l'habitat individuel.

10. Modification de l'article 11

Zones	Règle proposée par la modification n°8	Justification
UA	▪ 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 visés à l'article 14 ci-dessous. Les toitures végétalisées sont autorisées.	La collectivité souhaite rendre plus lisible son règlement en ajoutant la possibilité de réaliser des toitures terrasses végétalisées, conformément aux lois Grenelle. Elle supprime l'interdiction des toitures terrasses car la disposition était illégale.
En toutes zones sauf 1AU	(...) Les toitures végétalisées sont autorisées.	La collectivité souhaite rendre plus lisible son règlement en ajoutant la possibilité de réaliser des toitures terrasses végétalisées, conformément aux lois Grenelle.

11. Modification de l'article 12- stationnement

Zones	Règle proposée par la modification n°8	Justification
UA	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 m² de SHON 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 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	La collectivité souhaite mettre à jour son règlement concernant les places de stationnement. La collectivité souhaite inscrire des règles relatives au contrat d'amodiation En effet la commune de Chamonix-Mont-Blanc, dans les secteurs les plus denses, est contrainte pour la réalisation des places de stationnement dans le cadre de constructions nouvelles, de réhabilitation ou d'opération de renouvellement urbains. Il s'agit donc de permettre la réalisation de place de stationnement dans le cadre de contrat d'amodiation dans des parkings publics. La collectivité par cette modification du règlement souhaite ainsi encadrer cette possibilité.
UB	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 m² de SHON 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 2. les constructions à usage d'habitation, sous forme individuelle : — 2 places par logement dont une au moins fermée, 2. pour les constructions à usage d'habitation sous forme individuelle : - 2 places par logement dont une au moins couverte et fermée	La collectivité souhaite modifier son règlement pour une meilleure gestion des places de stationnement pour les opérations immobilières concernant les constructions individuelles de grande taille. La collectivité intègre donc une règle de proportionnalité entre la taille de la construction et le nombre de place de stationnement.

	- 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 150m² par construction à usage d'habitation sous forme individuelle, il est exigé 1 place supplémentaire par tranche de 50m² de surface de plancher,	
UC	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. - secteur UCd : 1 place couverte et fermée par tranche entamée de 60 m² de SHON surface de plancher, sans pouvoir être inférieur à 1 par logement, - autres secteurs: 1 place couverte et fermée par tranche entamée de 40 m² de SHON surface de plancher, sans pouvoir être inférieur à 1 par logement, - 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. 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 150m² par construction à usage d'habitation sous forme individuelle, il est exigé 1 place supplémentaire par tranche de 50m² de surface de plancher,	La collectivité souhaite modifier son règlement pour une meilleure gestion des places de stationnement pour les opérations immobilières concernant les constructions individuelles de grande taille. La collectivité intègre donc une règle de proportionnalité entre la taille de la construction et le nombre de place de stationnement.
UD, UV	1. les constructions à usage d'habitation sous forme collective : - 1 place couverte et fermée par tranche entamée de 40 m² de SHON 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. les constructions à usage d'habitation, sous forme individuelle : — 2 places par logement dont une au moins couverte et fermée, 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	La collectivité souhaite modifier son règlement pour une meilleure gestion des places de stationnement pour les opérations immobilières concernant les constructions individuelles de grande taille. La collectivité intègre donc une règle de proportionnalité entre la taille de la construction et le nombre de place de stationnement.

