MODIFICATION N°8 DU PLU CHAMONIX MONT-BLANC

RETOUR DE L'ENQUETE PUBLIQUE

DOSSIER POUR APPROBATION

CONSEIL MUNICIPAL

18 MAI 2018

RETOUR SUR LA PROCÉDURE

LES ENJEUX DE LA MODIFICATION N°8

- **permettre de poursuivre les actions en faveur de la mixité sociale et au-delà renforcer les outils à disposition pour maintenir les résidents permanents sur le territoire,**

- **prendre en compte les conséquences de la Loi ALUR,**

- **instaurer des périmètres de projets sur des secteurs identifiés,**

- **maintenir des commerces de proximité en centre-ville et bourgs.**

RETOUR SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE

DÉROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE DU 22/01 AU 22/02

- Plus de 60 personnes reçus,
- 22 observations inscrites sur registre,
- 29 observations envoyées par voie postale,
- 16 courriers déposés en mairie.

Avis favorable du Commissaire enquêteur, assorti des points à revoir suivants :

– les servitudes de périmètres de projets insuffisamment justifiées,
– les points relatifs aux servitudes et contraintes architecturales,
– l'obligation d'une surface de 5000 m² dans la zone 1AUEd pour toute opération immobilière,
– le changement de hauteur des constructions porté à 9m dans certaines zones (UD et UE).

RENFORCEMENT MIXITÉ SOCIALE

MISE EN PLACE D'UN NOUVEL OUTIL

Le maintien de la population permanente est l'effort prioritaire et récurrent de la Collectivité, qui mène, depuis plusieurs décennies, de nombreuses actions d'ampleur en ce sens.

DISPOSITION RETENUE

Concerne les zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UV

Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, tout programme de logement supérieur ou égal à 300 m^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.

LOI ALUR

LES CORRECTIONS DE LA MODIFICATION N°8

Face au déséquilibre induit par la loi ALUR de mars 2014 avec la suppression du COS et des surfaces minimales pour construire, la modification du règlement vise donc à tenter de limiter ces effets par la modification, en certaines zones :
- des règles d'emprise au sol,
- des règles de recul par rapport aux limites séparatives, par rapport aux voies ,
- en intégrant une règle de distance entre deux constructions sur une même propriété,
- en limitant le linéaire de façades des constructions,
- en introduisant un minimum d'espaces verts pour toute opération.

DISPOSITION RETENUE

- suppression pour toutes les zones de l'article 5 (superficies minimales de terrains) et de l'article 14 (COS)
- suppression de toute référence à une superficie minimale de terrain (ratio de logement par m^2) et au COS dans le règlement
- création d'une définition de l'emprise au sol

LOI ALUR

LES CORRECTIONS DE LA MODIFICATION N°8

Face au déséquilibre induit par la loi ALUR de mars 2014 avec la suppression du COS et des surfaces minimales pour construire, la modification du règlement vise donc à tenter de limiter ces effets par la modification, en certaines zones :
- des règles d'emprise au sol,
- des règles de recul par rapport aux limites séparatives, par rapport aux voies ,
- en intégrant une règle de distance entre deux constructions sur une même propriété,
- en limitant le linéaire de façades des constructions,
- en introduisant un minimum d'espaces verts pour toute opération.

► SUITE À L'ENQUETE PUBLIQUE => suppression de la règle des 5000 m² en zone IAUEd

LOI ALUR

LES CORRECTIONS DE LA MODIFICATION N°8

DISPOSITION RETENUE

- **modification de l'article 7 (implantation aux limites séparatives) de la zone UA**
« Toutes zones, hors secteurs UAa1 et UAm : les constructions se tiendront soit :
– à au moins 3 mètres des limites séparatives
– en limite séparative à condition que la parcelle voisine supporte déjà une construction en limite séparative »

-**modification de l'article 7 des zones UC, UD, UE, UF, UT**
- intégrer et prendre en compte, dans les reculs imposés, les sous sols et les éléments enterrés des constructions et ouvrages

-**modification de l'article 7 des zones UD**
- augmenter la bande de recul d'implantation des constructions afin de permettre une aération du tissu urbain (les constructions se tiendront à 4m au lieu de 3m des limites séparatives)

-**modification de l'article 7 des zones UV**
-Les constructions se tiendront à au moins 3m des limites séparatives, en respectant H/2

LOI ALUR

LES CORRECTIONS DE LA MODIFICATION N°8

DISPOSITION RETENUE

- **modification de l'article 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)**

- **zones UD et UE :** la distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au minimum de 8 mètres.
- **zones UF :** la distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au minimum de 12 mètres.
-**zones UV :** la distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au minimum de 6 mètres.
-**zones UT** : Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.
- zones 1AU : renvoi aux dispositions des zones U correspondantes

Pour les annexes non accolées des constructions principales sur une même propriété, le recul doit être au minimum de 2m.

