



N°1 Grange au  
lieudit Le Praz  
Parcelles C0397 et  
C0398



N°2 Grange au  
lieudit Le Praz  
Parcelle C0393



N°3 Grange au  
lieudit Le Pontet  
Parcelle E0501



N°4 Grange au  
lieudit L'Île de la  
Duchère

Parcelle C548



### 5.3.8.2. Les secteurs de risques naturels

La légende du règlement graphique du PLU indique que le territoire est couvert par un Plan de Prévention des Risques Naturels valant servitude d'utilité publique.

#### Risques naturels :

Le territoire des Contamines-Montjoie est couvert par un PPRN approuvé par A.P. 2016-1124 (Se reporter au règlement du PPRN valant servitude d'utilité publique et joint en annexes du PLU)

Il est précisé au règlement écrit (aux articles 2 de toutes les zones), que « Toutes occupations et utilisations des sols ne respectant pas le règlement du PPRN joint en annexe 6.2. du PLU, sont interdites ».

### 5.3.8.3. Les dispositions de protection des ressources en eau

Trois trames délimitant les périmètres de protection, immédiate, rapprochée et éloignée des captages des Feugiers, des Feugiers d'en haut, de Prelet d'en haut et de Prelet d'en bas, des Grassenières, sont reportées au règlement graphique du PLU.

Est également reportée au règlement graphique du PLU la partie du périmètre de protection éloignée du captage de Miage (de la commune de

St Gervais) qui chevauche légèrement le territoire communal des Contamines-Montjoie.

Sont reportées au règlement écrit de la zone « N » du PLU, les prescriptions applicables dans les différents périmètres de captages. Ces prescriptions sont celles qui figurent dans le rapport hydrogéologique du 28 avril 2000 établi par Madame Laure SOMMERIA (joint en annexe 6.3.1 AEP du PLU, à savoir) :

#### 1/ Dans les périmètres de protection immédiate des captages

Sont interdites :

- Toutes activités, installations et dépôts, à l'exception des activités d'exploitation et de contrôle du point d'eau.

#### 2/ Dans les périmètres de protection rapprochée des captages

Sont interdites :

- Les constructions de toute nature ;
- Toute excavation de plus de un mètre de profondeur (gros terrassements, exploitation de matériaux, ouverture de parking, de route, de carrière, façonnement de versant, captages d'eau mis à part l'amélioration de l'existant) ;
- Les dépôts et rejets de tout produit polluant.

#### 3/ Dans les périmètres de protection rapprochée des captages

- L'ouverture de nouvelles pistes forestières devra faire l'objet de l'avis de l'hydrogéologue agréé.

Ces dispositions réglementaires traduisent l'orientation 1.4. du PADD :

#### 1.4. Préserver les ressources en eau potable du territoire

### 5.3.8.4. Les dispositions de préservation de la trame verte et bleue et de la biodiversité

#### 1/ Les espaces boisés classés (EBC)

En cohérence avec les orientations n° 1.1./1.2./1.6. du PADD, ont été classés en espaces boisés classés :

- Les ripisylves des cours d'eau (sauf les bordures immédiates des cours pouvant nécessiter des interventions de lutte contre les risques naturels) jouant un rôle paysager et de corridor.
- Les secteurs forestiers situés dans les réservoirs de biodiversité afin de préserver les milieux à enjeux ;
- Les secteurs forestiers où sont présentes des espèces patrimoniales pour préserver les espèces floristiques à enjeux.

Ont été exclus du classement en espaces boisés au PLU :

- Les espaces enfrichés de réouverture agricole (cf le chapitre 4.1.2. – point 2.2. ci-dessus) afin de pouvoir réinstaller de nouvelles exploitations agricoles à proximité des espaces du val urbanisé ;
- Les ripisylves en bordure immédiate de cours d'eau (voir ci-dessus) ;
- Les secteurs forestiers gérés et exploités par l'ONF ;
- Les secteurs semi ouverts comportant des espèces floristiques protégées ; les gestionnaires de la RNN pouvant avoir besoin de rouvrir certains secteurs pour préserver des espèces floristiques à enjeux.
- Les boisements au sein du domaine skiable.
- Les boisements situés sous la ligne 226 KV Malgovert – Passy 1 dans une bande de 40 m de part et d'autre de l'axe de la ligne ; l'espace boisé classé n'étant pas compatible avec les servitudes I4 relatives aux canalisations électriques.

Le règlement écrit prescrit en espaces boisés classés du PLU que, *tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, est interdit.*

La surface des EBC diminue au PLU de 341.18 ha.

EBC au POS en ha	EBC au PLU en ha	Evolution EBC POS – PLU en ha
965,59	624,41	-341,18

#### 2/ Les secteurs de pelouses sèches à préserver

En cohérence avec les périmètres réglementaires et d'inventaires décrits au chapitre 3.2.1.6. ci-dessus, les pelouses sèches qui sont des formations rares abritant potentiellement des espèces floristiques patrimoniales, ont été identifiées au règlement graphique à l'aide d'une trame se superposant aux zones « Ap » et « Nrb » du PLU (en partie Est de la Frasse d'En Haut).

Le règlement écrit reporte à l'article A2 et N2, les dispositions suivantes :

*« Dans les secteurs de pelouses sèches :*

*Sont interdites :*

- *Toutes constructions ou installations pouvant altérer la qualité des milieux inventoriés ainsi que les affouillements et exhaussements de sols.*

### 5.3.8.5. Les petits plans d'eau exclus de l'application de l'article L 122-12 du code de l'urbanisme

*En application de l'article L122-12 du code de l'urbanisme, les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive. Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits.*

*Ces dispositions s'appliquent aux plans d'eau partiellement situés en zone de montagne.*

*Peuvent toutefois être exclus du champ d'application du présent article :*

*1° Par arrêté de l'autorité administrative compétente de l'Etat, les plans d'eau dont moins du quart des rives est situé dans la zone de montagne ;*

*2° Par un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou une carte communale, certains plans d'eau en fonction de leur faible importance.*

Le territoire présente plusieurs petits plans d'eau dont trois sont exclus de l'application de cet article, à savoir le plan d'eau :

- Le lac de baignade et le plan d'eau de la zone de loisirs Patrice Dominiguez,
- Le plan d'eau de l'Etape à côté du télécabine

Ces petits plans d'eau en sont exclus car situés à proximité d'équipements recevant du public (télécabine, point d'accueil du public dans la zone de loisirs du Pontet), et pouvant faire l'objet de constructions de locaux et ouvrages techniques des administrations publiques et assimilées assurant des missions de service public ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

### 5.3.8.6. Les zones aménagées pour la pratique du ski, les pistes de ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques

*En application de l'article L 151-38 du code de l'urbanisme, le règlement peut (...) délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.*

*En application de l'article R 151-38/3° du code de l'urbanisme, dans les zones U, AU, A et N, le ou les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître, s'il y a lieu :*

*(...) 3° Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en application du deuxième alinéa de l'article L. 151-38 en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.*

En application de ces articles, le règlement graphique délimite les domaines skiabiles alpin et nordique, ainsi que les pistes et installations des remontées mécaniques, existantes.