	De plus pour toute construction avec une surface de plancher totale supérieure ou égale à 150m ² par construction à usage d'habitation sous forme individuelle, il est exigé 1 place supplémentaire par tranche de 50m ² de surface de plancher,		
UE	1. les constructions à usage d'habitation sous forme collective : - 1 place couverte et fermée par tranche entamée de 40 m² de SHON 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	La collectivité souhaite modifier son règlement pour une meilleure gestion des places de stationnement pour les opérations immobilières concernant les constructions individuelles de grande taille. La collectivité intègre donc une règle de proportionnalité entre la taille de la construction et le nombre de place de stationnement.	
UF	1. les constructions à usage d'habitation sous forme collective : - 1 place couverte et fermée par tranche entamée de 40 m² de SHON 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. 2. les constructions à usage d'habitation, sous forme individuelle : — 2 places par logement dont une au moins fermée, 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 150m² par construction à usage d'habitation sous forme individuelle, il est exigé 1 place supplémentaire par tranche de 50m² de surface de plancher,	La collectivité souhaite modifier son règlement pour une meilleure gestion des places de stationnement pour les opérations immobilières concernant les constructions individuelles de grande taille. La collectivité intègre donc une règle de proportionnalité entre la taille de la construction et le nombre de place de stationnement.	
UA, UC, UE, UV	UB, UD, UF,	A défaut de disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places exigibles, celles-ci pourront, par exception au 2° alinéa du présent article, être établies sur tout terrain situé à moins de 250 m du terrain d'assiette de l'opération, sans qualification requise.	La collectivité souhaite compléter son règlement afin d'être en cohérence avec l'évolution réglementaire. Il est donc précisé que les places de stationnement pouvant être établies seront sans qualification requise, c'est à dire soit en aérien ou soit en souterrain.

Toutes zones, sauf 1AUP, 2AU, A, N	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. » Rappel de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme : "...Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être pris en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1, les dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la Commune une participation fixée	La collectivité souhaite mettre à jour son règlement au regard de l'évolution du code de l'urbanisme L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 a reformulé le livre 1^{er} de la partie législative du Code de l'urbanisme. Les références du Code de l'urbanisme ont évolué et les nouvelles références sont en application depuis le 1^{er} janvier 2016 sur tous les documents d'urbanisme.
---	--	---

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

PARTIE 2 : REGLEMENT ET LOI ALUR

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

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

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

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

Il convient donc de supprimer les règles des articles 2.

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

	– sous-secteur 1 du secteur UBb : 1 logement par 37 m² de terrain d'assiette, – sous-secteur 2 du secteur UBb : 1 logement par 58 m² de terrain d'assiette, – sous-secteur 3 du secteur UBb : 1 logement par 50 m² de terrain d'assiette, – secteur UBd : 1 logement par 45 m² de terrain d'assiette ;	Fixer un ratio d'un logement par m2 de terrain d'assiette est donc illégal. L'article est modifié en ce sens.
UC	1. les logements sous réserve pour ceux conçus en collectifs : § de ne pas excéder le ratio de : – secteur UC, ainsi que secteur UCa : 1 logement par 135 m² de terrain d'assiette, – sous-secteur UCa2 et UCa1 : 1 logement par 40 m² de terrain d'assiette, – secteur UCb : 1 logement par 70 m² de terrain d'assiette, – secteur UCc : 1 logement par 27 m² de terrain d'assiette, – secteur UCd : 1 logement par 55 m² de terrain d'assiette, – secteur UCe : 1 logement par 95 m² de terrain d'assiette, – secteur UCf : 1 logement par 100 m² de terrain d'assiette.	Avec la nouvelle rédaction du Code de l'Urbanisme, toute référence à une superficie minimale de terrains pour la construction est illégale. Fixer un ratio d'un logement par m2 de terrain d'assiette est donc illégal. L'article est modifié en ce sens.
UD	1. Les logements, sous réserve pour ceux conçus en collectifs : § de ne pas excéder le ratio de 2 logements par bâtiment, sauf en cas d'aménagement de bâtiments anciens, respectueux de leur caractère et de leur aspect originel, § dans le sous-secteur UDc 2, de ne pas excéder une construction par tranche entière de 1 200 m² de terrain d'assiette, les constructions annexes n'étant pas comptées pour l'application de la présente disposition, § dans le secteur UDa, de ne pas excéder une construction par tranche entière de 600 m² de terrain d'assiette, les constructions annexes n'étant pas comptées pour l'application de la présente disposition, § dans les autres secteurs et sous-secteurs, de ne pas excéder	Avec la nouvelle rédaction du Code de l'Urbanisme, toute référence à une superficie minimale de terrains pour la construction est illégale. Fixer un ratio d'un logement par m2 de terrain d'assiette est donc illégal. L'article est modifié en ce sens.

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

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

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

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

Il convient donc de supprimer les règles des articles 5.