LOI ALUR

LES CORRECTIONS DE LA MODIFICATION N°8

Face au déséquilibre induit par la loi ALUR de mars 2014 avec la suppression du COS et des surfaces minimales pour construire, la modification du règlement vise donc à tenter de limiter ces effets par la modification, en certaines zones,
- des règles d'emprise au sol,

DISPOSITION RETENUE

- modification de l'article 9 (emprise au sol) pour la zone UE

Le coefficient d'emprise au sol est de :

- **0,15 en zone UE**
- **0,18 en secteur Uea**
- **0,15 en secteur UEb**

LOI ALUR

LES CORRECTIONS DE LA MODIFICATION N°8

Face au déséquilibre induit par la loi ALUR de mars 2014 avec la suppression du COS et des surfaces minimales pour construire, la modification du règlement vise donc à tenter de limiter ces effets par la modification, en certaines zones :
- en limitant le linéaire de façades des constructions.

DISPOSITION RETENUE :

-**modification de l'article 11 (aspect extérieur) des zones UD, UE, UF et UV**

Pour les programmes de logements, 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 pour autant que leur hauteur n'excèdent pas 3,5 mètres par rapport au terrain naturel et que soient respectées les règles de reculs par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques.

LOI ALUR

LES CORRECTIONS DE LA MODIFICATION N°8

DISPOSITION RETENUE

- **modification de l'article 13 (espaces libres et plantations)**

-**zones UD et UE :**
Pour toute opération, 40 % minimum du tènement doit être aménagé en espaces verts de pleine terre, d'un seul tenant.

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

-**zone UV:**
Pour toute opération, 20 % minimum du tènement doit être aménagé en espaces verts de pleine terre, d'un seul tenant.

LE RÈGLEMENT

MODIFICATION ARTICLE 2

Concerne les zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UV

Sont autorisés

1. les logements

(…)

► SUITE À L'ENQUETE PUBLIQUE => CORRECTIONS POUR UNE ERREUR MATÉRIELLE

INSTAURATION DE PERIMÈTRES DE PROJET

PERIMÈTRE DE PROJET

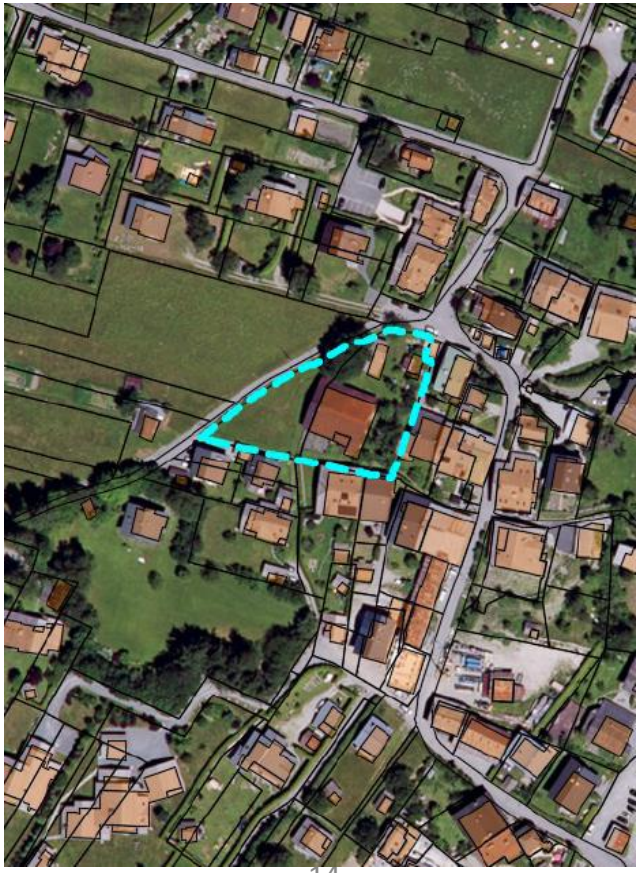
Plusieurs réflexions ont été menées par la Commune sur des secteurs du territoire et sur lesquels elle souhaite, au vu des enjeux d'aménagement et d'urbanisme qu'ils représentent, que soient élaborés des projets d'aménagement global.