Le règlement écrit aux articles A1 et N1 – Destinations et sous-destinations autorisées, prescrit que :

- A l'intérieur des zones aménagées en vue de la pratique du ski alpin délimitées au règlement graphique :

*Sont autorisés :*

- *Les équipements et aménagements destinés à la pratique du ski :*
- *Les travaux d'entretien, de réparation, de remplacement, des remontées mécaniques, télécabines, télésièges, téléskis, pistes de luges...,*
- *L'aménagement, l'adaptation, les travaux d'entretien et de réparation, des locaux techniques et industriels, des bureaux, des bâtiments d'accueil du public, liés et nécessaires au fonctionnement du domaine skiable.*

- A l'intérieur des zones aménagées en vue de la pratique du ski de nordique, joëring, ski roue, du biathlon, de la luge..., délimitées au règlement graphique :

*Sont autorisés :*

- *Les équipements et aménagements destinés à la pratique de ces activités.*

Par rapport à la zone NDT du POS, le domaine skiabiles alpin est réduit, strictement redélimité aux pistes et installations des remontées mécaniques existantes.

### 5.3.8.7. Les dispositions en faveur du cadre de vie

#### 1/ Le patrimoine bâti à préserver, à mettre en valeur (artcile L151-19 et R151-41 du code de l'urbanisme)

La commune compte des bâtiments et édifices patrimoniaux qu'il convient de conserver et de valoriser pour les transmettre aux générations futures.

Ils ont été sélectionnés pour leur grande qualité architecturale, leur caractère et leur authenticité encore bien conservés.

Le patrimoine bâti est identifié au règlement graphique et réglementé au règlement écrit en application de ces articles du code de l'urbanisme.

Leur démolition est subordonnée à permis de démolir, les travaux non soumis au permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.

Les éléments patrimoniaux repérés sont soumis à des prescriptions particulières figurant à :

- l'annexe réglementaire n° 1 du règlement écrit : Qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 5 des zones – point 3).

Les règles détaillent par catégorie (fermes traditionnelles, greniers, patrimoine religieux, architecture Moderne) les dispositions adaptées pour les interventions sur les toitures, les murs de façades, les ouvertures.

- L'Article 6 du règlement des zones concernées : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions. Il prescrit des règles particulières pour les abords et les clôtures de ces éléments du patrimoine.

Les règles de préservation et de mise en valeur s'imposent uniquement à cette sélection.

Ces dispositions traduisent l'orientation 1.7. du PADD :

#### 1.7. Préserver et mettre en valeur le patrimoine, les hameaux anciens et l'architecture traditionnelle

- Préserver et valoriser le patrimoine repéré (les fermes non remaniées, le patrimoine religieux...)

## 2/ Le périmètre de protection de 500 m autour de la chapelle Notre Dame de la Gorge

A été reporté à titre informatif, au règlement graphique, le périmètre de protection de 500 m porté au titre des monuments historiques autour de la Chapelle Notre Dame de la Gorge (arrêté préfectoral n°15-180 du 22 juin 2015) et figurant en servitude d'utilité publique AC1 (voir l'annexe 6.1. du PLU).

Cette disposition traduit l'orientation 1.7. du PADD :

#### 1.7. Préserver et mettre en valeur le patrimoine, les hameaux anciens et l'architecture traditionnelle

## 3/ Les zones d'emprise des constructions

Une zone d'emprise des constructions a été portée dans le STECAL « Nmp » au lieu-dit La Gorge d'En haut.

Cette zone d'emprise dessinée au règlement graphique du PLU, a pour but de préciser en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme relatif au STECAL en zones naturelles, agricoles ou forestières, les

conditions d'implantation des constructions (voir le chapitre 5.3.1.5. cidessus).

## 4/ Les chemins anciens des hameaux

Sont reportés en zones UA, UB, UC et UCa du règlement graphique du PLU, les chemins anciens qui desservent les groupements traditionnels et le long desquels le règlement écrit demande que :

- Les constructions s'implantent parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement de ces chemins en respectant un recul maximum de 4 m.

Cette disposition a pour but de préserver les modes d'implantation traditionnels des constructions le long de ces chemins.

Elle traduit l'orientation 1.7 du PADD :

#### 1.7. Préserver et mettre en valeur le patrimoine, les hameaux anciens et l'architecture traditionnelle

## 5/ Les terrains cultivés inconstructibles protégés en zones urbaines

Le règlement graphique protège plusieurs terrains agricoles en zones urbaines UC du PLU, aux lieux-dits La Revenaz et Devant la Frasse. Ils permettent de préserver pour un usage agricole, les terres situées aux abords d'une exploitation agricole (à La Revenaz) ainsi que des terres exploités en zones urbaines (Devant la Frasse).

Ces terrains sont protégés en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ils sont inconstructibles quels que soient les équipements qui les desservent.

Cette disposition traduit l'orientation 2.2. du PADD :

#### 2.2. Développer un modèle économique plus diversifié sur les 4 saisons, s'appuyant et valorisant les atouts du territoire

- ✓ Promouvoir une agriculture durable
  - Préserver les terres agricoles du val

### 5.3.8.8. Dispositions en faveur de la mixité fonctionnelle

#### 1/ Secteur de la préservation de la diversité commerciale

En application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme et afin de mettre en œuvre l'orientation du PADD :

#### 2.2. Développer un modèle économique diversifié sur les 4 saisons, en s'appuyant sur les atouts du territoire et en les valorisant

- ✓ Créer une offre commerciale et de services de proximité contribuant à la vitalité de la station sur les 4 saisons et préserver la diversité commerciale, notamment dans le centre-village,

Le PLU délimite un secteur de préservation de la diversité commerciale dans lequel :

- Les rez de chaussée sur rue des constructions nouvelles (hors locaux et installations techniques, abris techniques) doivent être réservés à des commerces de détail, et/ou à des locaux artisanaux compatibles avec la vocation générale de la zone, et/ou à des activités de service, et/ou à des équipements d'intérêt collectif et/ou des services publics.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'impossibilité de mise aux normes d'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

- Le changement de destination des locaux commerciaux existants situés au rez de chaussée des constructions bordant la RD 902, est interdit.

### 5.3.8.9. Les emplacements réservés aux voies, cheminements, ouvrages publics

En application de l'article L 151-41/1° et 2° du code de l'urbanisme, le règlement graphique délimite 60 emplacements réservés dont la liste ci-après indique la destination de l'emplacement, son bénéficiaire et sa surface.