Zones concernées	Règle proposée par la modification n°8	Justification
UA, UB, UT, UV, UY, UZ, A, N, 1AUP	Non réglementé	Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)
UC	Hors secteur UCb et le périmètre du plan masse de Chamonix-Sud où les caractéristiques des terrains à respecter sont celles portées au plan masse, les terrains, pour être constructibles, devront présenter une surface minimum de 2.000 m² et une forme permettant d'y inscrire un cercle de 30 m de diamètre. Ne sont pas concernés par les dispositions du précédent alinéa : § 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., § 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, § les équipements hospitaliers, établissements scolaires et autres établissements de services publics.	Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)
UD	Pour être constructibles, les terrains devront présenter : § dans le secteur UDa : une surface minimum de 600 m²,	Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

	§ dans les autres secteurs : une surface minimum de 800 m²; § dans le secteur UDe 2 : – une surface minimum de 1.200 m² sans que leur plus petite dimension ne puisse être inférieure à 15 m; – la surface des parcelles dites de "redistribution", telle qu'elles ressortent du Procès Verbal de remembrement approuvé par Arrêté Préfectoral n° 49774 du 8.02.74 (joint en annexe), devra être comprise entre 500 et 1.200 m² avec une plus petite dimension au moins égale à 10 m. Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article : § les terrains du secteur UDb, § 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.. § 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.	
UE	Pour être constructibles, les terrains devront présenter : § Dans la zone UE : une surface minimum de 1000 m² § Dans le secteur UEa : une surface minimum de 800 m² § Dans le secteur UEb : une surface minimum de 1500 m² Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article : § 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.. § 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.	Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

UF	Pour être constructibles, les terrains devront présenter une surface minimum de 3000 m² et une forme permettant d'y inscrire un cercle de 30 m de diamètre. Ne sont pas concernés par les dispositions du précédent alinéa : § 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., § 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.	Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)
1AU	§ I AUB : zone UE § I AUD : zone UD § I AUDa : zone UDa, cette superficie étant ramenée à 350 m² pour le secteur I AUDa du Tour § I AUE : zone UE § I AUEa : zone UEa § I AUEb : zone UEb § I AUEc : zone UE § I AUEd : zone UE, les terrains devant présenter une surface minimale de 1000 m², compris dans un périmètre d'opération de 5000 m². § I AUE1 : les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées § I AUE2 : les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées § I AUER : zone UE § I AUE* : les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées § I AUF : zone UF § I AUG : zone Na § I AUV : zone UV § I AUY : zone UY § I AUYa : secteur UYa	Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

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

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

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

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

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

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

Zones	Règle proposée par la modification n°8	Justification
UD	Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres au sein d'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 minimum doit être au minimum de 2m.	La collectivité souhaite encadrer les règles de reculs des constructions sur une même propriété. En effet la commune dispose de terrains de grande taille pouvant accueillir de nouvelles constructions sur un même terrain (sans passer obligatoirement par une division

	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.	parcellaire). Afin de respecter le tissu urbain de la zone UD, la collectivité souhaite mettre en place une distance minimale entre les constructions sur une même parcelle, en reprenant de façon logique les règles de l'article 7. Il s'agit donc d'être en cohérence et de fixer des reculs « équivalents », soit un recul de 8m entre chaque construction sur une même propriété (pour rappel l'article 7 fixe à 4m le recul par rapport aux propriétés voisines). La collectivité a souhaité encadrer également l'implantation des annexes non accolées en exigeant un recul minimum de 2m pour éviter des fronts bâtis et une insertion architecturale disgracieuse. Il s'agit de permettre un meilleur usage de ces annexes.
UE	Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres au sein d'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 minimum doit être au minimum de 2m.	La collectivité souhaite encadrer les règles de reculs des constructions sur une même propriété. En effet la commune dispose de terrains de grande taille pouvant accueillir de nouvelles constructions sur un même terrain (sans passer obligatoirement par une division parcellaire). Afin de respecter le tissu urbain de la zone UE, la collectivité souhaite mettre en place une distance minimale entre les constructions sur une même parcelle, en reprenant de façon logique les règles de l'article 7. Il s'agit donc d'être en cohérence et de fixer des reculs « équivalents », soit un recul de 8m entre chaque construction sur une même propriété (pour rappel l'article 7 fixe à 4m le recul par rapport aux propriétés voisines). La collectivité a souhaité encadrer également l'implantation des annexes non accolées en exigeant un recul minimum de 2m pour éviter des fronts bâtis et une insertion architecturale disgracieuse. Il s'agit de permettre un meilleur usage de ces annexes.