► SUITE À L'ENQUETE PUBLIQUE : chaque périmètre de projet fait l'objet d'un complément relatif à sa justification (voir additif mis à jour)

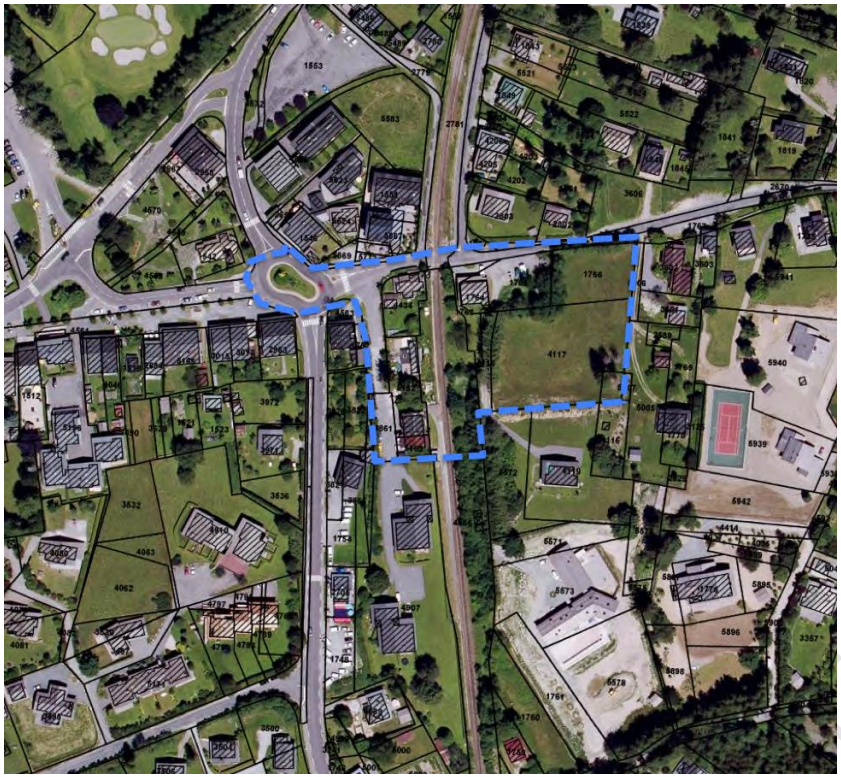
INSTAURATION DE PERIMÈTRES DE PROJET

PERIMÈTRE DE PROJET

► **Périmètre de projet pour le secteur des Bois**



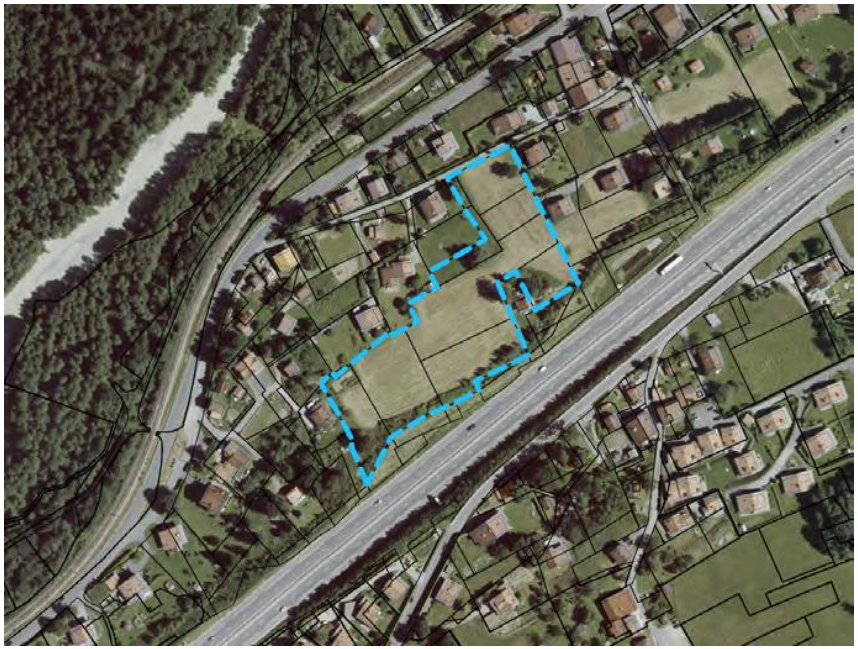
► **Périmètre de projet pour le secteur des Gaudenays => modifié suite à enquête public**



INSTAURATION DE PERIMÈTRES DE PROJET

PERIMÈTRE DE PROJET

► Périmètre de projet pour le secteur du Crêt



► Périmètre de projet pour le secteur des Songenaz

INSTAURATION DE PERIMÈTRES DE PROJET

PERIMÈTRE DE PROJET

► **Périmètres de projet pour le centre-ville**

-Secteur « Club–Med »

- secteur « recteur Payot »

- secteur « Hôtel de ville – Joseph Vallot »

- secteur « cinéma »

COMMERCES DE PROXIMITÉ

PRESERVER ET DYNAMISER LE CENTRE VILLE ET LES POUMONS COMMERCIAUX

Concerne les zones UA, UB, UC, UV, 1AUP

Est interdite la création de commerces de plus de 250m2 de surface de plancher

Concerne les zones UA, UB, UC, UV et 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 à 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.