Nom	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Surface en m <sup>2</sup>
ER1	Aménagement d'un cheminement pour piétons - emprise minimum 1.50 m	Commune	206
ER2	Aménagement d'un cheminement pour piétons - emprise minimum 1.50 m	Commune	172
ER3	Elargissement de la voie communale	Commune	29
ER4	Aménagement d'une plage de dépôt le long du Nant d'Armancette	Commune	19964
ER5	Aménagement d'un cheminement pour piétons - emprise minimum 1.50 m	Commune	340
ER6	Aménagement d'un cheminement pour piétons - emprise minimum 1.50 m	Commune	112
ER7	Voie de contournement centre-village (emprise 6 mètres)	Commune	1361
ER8	Voie de contournement centre-village	Commune	511
ER9	Aménagement de la traversée du centre village	Commune	200
ER10	Aménagement d'un cheminement pour piétons - emprise minimum 1.50 m	Commune	219
ER11	Aménagement d'un cheminement pour piétons - emprise minimum 1.50 m	Commune	111
ER12	Aménagement d'un cheminement pour piétons - emprise minimum 1.50 m	Commune	186
ER13	Aménagement d'un cheminement pour piétons - emprise minimum 1.50 m	Commune	771
ER14	Aménagement d'un cheminement pour piétons - emprise minimum 1.50 m	Commune	1797
ER15	Aménagement de la traversée du centre village	Commune	152
ER16	Aménagement d'un cheminement pour piétons - emprise minimum 1.50 m	Commune	168
ER17	Aménagement d'un cheminement pour piétons - emprise minimum 1.50 m	Commune	96
ER18	Aménagement d'un cheminement pour piétons - emprise minimum 1.50 m	Commune	755
ER19	Aménagement de l'accès au snow park des Loyers	Commune	485
ER20	Aménagement de la traversée du centre village	Commune	198
ER21	Aménagement de la traversée du centre village	Commune	106
ER22	Extension du cimetière	Commune	516
ER23	Aménagement d'une plage de dépôt le long du Nant d'Armancette	Commune	14784
ER24	Aménagement d'un cheminement pour piétons - emprise minimum 1.50 m	Commune	172

Nom	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Surface en m <sup>2</sup>
ER25	Aménagement d'un cheminement pour piétons - emprise minimum 1.50 m	Commune	124
ER26	Aménagement d'un cheminement pour piétons - emprise minimum 1.50 m	Commune	65
ER27	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	3700
ER28	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	1025
ER29	Stationnement et voirie	Commune	1467
ER30	Aménagement d'un cheminement pour piétons - emprise minimum 1.50 m	Commune	475
ER31	Aménagement d'une aire de stationnement temporaire et requalifiée aux Isles du Lay	Commune	2244
ER32	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	2816
ER33	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	5690
ER34	Aménagement requalification d'une aire de stationnement	Commune	11920
ER35	Renaturation d'une aire de stationnement (possibilité stationnement temporaire)	Commune	8820
ER36	Aménagement d'un ERP	Commune	3082
ER37	Acquisition - reprise de la voie d'accès patinoire (6.50 m dont 2.00 cheminement piétons et cycles)	Commune	698
ER38	Aménagement d'une plage de dépôt du bois	Commune	996
ER39	Création d'un jardin d'enfants	Commune	2172
ER40	Aménagement d'un cheminement pour piétons - emprise minimum 1.50 m	Commune	763
ER41	Aménagement d'un cheminement pour piétons - emprise minimum 1.50 m	Commune	148
ER42	Aménagement d'un cheminement pour piétons - emprise minimum 1.50 m	Commune	469
ER43	Aménagement d'un cheminement pour piétons - emprise minimum 1.50 m	Commune	94
ER44	Elargissement de la voie communale	Commune	184
ER45	Aménagement d'un cheminement pour piétons - emprise minimum 1.50 m	Commune	1118
ER46	Aménagement d'un cheminement pour piétons - emprise minimum 1.50 m	Commune	195
ER47	Aménagement d'un cheminement pour piétons - emprise minimum 1.50 m	Commune	820
ER48	Aménagement d'un cheminement pour piétons - emprise minimum 1.50 m	Commune	217
ER49	Aménagement d'un cheminement pour piétons - emprise minimum 1.50 m	Commune	172

Nom	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Surface en m <sup>2</sup>
ER50	Aménagement d'un cheminement pour piétons - emprise minimum 1.50 m	Commune	180
ER51	Aménagement d'un cheminement pour piétons - emprise minimum 1.50 m	Commune	76
ER52	Aménagement requalification d'une aire de stationnement	Commune	11920
ER53	Elargissement de la voie communale	Commune	109
ER54	Stationnement et voirie	Commune	1448
ER55	Elargissement de la voie communale	Commune	72
ER56	Aménagement paysager secteur patinoire	Commune	1018
ER57	Elargissement de la voie communale	Commune	13
ER58	Elargissement de la voie communale	Commune	473
ER59	Parking	Commune	528
ER60	voie de contournement	Commune	32

Ils traduisent plusieurs des orientations du PADD et des OAP du PLU :

**1.5. Développer le territoire en prévenant, pour la population et les biens, les conséquences des risques naturels inhérents au contexte montagnard**

- ✓ Mettre en œuvre les travaux de sécurisation du Nant d'Armançette vis-à-vis des phénomènes de laves torrentielles de grande ampleur (crue centennale) :
  - Création d'une plage de dépôt par le SM3A (syndicat mixte d'aménagement de l'Arve et de ses abords), incluant deux digues en remblais

Le PLU réserve les terrains non communaux nécessaires à la mise en œuvre de cette plage de dépôt et ayant pour conséquence le déplacement du jardin d'enfants lié à la garderie La Galipette dont les terrains concernés sont portés en ER n° 39.

**2.2. Développer un modèle économique diversifié sur les 4 saisons, en s'appuyant sur les atouts du territoire et en les valorisant**

- ✓ Favoriser à différentes échelles, des projets moteurs, source d'une diversification indispensable des activités touristiques des Contamines-Montjoie

- Développer un pôle « Nature & Patrimoines » dans la vallée de la Gorge, en cohérence avec la stratégie d'avenir de l'Espace Mont-Blanc (voir le point 1.3. ci-dessus)

Le PLU délimite un emplacement réservé sur le terrain de l'ancienne Maison EDF pour mettre en œuvre ce projet au lieu dit la Gorge et La Gorge d'en Haut.

- Conforter, développer les activités et les espaces de loisirs du centre-village : Espace patinoire et Snowpark des Loyers

Le PLU réserve les terrains non communaux nécessaires à la mise en œuvre de l'OAP Patinoire et à la liaison des espaces « Patinoire » et « Snow park des Loyers ».

### 2.2. Développer un modèle économique diversifié sur les 4 saisons, s'appuyant et valorisant les atouts du territoire

- ✓ Améliorer la desserte forestière des gisements forestiers exploitables, en priorité les secteurs de Champelet, la Frasse et Nant Borrant

Le PLU délimite un emplacement réservé nécessaire à l'extension de la plage de dépôt du bois au lieu dit l'Adret du Champelet.