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

		La collectivité a souhaité encadrer également l'implantation des annexes non accolées en exigeant un recul minimum de 2m pour éviter. Il s'agit de permettre un meilleur usage de ces annexes.
UT	Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété. Pour les annexes non accolées des constructions principales sur une même propriété, le recul minimum doit être au minimum de 2m.	La collectivité a souhaité encadrer également l'implantation des annexes non accolées en exigeant un recul minimum de 2m pour éviter des fronts bâtis et une insertion architecturale disgracieuse. Il s'agit de permettre un meilleur usage de ces annexes.

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

Zones	Règle proposée par la modification n°8	Justification
UE	Le coefficient d'emprise au sol est de : - 0,15 en zone UE - 0,20 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). ▪ En cas de programme où le COS n'est pas appliqué.	La collectivité souhaite modifier l'emprise au sol de la zone UEa afin d'être en cohérence avec les formes urbaines existantes. Pour rappel , la zone UE circonscrit les secteurs déjà urbanisés d'extension des centres urbains, des villages et hameaux anciens dont l'affectation principale est le logement et l'hébergement sous forme de maisons individuelles isolées ou groupées, voire de petits collectifs Le COS initial en zone UEa était de 0,15 Pour éviter des projets hors de proportion avec le tissu existant et pour respecter les objectifs fixés dans le PLU actuel, la collectivité souhaite limiter le CES à 0,18, et conserver ainsi les équilibres du PLU

3. Modification de l'article 11 : aspect extérieur

Zones	Règle proposée par la modification n°8	Justification
UD, UE, UF, UV	Dispositions générales Le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions nouvelles est limité à 18 mètres maximum. Les mouvements de terrains, affouillements et exhaussements artificiels du terrain sont autorisés uniquement entre la voie publique et la construction si rendus nécessaires pour l'aménagement des accès, sans pouvoir être réalisés dans les marges de recul prévues à l'article 7. La hauteur des exhaussements autorisés est limitée à deux mètres maximum.	La collectivité souhaite encadrer les possibilités de construire. Afin de favoriser les logements collectifs, un linéaire maximal de façade est fixé. Il s'agit de respecter la typologie architecturale et d'éviter des fronts bâtis qui pourraient contraindre les vues sur le grand paysage, les ouvertures visuelles.

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

Zones	Règle proposée par la modification n°8	Justification
UC, UD, UE	Pour toute opération, 40 % minimum du tènement doit être aménagé en espaces verts, d'un seul tenant. 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.	La collectivité souhaite mettre en place des règles concernant la gestion des espaces verts. Il est ajouté un pourcentage d'espaces vert à respecter pour chaque nouvelle opération, afin de conserver un tissu urbain ouvert et aéré. La suppression du COS mettait en péril cet état de fait.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zones concernées	Règle du PLU opposable	Justiification
UA, UB, UC, UD, UE, UF, UV, UY	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), § en cas de programme où le COS n'est pas appliqué.	<i>La nouvelle rédaction de l'article L. 151-8 du Code de l'urbanisme précisant le contenu du règlement du PLU est d'application immédiate et rend désormais illégale toute règle basée sur l'existence d'un COS, qu'il soit unique ou différencié en fonction de la superficie du terrain, de la situation ou de la destination des constructions.</i> <i>Ainsi les règles de contrôle des divisions deviennent également illégales et doivent être supprimées du règlement du PLU.</i>