► SUITE À L'ENQUETE PUBLIQUE => COMPLÉMENT APPORTÉ AU REGLEMENT AVEC LA DÉFINITION DES DESTINATIONS, CONFORMÉMENT À L'ARTICLE R.123-9 (ANCIEN) DU CODE DE L'URBANISME

DISPOSITIONS DIVERSES

REGLEMENT : MODIFICATION DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

►Mise à jour des références du code de l'urbanisme

►définition des termes techniques (intégration au lexique des termes techniques dans les dispositions générales du règlement) :

- **Espace vert de pleine terre**
- **annexe**
- **toiture terrasse végétalisée**
- **accès et voiries**

DISPOSITIONS DIVERSES

REGLEMENT : MODIFICATION ARTICLE 3

Concerne les zones UA, UB, UC, UD, UE, UF et UV

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%

DISPOSITIONS DIVERSES

REGLEMENT : MODIFICATION ARTICLE 11

Concerne les zones UA

Toitures

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

DISPOSITIONS DIVERSES

MODIFICATION ARTICLE 10

► SUITE À L'ENQUETE PUBLIQUE : CORRECTION SUIVANTE SUPPRIMÉE SUR LA MODIFICATION DES HAUTEURS

Concerne les zones UD, UE

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

- constructions et extensions d'hôtels de tourisme : 10 m
- autres : ~~8m~~ 9m

DISPOSITIONS DIVERSES

MODIFICATION ARTICLE 12

► SUITE À L'ENQUETE PUBLIQUE : CORRECTION SUIVANTE SUR LA MODIFICATION DES REGLES DE STATIONNEMENT

Concerne les zones UC, UD, UE, UV

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^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 sans qualification requise,

DISPOSITIONS DIVERSES

PLAN DES B.A.R.

► SUITE À L'ENQUETE PUBLIQUE :

Plan des servitudes et contraintes architecturales plan B

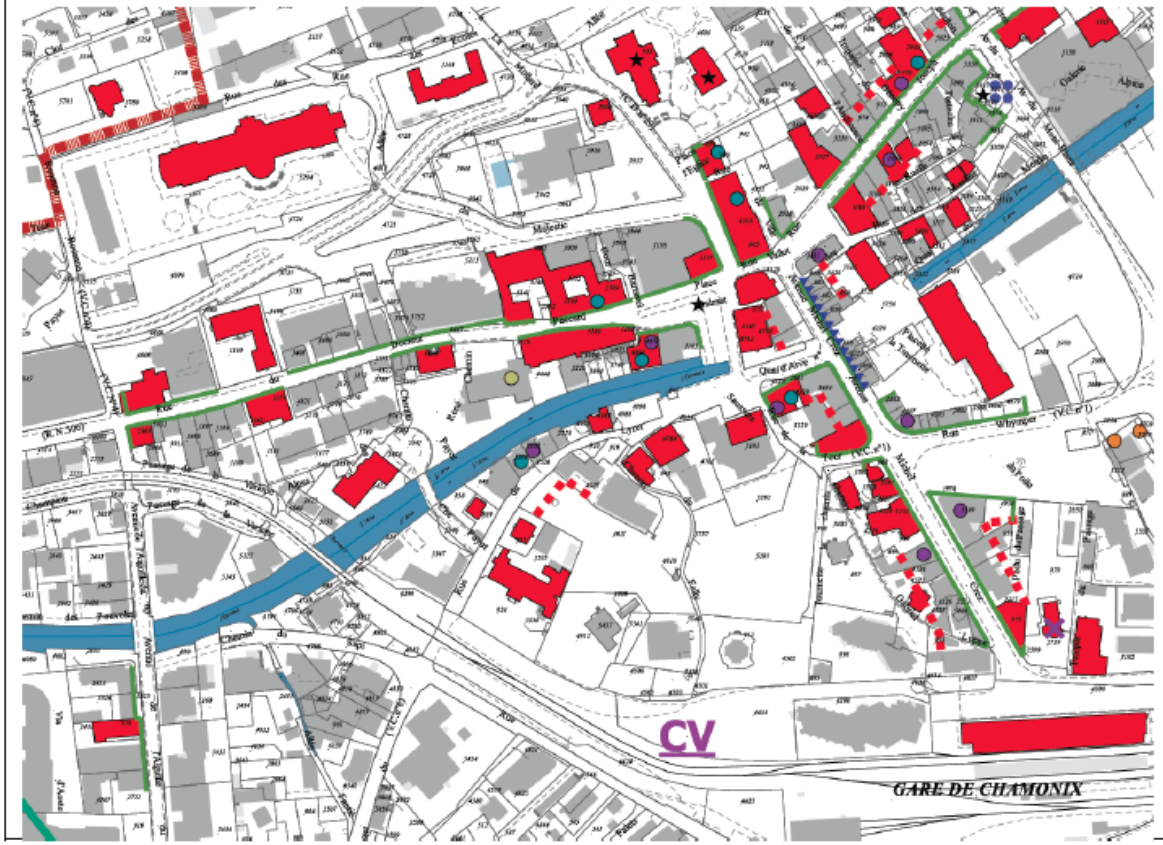
Corriger une erreur matérielle : rajouter Villas Farman et Butterfly en Bâtiment à conserver dans son enveloppe existante