### 2.3. Engager le projet « centre-village » pour un centre plus attractif à l'année, source d'animation de la station

- ✓ Requalifier le centre-village, ses espaces publics, les espaces de circulation et de stationnements, améliorer son fonctionnement en redonnant de la place aux piétons.

Afin de mettre en œuvre l'OAP Centre-Village, le PLU réserve les emplacements nécessaires à l'aménagement des trottoirs, traversées, placettes à créer dans la traversée du centre ainsi que les cheminements piétonniers à créer pour relier les quartiers et les équipements publics au centre-village.

Le PLU réserve également plusieurs emplacements réservés à la voie qui depuis l'entrée du village sur la RD 902, permet de contourner le centre par l'ouest. Il prévoit également une variante par l'Est (moins coûteuse), en réservant les emplacements permettant l'élargissement des chemins de la Côte d'Auran et des Loyers en partie Est.

### 3.1. Mettre en œuvre une politique globale et cohérente de déplacements motorisés (TC et voitures particulières) du centre village jusqu'à la Gorge, coordonnée avec la politique des mobilités douces (la Via Montjoie, les Véhicules électriques, les navettes) et la politique de développement touristique dans les différents pôles

- ✓ Augmenter les capacités de stationnement au Lay, comme point de départ principal des remontées mécaniques en hiver et pôle d'échange (TC et voitures) l'été (vers les navettes électriques et les sentiers de randonnées).
- ✓ Réorganiser et requalifier les stationnements « Eté – Hiver » de la Gorge – le Pontet, pour préserver l'identité et la quiétude du fond de vallée en tant qu'espace naturel remarquable et futur pôle « Nature et Patrimoines » :
  - Préserver le site de Notre Dame de La Gorge, sans voitures, sauf ayant droits
  - Aménager un pôle d'échanges pour les transports collectifs en aval du télécabine de la Gorge
  - Limiter les impacts des aires de stationnement de la Gorge : les re-naturer
- ✓ Inscrire l'ensemble des stationnements dans le réseau de circulations douces : des parcours piétons lisibles au départ des aires de stationnement vers les pôles d'activités

Plusieurs emplacements réservés mettent en œuvre sur les terrains non communaux, l'OAP Stationnements.

### 3.2. Développer et favoriser les mobilités douces et alternatives pour préserver la qualité de vie, les ambiances d'un village touristique de montagne toute l'année

- ✓ Entre les principaux pôles de vie (le centre village / le Lay / la vallée de la Gorge/ les gares des remontées mécaniques (la Gorge, le Lay) et les hameaux
- ✓ Rejoindre par mobilités douces le point de départ des sentiers de randonnées
- ✓ Valoriser le sentier du baroque longeant le Bon Nant. Faire de cette « Via Mont-joie », un axe structurant du réseau de circulations douces, de Saint Nicolas de Véroce à Notre Dame de la Gorge :
  - Une opportunité de mettre en réseau les hameaux des deux rives avec les pôles de vie (Centre-village, Lay, la Gorge) et les

espaces de loisirs (espace patinoire en centre-village, plaine de Jeux du Pontet – la Gorge)

De nombreux emplacements sont réservés sur les terrains non communaux, à la mise en œuvre de l'OAP Cheminements doux. Ils permettront de créer les cheminements doux mettant en réseau du nord au sud de la commune, les hameaux des deux rives avec les différents pôles de vie et espaces de loisirs.

### 5.3.8.10. Autres informations du règlement graphique

#### 1/ Les hôtels existants

Six hôtels existants dont la destination doit rester hôtelière sont identifiés au règlement graphique. Il s'agit des hôtels « La Chemenaz, Le Christiania, Le Gai Soleil, La Clé des Champs, le chalet hôtel l'Étape, la Gelinotte ».

Le règlement écrit des zones U mixte et N du PLU, interdit à l'Article 2 des zones : Interdictions et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

- le changement de destination des hôtels identifiés au règlement graphique du PLU.

#### 2/ Les bâtiments agricoles en activité

A titre d'information, le règlement graphique identifie en rouge, les bâtiments agricoles en activités. Cette information, variable dans le temps en fonction de l'évolution des activités, peut servir pour l'application de l'article L 111-3 du code rural, notamment le respect de distances minimum des exploitations d'élevage vis-à-vis des tiers non agricoles et réciproquement.

#### 3/ La ligne 225 Kv

Elle est reportée au règlement graphique pour permettre au transporteur de vérifier qu'aucun espaces boisé classé n'est porté sur une bande de 40 m de large de part et d'autre de l'infrastructure.

## 5.4. Justifications des règles écrites du PLU

### 5.4.1. Un règlement de PLU au contenu modernisé et thématique depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016

Les termes du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme, proposent une restructuration thématique du règlement des PLU, en cohérence avec la nomenclature de la loi ALUR. Cette nomenclature nationale commune et facultative participe à la clarté du droit applicable et à la lisibilité de la règle.

L'objectif est de rendre plus lisible les outils mobilisables par les auteurs de PLU en les regroupant thématiquement selon la trame introduite dans la partie législative du code de l'urbanisme.

#### 1/ Vers une structure thématique du règlement des PLU

Suivant la réorganisation thématique des articles législatifs relatifs au contenu du règlement du PLU (L.151-8 à L.151-42), la nomenclature proposée ne fait donc plus l'objet d'un seul article, mais découle de l'enchaînement des sous-sections 3 à 5 de la partie réglementaire du code de l'urbanisme.

Le règlement répond à 3 principales questions.

Il est structuré sur la base des trois thématiques issues de la Loi ALUR :

I : Que puis-je construire? ==> Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

- Destinations et Sous-destinations
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Mixité fonctionnelle et sociale

II : Comment je m'insère ? ==> Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Stationnement

III : Comment je me raccorde ? ==> Equipement et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

## **2/ Un règlement de PLU proportionné aux enjeux avec un principe de base à respecter : la nécessité de la règle pour mettre en œuvre le PADD**

Les règles du PLU sont à présent facultatives :

- L'ensemble des articles composant le règlement d'un plan local d'urbanisme devient facultatif (ce qui ne signifie pas que le règlement doit être vide).
- La collectivité doit élaborer son règlement en évaluant les articles nécessaires à la mise en œuvre de son PADD.

Les règles figurant dans le règlement écrit du PLU sont destinées exclusivement à la mise en œuvre du PADD.

## **3/ La structure du règlement du PLU (R 151-27 à R 151-50)**

- Une nomenclature qui reste facultative ...même si elle est conseillée
- Plus aucun article n'est obligatoire...hormis, le cas échéant, les règles de hauteur, d'implantation, de densité pour les STECAL et les extensions et annexes aux habitations existantes en zone A et N.
- Plus de préambule ou de « chapeau » pour introduire chacune des zones du PLU.