PARTIE EVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE

3

-

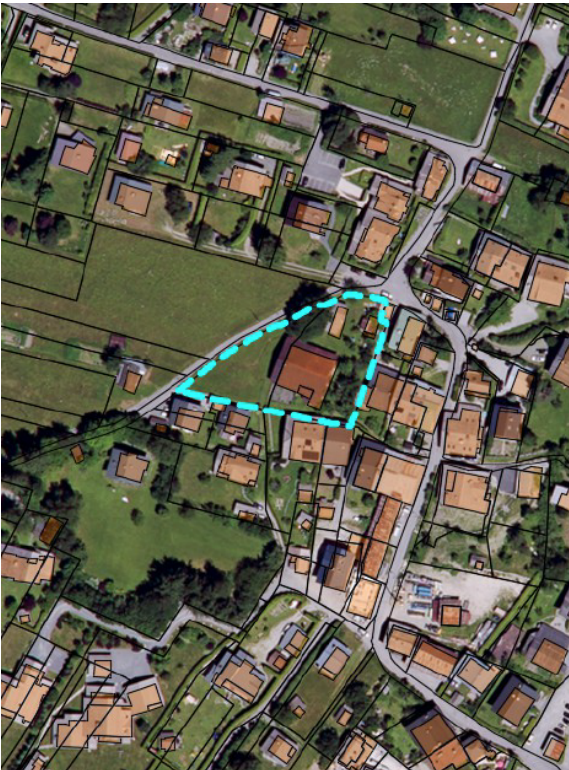
Il s'agit de modifier le plan de zonage

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

Ces corrections restent compatibles avec le PADD.

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

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

Règle proposée par la modification n°8	Justification
Secteur des Bois 	Il s'agit d'identifier un périmètre de projet sur le secteur des Bois C'est un secteur de renouvellement urbain, où le bâti est appelé à muter. Cette ancienne ferme représente une valeur patrimoniale importante à l'échelle communale. Compte tenu de son positionnement stratégique le collectivité souhaite engager une réflexion sur l'aménagement et la préservation de cet espace.

Règle proposée par la modification n°8

secteur centre-ville



Justification

Il s'agit d'identifier plusieurs périmètres de projet en centre-ville de Chamonix.

- secteur « Club Med »

Le tènement est actuellement occupé par une activité hôtelière touristique, mais cette dernière va bientôt cesser.

La collectivité souhaite engager une réflexion urbaine sur le devenir de cet espace emblématique du site du Savoy. Le futur projet devra intégrer entre autres les points suivants : la question de la préservation des éléments patrimoniaux (bâti et parc), l'ouverture d'espaces publics, la gestion du stationnement, le développement d'activités touristiques, la connexion avec les équipements à proximité

- secteur « recteur Payot »

Il s'agit d'un secteur disposant de fonciers encore disponibles

(Allée recteur Payot, rue Joseph Vallot, impasse du Genepy)

Les accès sont contraints et présentent une diversité des fonctions urbaines (commerces, stationnement, logements)

La commune souhaite donc pouvoir réfléchir plus en détail à l'aménagement futur de ce secteur

Le futur projet devra intégrer entre autres les points suivants : la question de la densité et de l'interface entre espace public et espace privé, l'intégration urbaine dans un secteur urbain, la mixité des fonctions urbaines, l'ouverture d'espaces publics à proximité, la gestion du stationnement, la connexion avec les équipements à proximité, la mixité sociale avec le développement de logements aidés, la mutualisation des accès.



- secteur « Hôtel de Ville – Joseph Vallot »

Il s'agit d'un secteur situé dans l'hypercentre disposant de fonciers encore disponibles. Certains bâtiments peuvent muter.

Les accès sont contraints et présentent une diversité des fonctions urbaines (commerces, équipements publics, stationnement, logements)

La commune souhaite donc pouvoir réfléchir plus en détail à l'aménagement futur de ce secteur.

Le futur projet devra intégrer entre autres les points suivants : la question de la densité et de formes urbaines plus denses, la mixité des fonctions urbaines, l'ouverture d'espaces publics à proximité, la gestion du stationnement, la connexion avec les équipements à proximité, la mutualisation des accès.

- secteur Cinéma

Allée du Majestic, place Balmat, place de l'Église

L'actuel cinéma va cesser son activité et représente une surface mutable importante, la collectivité souhaite anticiper le devenir de ce bâtiment.