DISPOSITIONS DIVERSES

PLAN DES SERVITUDES ET CONTRAINTES ARCHITECTURALES

► SUITE À L'ENQUETE PUBLIQUE : Suppression des modifications relatives au plan des SCA

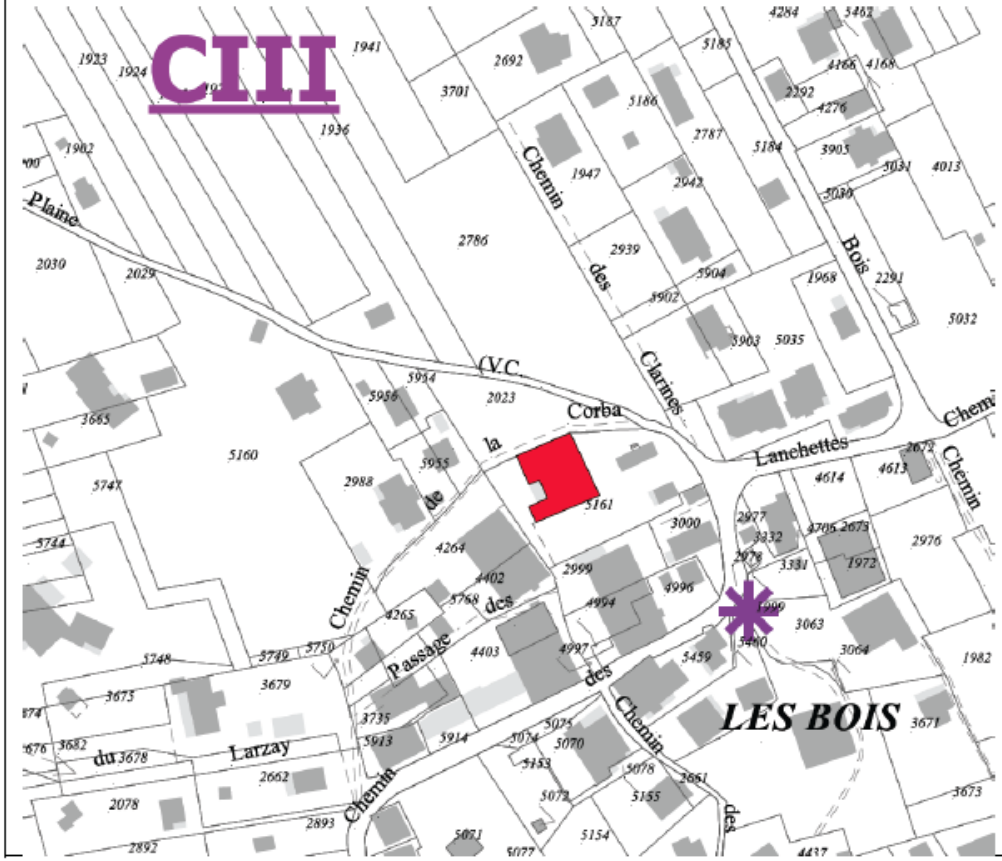
10. Modification de la planche B du plan des servitudes et contraintes architecturales

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).

DISPOSITIONS DIVERSES

PLAN DES SERVITUDES ET CONTRAINTES ARCHITECTURALES

11. Modification de la planche C du plan des servitudes et contraintes architecturales

Règle proposée par la modification n°8	Justification
	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.