*Ci-après la comparaison entre la structure du règlement des POS et des PLU approuvés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016 – et la structure thématique des PLU depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016*

## Structure du règlement des POS et des PLU avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016

### EXISTANT

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## Structure du règlement des PLU

### I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- Destinations et sous-destinations
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Mixité fonctionnelle et sociale

### II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
- Stationnement

### III. Équipement et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

### 5.4.2. Structure du règlement écrit

Il est structuré en quatre titres applicables aux zones urbaines, aux zones à urbaniser, agricoles et naturelles.

Il comprend 3 annexes réglementaires communes à toutes les zones :

#### **Annexe réglementaire n°1 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 5 des zones)**

- 1/ Pour les bâtiments existants
- 2/ Pour les nouvelles constructions
- 3/ Pour le patrimoine bâti repéré en élément de paysage au règlement graphique du PLU
- 4/ Performances énergétiques et environnementales des constructions

#### **Annexe réglementaire n° 2 – Nuancier de couleurs**

#### **Annexe réglementaire n° 3 - Lexique et définitions applicables au présent règlement**

### 5.4.3. Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

#### 5.4.3.1. Destinations et sous destinations (autorisées et interdites)

Le nouveau code de l'urbanisme entré en application le 1<sup>er</sup> janvier 2016 définit 5 destinations et 20 sous destinations (voir tableau ci-dessous) pouvant être réglementées dans le PLU.

L'article R151-27 revoit par conséquent les 9 destinations des POS et PLU approuvés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016, définies par l'ancien code de l'urbanisme à l'article R123-9.

Ancien R 123.9	Nouvel article R 151-27	
Destinations (9)	Destinations (5)	Sous-destinations (20)
Habitation	<b>Exploitation agricole et Forestière</b>	- Exploitation agricole - Exploitation forestière
Hébergement hôtelier		<b>Habitation</b> - Logement - Hébergement
Commerce	<b>Commerce et activités de service</b>	- Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma
Artisanat		
Bureaux		
Industrie		
Entrepôt	<b>Equipements d'Intérêt collectif et services publics</b>	- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Etablissements d'Enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Equipements sportifs - Autres équipements recevant du publics
Exploitation agricole ou forestière		
CINASPIC	<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	- Industrie - Entrepôt - Centre de congrès et d'exposition - Bureau

Le PLU des Contamines-Montjoie est établi sur la base de ces 5 destinations et 20 sous-destinations de constructions visées aux articles R 151-27 et 28 du code de l'urbanisme, et précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 consultable au lien ci-dessous :

<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2016/11/10/LHAL1622621A/jo/texte>.

### Les destinations et sous destinations autorisées ou interdites dans le règlement des zones urbaines du PLU des Contamines-Montjoie

Le tableau ci-après résume les destinations et sous destinations autorisées ou interdites dans les différentes zones urbaines du PLU de la commune, en cohérence avec les orientations du PADD.

Surlignées en rose et annotées « Non »	Les constructions ou occupations des sols interdites selon les destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme
L'annotation « Oui »	Les constructions ou occupations des sols autorisées selon les destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme
L'abréviation « SC »	Les constructions ou occupations des sols autorisées sous conditions selon les destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme

Destinations	Sous destinations	UA	UB	UC	UCa	UH/UH1	UI
<b>Constructions</b>							
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non	Non	Non	Oui	Non	Non
	Exploitation forestière	Non	Non	Non	Non	Non	Oui
Habitation	Logement	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Non
	Hébergement (dans des résidences ou foyers avec service comme les maisons de retraite, foyers de travailleurs, résidences autonomie, universitaires)	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Non
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	SC
	Restauration	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non
	Commerce de gros	Non	Non	Non	Non	Non	Oui
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
	Hébergement hôtelier et touristique	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non
	Cinéma	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non
	Salles d'art et de spectacles	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non
	Equipements sportifs	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non
	Autres équipements recevant du public	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non	Non	Non	Non	Non	Oui
	Entrepôt	SC	SC	SC	SC	SC	Oui
	Bureau	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
	Centre de congrès et d'exposition	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non

Destinations	Sous destinations	UA	UB	UC	UCa	UH/UH1	UI
<b>Autres occupations et utilisations des sols, usages</b>							
Affouillements et exhaussements des sols		SC					
Terrains de camping-caravanage		Non					
Aires de campings-cars		Oui					Non
Parcs résidentiels de loisirs		Non					
Habitations légères de loisirs et Résidences Mobiles de Loisirs		Non					
Dépôts visibles depuis espaces publics		Non					
Dépôts de véhicules		Non					oui
Ouverture et exploitation de carrières		Non					

### Justifications :

Les constructions ou occupations des sols interdites le sont pour des raisons de non adaptation au caractère des zones.

Les zones urbaines à dominante résidentielle mixte (UA, UB, UC, UCa) ou d'hébergement hôtelier et touristique, interdisent toutes constructions ou occupations des sols pouvant générer des nuisances ou consommer un foncier sans rapport avec la vocation dominante de la zone.

Les constructions à destination de l'exploitation agricole sont autorisées en secteurs UCa, dans la mesure où ces secteurs sont le siège de fermes en activités. Ces constructions ne sont autorisées que si elles sont liées à des exploitations existantes dans la zone afin d'autoriser une continuité des activités des exploitations existantes sans favoriser l'installation de nouvelles en hameaux denses.

En zones d'activités UI, la sous-destination artisanat et commerce de détail n'est autorisée que si elle est liée à des activités de production présente dans la zone. En effet, la vocation de la zone UI n'est pas d'accueillir des constructions commerciales et artisanales destinées à la présentation et vente de biens ou de services directe à une clientèle. C'est le rôle des zones urbaines du centre. Toutefois, elles peuvent être autorisées en zone UI si elles sont produites dans la zone.

## Les destinations et sous destinations autorisées ou interdites dans le règlement de la zone à urbaniser « AUa » du Plane

La zone « AUa » du Plane est réglementée par l'OAP du Plane. Cette zone est dédiée à l'habitation.

## Constructions autorisées ou interdites dans le règlement de la zone agricole « A » et ses secteurs A indicés

Les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme sont **par principe des zones inconstructibles** ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. La loi a récemment prévu des exceptions au principe général pour gérer l'évolution du bâti existant en zone A des PLU.

Le code de l'urbanisme, aux articles L151-11 à 13 et R 151-23, définit strictement ce qui est admis en zones agricoles « A ».

Toutefois, ces autorisations peuvent être plus limitées encore afin de prendre en compte les sensibilités paysagères (secteurs « Ap ») ainsi que les sensibilités des secteurs « Arb et Arb1 ».