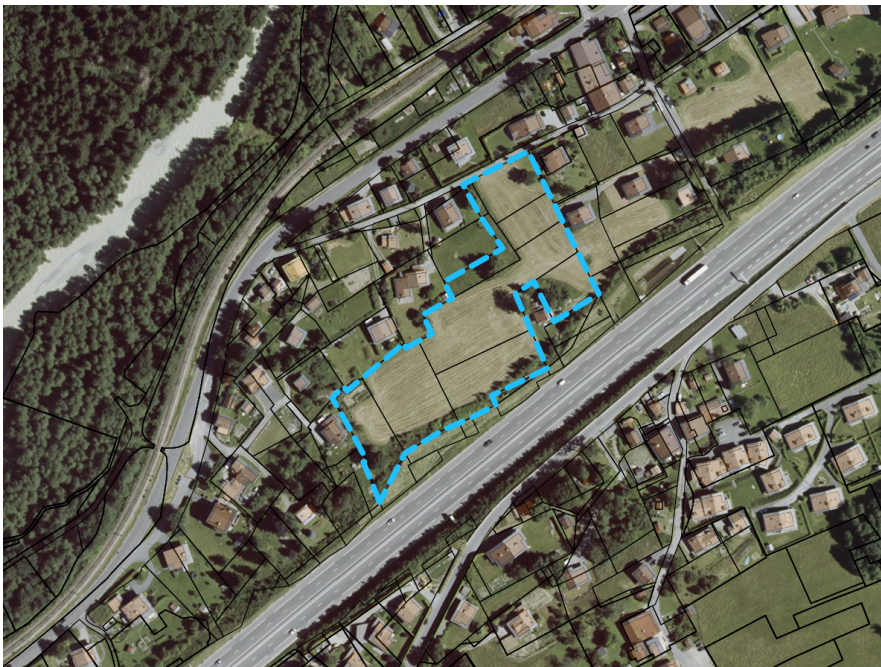
Le futur projet devra intégrer entre autres les points suivants : la question de la densité et de formes urbaines plus denses, la préservation du cadre architectural, la mixité des fonctions urbaines, la gestion du stationnement, la connexion avec les équipements à proximité.

Règle proposée par la modification n°8	Justification
Secteur des Gaudenays 	Il s'agit d'identifier un périmètre de projet sur le secteur des Gaudenays. C'est un secteur de développement, classé actuellement en zone UF. Les règles de la zone UF ne permettent pas une densification. Ce secteur a connu ces dernières années des constructions individuelles, en rupture avec les objectifs de densification et d'économie du foncier. Ce secteur occupe une place stratégique à proximité immédiate du centre des Praz, de nombreux transports collectifs (halte ferroviaire des Praz, arrêt de bus), et de la route nationale. Le futur projet devra intégrer entre autres les points suivants : la question de la densité et de formes urbaines plus denses, la mixité des fonctions urbaines, l'ouverture d'espaces publics à proximité, la gestion du stationnement, la connexion avec les équipements à proximité, la mixité sociale avec le développement de logements aidés, la mutualisation des accès.

Règle proposée par la modification n°8	Justification
Secteur des Songenaz 	Il s'agit d'identifier un périmètre de projet sur le secteur des Songenaz. C'est un secteur avec des disponibilités foncières encore importantes mais dont les accès sont contraints et les équipements insuffisants. Afin d'anticiper l'aménagement futur, la collectivité souhaite engager une réflexion d'ensemble de ce secteur Le futur projet devra intégrer entre autres les points suivants : la question de la densité et de formes urbaines plus denses, la mixité des fonctions urbaines, la gestion du stationnement, la connexion avec les équipements à proximité, la mutualisation des accès.

Règle proposée par la modification n°8

Secteur du Cret



Justification

Il s'agit d'identifier un périmètre de projet sur le secteur du Cret.

C'est un secteur avec des disponibilités foncières encore importantes mais dont les accès sont contraints et les équipements à renforcer.

Afin d'anticiper l'aménagement futur, la collectivité souhaite engager une réflexion d'ensemble de ce secteur.