Surlignées en rose et annotées « Non »	Les constructions ou occupations des sols interdites selon les destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme
L'annotation « Oui »	Les constructions ou occupations des sols autorisées selon les destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme
L'abréviation « SC »	Les constructions ou occupations des sols autorisées sous conditions selon les destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme

Destinations	Sous destinations	A	Arb/Arb1	Ap
<b>Constructions</b>				
Equipements d'intérêt collectif et services publics <i>(dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages)</i>	Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs <i>(dès lors qu'ils ne peuvent être localisés ailleurs sur le territoire)</i>	oui	Aménagements et installations destinés à favoriser la protection, conservation, découverte, mise en valeur des milieux et à la prévention des risques naturels	oui
Exploitation agricole	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole pour les CUMA	oui	Oui si préservation des milieux	Constructions, installations non permanentes et < 50 m <sup>2</sup>
Habitation <i>(dès lors que l'activité agricole ou la qualité paysagère du site n'est pas compromise)</i>	Extension des habitations uniquement <i>Dès lors que les extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site</i>	1/Habitation <90 m <sup>2</sup> : extension dans la limite de 50% de la SdP à la date approbation du PLU sans excéder 120 m <sup>2</sup> de SdP après extension 2/ Habitation > 90 m <sup>2</sup> : Extension dans la limite de 30% de la SdP à la date approbation PLU		
	Annexes des habitations <i>Dès lors que les extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site</i>	SdP limitée à 30 m <sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU		
	Changement de destination des bâtiments existants <i>Dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (avis conforme de la CDPENAF en zone agricole /</i>	1 bâtiment identifié	Non	Non

Destinations	Sous destinations	A	Arb/Arb1	Ap
	<i>avis de la CDNSP en zone naturelle)</i>			
STECAL (secteurs de taille et de capacité accueil limitées)			aucun	
<b>Autres occupations et utilisations des sols</b>				
Affouillements et exhaussements des sols			SC	

## Constructions autorisées ou interdites dans le règlement de la zone naturelle et forestière « N » et ses secteurs N indicés

Comme pour la zone agricole, le code de l'urbanisme aux articles L151-11 à 13 et R 151-25, définit strictement ce qui est admis en zones agricoles « N ». Toutefois, la liste de ce qui est admis peut être plus restrictive afin de prendre en compte les enjeux spécifiques présents en zone naturelle (protection vis-à-vis des risques naturels, protection des milieux humides et naturels...). La zone naturelle du PLU des Contamines-Montjoie comprend aussi des espaces liés aux loisirs et au tourisme de plein air (camping, aires de stationnement, plaine de loisirs, parc botanique) : ces espaces étant classés au POS en zone 1NDt, et le territoire n'étant pas couvert par un SCOT, ces espaces ne peuvent pas faire l'objet d'une urbanisation.

Surlignées en rose et annotées « Non »	Les constructions ou occupations des sols interdites selon les destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme
L'annotation « Oui »	Les constructions ou occupations des sols autorisées selon les destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme
L'abréviation « SC »	Les constructions ou occupations des sols autorisées sous conditions selon les destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme

Destinations	Sous destinations	N	Nrb	Nr	Nco	Nzh	Nst	Nt Ntrb	Nc	Npmb
<b>Constructions</b>										
Equipements d'intérêt collectif et services publics <i>(dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages)</i>	Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs <i>(Dès lors qu'elles ne peuvent être localisées ailleurs sur le territoire)</i>	Oui	Oui	Oui	Non sauf liées à le production d'hydroélectricité	Non	Oui	Oui	Oui	Oui
Exploitation agricole	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	Oui	Oui si liées au pastoralisme (50 m <sup>2</sup> )		Non					
Exploitation forestière	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière	Oui	Oui si pas d'atteinte aux espaces naturels, milieux naturels, paysages		Non					

Destinations	Sous destinations	N	Nrb	Nr	Nco	Nzh	Nst	Nt Ntrb	Nc	Npmb
<b>Constructions</b>										
Habitation (dès lors que l'activité agricole ou la qualité paysagère du site n'est pas compromise)	Extension des habitations uniquement <i>Dès lors que les extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site</i>	1/Habitation <90 m <sup>2</sup> : extension dans la limite de 50% de la SdP à la date approbation du PLU sans excéder 120 m <sup>2</sup> de SdP après extension  2/ Habitation > 90 m <sup>2</sup> :  Extension dans la limite de 30% de la SdP à la date approbation PLU		Non						
	Annexes des habitations <i>Dès lors que les extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site</i>	SdP limitée à 30 m <sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU		Non						
	Changement de destination des bâtiments existants <i>(avis conforme de la CDPENAF en zone agricole / avis de la CDNSP en zone naturelle)</i>	3 bât.	Aucun							
<b>Autres occupations et utilisations des sols</b>										
Affouillements et exhaussements des sols		SC	SC	SC	SC	Non	SC	SC	SC	SC

Les clôtures dans les secteurs de corridors écologiques, de déplacement des espèces, doivent être perméables à la petite faune.  
En zones humides « Nzh », les clôtures de type mur-bahut, sont interdites.

### 5.4.3.2. Mixité fonctionnelle

Les dispositions écrites liées à cette thématique sont explicitées au chapitre 5.3.8.8. ci-dessus. On s’y référera.

### 5.4.4. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cette thématique comprend plusieurs sous thématiques :

- La volumétrie et l’implantation des constructions
- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères des constructions
- Le traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions
- Le stationnement.

Comme évoqué ci-avant, toutes les zones ne sont pas renseignées dans chacune des thématiques ; les règles n’étant pas nécessaires à la mise en œuvre du PADD.

#### 5.4.4.1. Volumétrie et implantation des constructions

##### 1/ Emprise au sol minimale, maximale des constructions existantes ou nouvelles

Seules les zones UB et UC qui sont, en zone UB, des zones d’extension de l’urbanisation à dominante d’habitat collectif et en zones UC, des zones à dominante pavillonnaire, ont des C.E.S fixés dans le PLU. Ils sont les suivants :

- 50% en zones UB et 30% en zones UC.

Ces coefficients d’emprise au sol décroissants du centre vers la périphérie, permettent de densifier les zones notamment par rapport au POS, tout en adaptant les emprises bâties au milieu environnant. Ces dispositions s’appuient sur l’orientation 1.9. du PADD :

1.9. Promouvoir une architecture contemporaine de qualité pour les futures constructions :

- Une architecture de montagne, bien ancrée dans son territoire, qui reprend des modèles locaux, les logiques d’implantation, la simplicité des volumétries et du décor, l’unicité des matériaux et des teintes. Elle adapte son gabarit au milieu environnant.

Les secteurs UCa des hameaux traditionnels, ainsi que les zones UA, UH et UH1, densément bâtis, n’ont pas de C.E.S. maximum. Ils pourront être urbanisés dans le respect des autres règles du PLU.

Le règlement du PPRN fixe dans plusieurs zones des coefficients d’emprise au sol maximum des constructions, qui devront aussi être respectés ; le règlement du PPR prévalant sur celui du PLU.