Le futur projet devra intégrer entre autres les points suivants : la question de la densité et de formes urbaines plus denses, la mixité des fonctions urbaines, la gestion du stationnement, la connexion avec les équipements à proximité en lien avec le réseau de cheminements piétons et les activités à proximité, la mixité sociale avec le développement de logements aidés, la mutualisation des accès, l'insertion paysagère en lien avec le front de la route Blanche et les vues sur le grand paysage

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

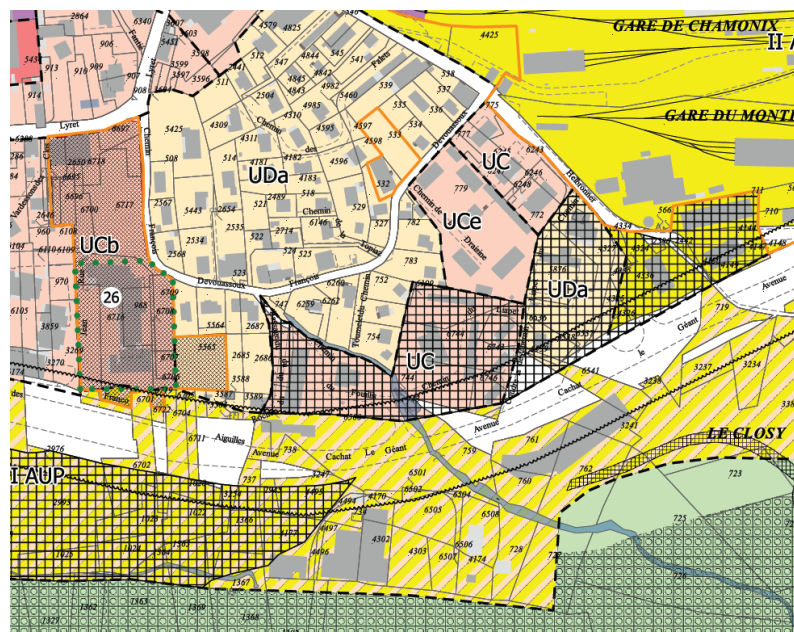
La commune de CHAMONIX-MONT-BLANC bénéficie de la présence de commerces dans son hyper-centre que la collectivité souhaite pérenniser dans un objectif d'animation et pour répondre aux besoins de la population locale et touristique

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

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

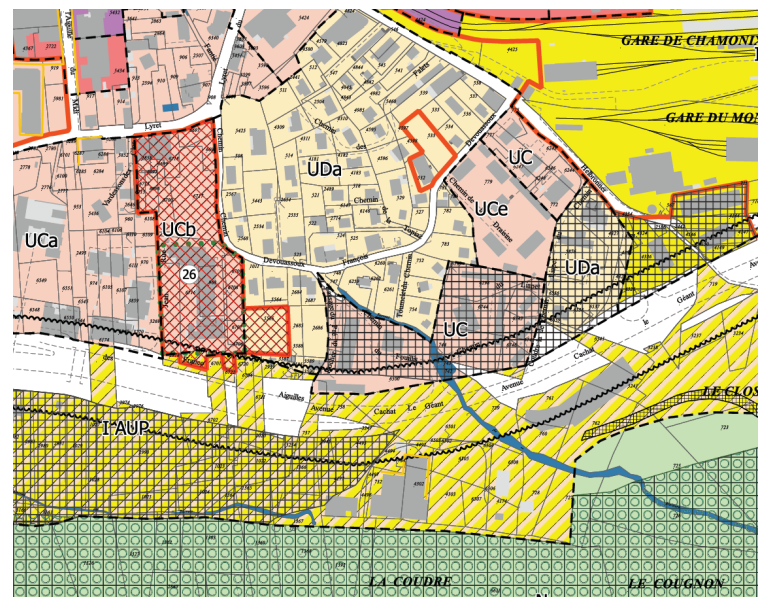
9. Correction du plan de zonage

Avant la modification n°8

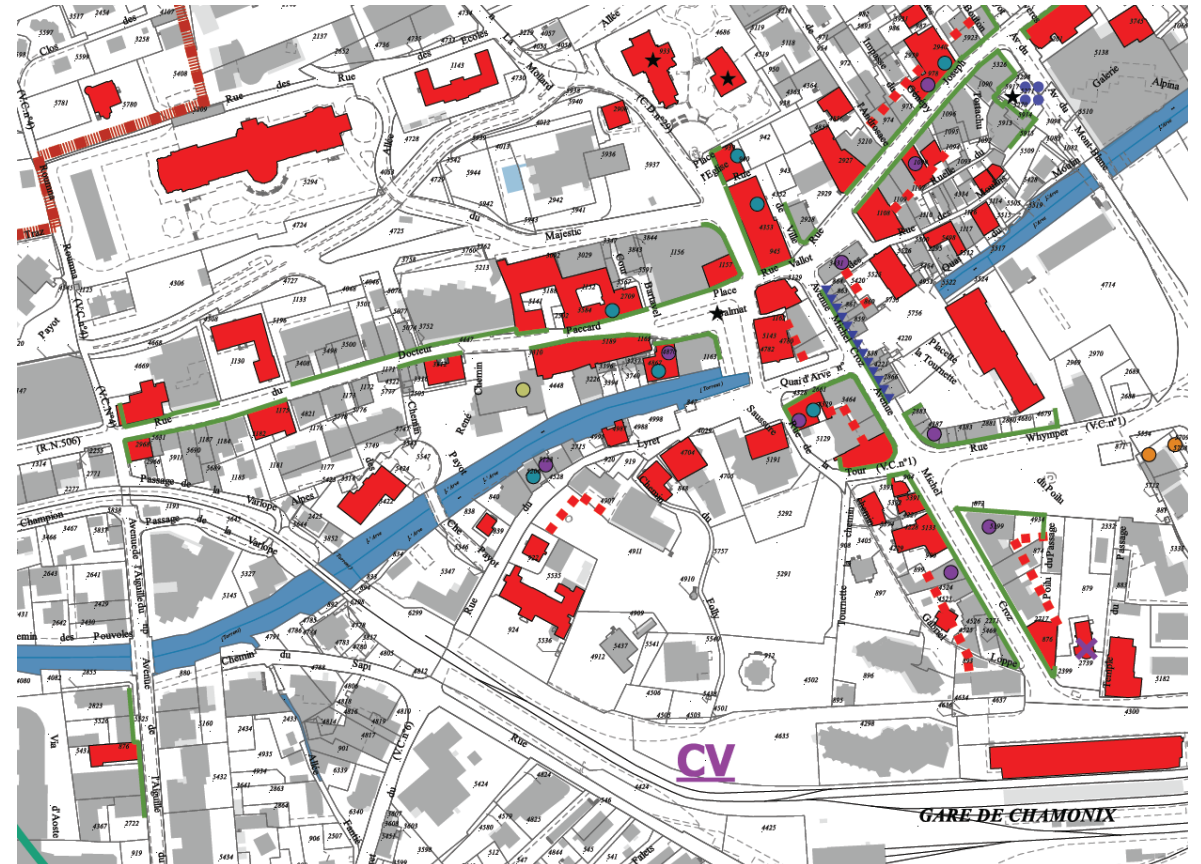


Après la modification n°8

Correction sur le secteur du Fouillis avec un reclassement de 1AUP en UC pour une surface de 1 200 m²



10. Modification de la planche B du plan des servitudes et contraintes architecturales

Règle proposée par la modification n°8	Justification
	Correction du plan des contraintes et servitudes architecturales : planche B: - supprimer les arcades à créer ou existantes à conserver dans la résidence Blanc Neige (rue PACCARD, G n°4669) - supprimer "immeuble à restaurer ou à conserver dans son enveloppe " et le linéaire de façade à respecter sur l'hôtel le Gustavia (parcelle G n°893).

11.

Règle proposée par la modification n°8	Justification
Carte cadastrale de la commune de Chamonix-Mont-Blanc. La parcelle 5161 est mise en évidence par un rectangle rouge. Une croix violette est positionnée sur la parcelle 5079. Des annotations en violet sont présentes : « CIII » dans le coin supérieur gauche et « LES BOIS » au bas du centre de la carte.	Correction du plan des contraintes et servitudes architecturales : planche C: pour des raisons de protection du bâti patrimonial emblématique de la vallée de Chamonix mont blanc, il s'agit d'inscrire comme « immeuble à restaurer ou à conserver dans son enveloppe actuelle » la ferme des Bois, située sur la parcelle 5161.

Conclusion

L'ensemble des modifications proposées :

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

Il est donc proposé de modifier le PLU dans son règlement, son plan de zonage et son plan des servitudes et contraintes architecturales

Le présent dossier est composé des éléments suivants :

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