##### 2/ Hauteur minimale, maximale des constructions existantes ou nouvelles

Les hauteurs autorisées tiennent compte des hauteurs du bâti environnant, allant en zones urbaines, decrescendo du centre village vers la périphérie. Pour les zones agricoles et naturelles ainsi que les STECAL en zones naturelles, les hauteurs absolues tiennent compte de la nature des constructions autorisées et du milieu environnant.

Les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :

En zones	Hauteur absolue fixée au PLU	Hauteur absolue au POS
<b>UA et UH</b>	18 m au faitage ou 15 m à l’acrotère	18 m
<b>UB</b>	15 m au faitage ou 12 m à l’acrotère	13 m
<b>UH1</b>	<u>Côté parking en partie ouest de la zone UH1</u> : 21 m au faitage ou 18 m à l’acrotère, sans excéder 7 niveaux au-dessus du TN <u>Côté Place du village en partie Est de la zone UH1</u> : 18 m au faitage ou 15 m à l’acrotère, sans pouvoir excéder 5 niveaux au-dessus du TN Voir schéma ci-après	Zone UH1 inexistante au POS (en zone UA du POS)
<b>UC et UCa</b>	12 m au faitage ou 9 m à l’acrotère	12 m hôtels et résidence de tourisme / 10 m pour les autres constructions autorisées

En zones	Hauteur absolue fixée au PLU	Hauteur absolue au POS
<b>UI</b>	12 m au faîtage ou 9 m à l'acrotère	10 m (zone NAX)
<b>AUa (OAP du Plane)</b>	R+2+combles	9 m (NAd)
<b>A, Arb, Arb1</b>	13 m pour les bâtiments à usage agricole 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation 6 mètres pour les annexes à l'habitation	6 m habitation - hauteur non limitée pour les autres constructions (zone NC)
<b>Ap</b>	4 mètres pour les constructions autorisées	Inexistante au POS
<b>Dans toutes les zones et en STECAL</b>	La hauteur des constructions existantes en cas d'aménagement, d'adaptation, de travaux d'entretien, de réparation des constructions existantes ou de changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique 4.50m pour les locaux techniques des administrations publiques et assimilés liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou assimilés sauf si leurs caractéristiques techniques imposent de dépasser la hauteur fixée	Inexistants au POS
<b>En zone N</b>	9 mètres pour les constructions à usage d'habitation 6 mètres pour les annexes à l'habitation 13m pour les bâtiments à usage agricole ou nécessaires à l'exploitation forestière	Hauteur non réglementée
<b>En secteur Nrb</b>	7 m pour les constructions et installations nécessaires au pastoralisme et à l'exploitation forestière	Inexistant au POS
<b>En secteur Nco</b>	4 m pour les installations légères destinées à favoriser la mise en valeur, l'accueil et la découverte par le public	Inexistant au POS
<b>En secteur Nc</b>	La hauteur des constructions existantes	Hauteur non réglementée ou non limitée en zones 1NDt et NDt du POS
<b>En secteur Nst</b>	4 m pour les équipements et les mobiliers d'accompagnement des aires de stationnement	Hauteur non réglementée ou non limitée en

En zones	Hauteur absolue fixée au PLU	Hauteur absolue au POS
		zones 1NDt et NDt du POS
<b>En secteurs Nt et Ntrb</b>	4.50 m pour les constructions autorisées La hauteur de la construction existante en cas de changement de destination du bâtiment identifié au règlement graphique	Hauteur non réglementée ou non limitée en zones 1NDt et NDt du POS
<b>En secteur Npmb</b>	4 m hors tout pour les installations légères liées à la mise en scène du parc alpin	Hauteur non réglementée ou non limitée en zones 1NDt et NDt du POS
<b>En STECAL Nf</b>	La hauteur de la construction existante en cas d'aménagement et d'extension du foyer de fond	Hauteur non réglementée ou non limitée en zones 1NDt et NDt du POS
<b>En STECAL Nj</b>	7 m pour les constructions autorisées	Hauteur non réglementée ou non limitée en zones 1NDt et NDt du POS
<b>En STECAL Nmb</b>	10 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère pour les constructions autorisées	Hauteur non réglementée ou non limitée en zones 1NDt et NDt du POS
<b>En STECAL Nu, Nrest et Nrest 1</b>	La hauteur des constructions existantes	Hauteur non réglementée ou non limitée en zones 1NDt et NDt du POS

A quelques différences ou précisions près, le règlement du PLU reprend les hauteurs absolues autorisées au POS. Il précise en zones agricoles et naturelles les hauteurs qui, au POS n'étaient pas réglementées ou non limitées.

Le règlement précise que les règles de hauteur définies ci-avant ne s'appliquent pas :

- Aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.
- A l'aménagement des bâtiments existants sous réserve de ne pas modifier leurs volumes existants,
- En cas de reconstruction totale des bâtiments consécutive d'un sinistre.

Ces règles alternatives autorisent une attitude plus souple vis-à-vis des installations techniques qui n'obéissent pas aux mêmes contraintes ainsi que vis-à-vis du bâti existant afin de ne pas bloquer son évolution s'il ne respecte pas les règles du PLU.

### 3/ Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les seules dispositions réglementées concernent :

- Les unités foncières riveraines de la RD 902 dans le centre-village (en zones UA et UH1) : la règle du PLU vise à prolonger les fronts bâtis semi continus existants le long de la RD. Le règlement autorise pour cela l'implantation des constructions à l'alignement actuel ou futur de la RD ou avec un recul maximum de 5 mètres comptés horizontalement de tout point du bâtiment bâtiment. Dès lors que cette règle d'implantation est respectée en bordure de la RD902, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième, voire en troisième rang sur la même parcelle. Cette disposition s'appuie sur l'orientation du PADD :  
1.7. Préserver et mettre en valeur le patrimoine, les hameaux anciens et l'architecture traditionnelle
- Les terrains situés le long des chemins anciens reportés au règlement graphique (en zones UA, UB, UC, UCa du PLU). Le long de ces chemins anciens, le règlement demande que les constructions (en tout point du bâtiment) s'implantent parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement de ces chemins en respectant un recul maximum de 4 m bâtiment. Cette règle permet de prolonger la logique d'implantation du bâti ancien, parallèlement ou

perpendiculairement à ces chemins, à l'alignement ou avec un recul maximum 4 m, en révélant la structure des hameaux « en arête de poisson ». Cette règle s'appuie sur l'orientation 1.7 du PADD :

#### 1.7. Préserver et mettre en valeur le patrimoine, les hameaux anciens et l'architecture traditionnelle

- Le long des autres voies et emprises publiques, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation publique, en zones UA, UB, UC et UCa : En zones UB et UC, l'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de l'alignement actuel ou futur de 3 mètres non compris les débords de toiture et saillies en façade dans la limite d'une profondeur de 1,50 m maximum. Ces règles prolongent les implantations bâties existantes.
- En zones UA (hors propriétés riveraines de la RD 902) et UCa, le recul des constructions est porté à 1 m minimum de l'alignement actuel ou futur.
- Les unités foncières riveraines de la RD 902 en zones A et N du PLU. Pour ces unités le long de la RD, les constructions s'implantent avec un recul minimum par rapport à l'alignement de la RD 902, de 3 mètres. Si une zone d'implantation des constructions est précisée au règlement graphique (pour le STECAL Nmb), les constructions autorisées s'implantent librement dans cette zone. Ces deux règles permettent d'implanter les constructions avec un recul dans la mesure où il n'y a pas de front bâti à prolonger.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ;
- A l'extension de constructions existantes respectant un recul identique à celui de la construction existante sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès).

Ces règles alternatives permettent d'avoir une attitude plus souple vis-à-vis des installations techniques qui n'obéissent pas aux mêmes contraintes ainsi que vis-à-vis du bâti existant afin de ne pas bloquer son évolution s'il ne respecte pas les règles du PLU.

Vis-à-vis des piscines extérieures (bord du bassin) le recul vis-à-vis de l'alignement des voies et emprises publiques est fixé à 3 mètres.

En zone UI d'activités : le règlement fixe un recul minimum de l'alignement des voies de 4 m pour éloigner les constructions des voies, reproduisant les modes existants d'implantation.

#### 4/ Règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article qui régit l'implantation des constructions vis-à-vis des limites de propriété (et donc les relations de bon voisinage) est réglementé dans toutes les zones urbaines.

Les règles visent la préservation des logiques traditionnelles d'implantation des constructions (en zones UA, UH1 dans le centre), à savoir des implantations jusqu'en limite de propriété ou, avec des reculs faibles pour ces zones les plus denses ; les débords de toitures et saillies en façade dans la limite d'une profondeur de 1.50 m maximum n'étant pas pris en compte dans le calcul du recul.

Dans les autres zones urbaines UB, UC, UCa, UH, le règlement autorise l'implantation en limite pour favoriser la densification des zones. Elle est autorisée dans deux cas : si une construction vient s'adosser à une construction existante en limite ou si deux constructions sont réalisées simultanément de part et d'autre de la limite. Si la construction n'obéit pas à ces deux cas, elle respecte un recul d'au moins 3 m ; les débords de toitures et saillies en façade dans la limite d'une profondeur de 1.50 m maximum n'étant pas pris en compte dans le calcul du recul..

Les piscines (bord des bassins) sont aussi implantées à 3 m des limites de propriété pour préserver la tranquillité des voisins.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant ;

- En cas de travaux sur des constructions existantes qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ;

Ces règles alternatives permettent d'avoir une attitude plus souple vis-à-vis des installations techniques qui n'obéissent pas aux mêmes contraintes ainsi que vis-à-vis du bâti existant afin de ne pas bloquer son évolution s'il ne respecte pas les règles du PLU.

En zone UI d'activités économiques, le règlement impose un recul des constructions au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment tout en autorisant une implantation sur une au plus des limites de propriété si des mesures coupe-feu sont mises en place et si la circulation des véhicules est bien assurées par ailleurs. Cette dernière règle permet de limiter la consommation d'espaces.

En zones A et N le règlement fixe un recul des constructions vis-à-vis des limites des zones urbaines ou à urbaniser afin de préserver le voisinage habité d'éventuelles nuisances. Ce recul sera au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout du bâtiment à construire au point de la limite qui en est le plus rapproché. Lorsque la construction à implanter n'est pas contigüe à une zones urbaine ou à urbaniser, le bâtiment peut s'implanter en limite ou en respectant un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout du bâtiment à construire au point de la limite qui en est le plus rapproché.

Pour les constructions existantes si les travaux sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble, et pour les installations techniques de types pylônes, poteaux...), ces règles ne s'appliquent pas.

#### 5.4.4.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale - mise en valeur du patrimoine

L'annexe réglementaire n°1 du règlement écrit, complétée par un nuancier (annexe réglementaire n°2) fixe les dispositions applicables en matière de qualité urbaine, architecturale et environnementale attendues dans les différentes zones en fonction des enjeux du diagnostic.

Cette partie du règlement permet de mettre en œuvre trois sous-orientations du PADD suivantes :

1.7. Préserver et mettre en valeur le patrimoine, les hameaux anciens et l'architecture traditionnelle

1.8. Retrouver une cohérence d'ensemble pour l'architecture récente

### 1.9. Promouvoir une architecture contemporaine de qualité pour les futures constructions

Dans ce but, le règlement est divisé en 3 parties (bâtiments existants, constructions nouvelles, patrimoine bâti).

#### 1 - Règlement pour les bâtiments existants

Pour retrouver une cohérence d'ensemble, il s'agit de proposer une palette restreinte de teintes et de matériaux lors des interventions.

Les modes de couverture sont limités, la bonne insertion dans un ensemble homogène est attendue.

Le traitement de façade est restreint : maçonnerie ou bois, pour rester cohérent avec les textures anciennes et éviter trop de diversité.

Les découpes décoratives (rives, garde-corps) sont interdites car elles n'ont aucune justification traditionnelle.

Le nuancier cadre le choix des couleurs.

Les fermes traditionnelles qui ne sont pas repérées en élément du patrimoine bâti doivent suivre ce règlement. Toutefois, elles sont invitées à suivre les règles plus exigeantes prévues pour le patrimoine (dans ce cas ce sont des recommandations).

#### 2 - Règlement pour les nouvelles constructions

L'objectif est d'améliorer la qualité architecturale des nouvelles constructions, tout en recherchant la cohérence avec l'existant (traditionnel et récent).

Le règlement reconduit les fondements de l'architecture traditionnelle : bonne adaptation au terrain naturel, volumes simples, simplicité du décor, unicité des textures, utilisation du bois, passées de toit importantes...),

Un nuancier (teintes RAL) cadre le choix des couleurs autorisées.

Pour permettre une expression architecturale plus moderne :

- pour les toitures : le règlement autorise les toits terrasse, laisse la liberté des modes de couverture si leurs teintes respectent le nuancier, n'autorise pas les découpes décoratives en rives.

- pour les façades : le règlement demande une expression architecturale sobre et moderne en général ; la réinterprétation des typologies

traditionnelles est permise seulement dans les hameaux anciens. Pour les constructions en bois, pas de rondins ou d'abus de décor (mouluré, découpé) car ces expressions rustiques ne peuvent pas être justifiées par la tradition locale. Des revêtements autres que le bois ou l'enduit sont admis s'ils s'insèrent bien dans leur voisinage. Les garde-corps doivent être simples.

Pour répondre aux attentes du développement durable, le règlement exige une bonne adaptation des constructions au terrain naturel, des volumes simples sans décrochements (la compacité limite les déperditions thermiques) ; le bois matériau sain et pérenne est exigé pour 25%, les panneaux solaires sont admis en toiture.

#### 3 - Règlement pour le patrimoine bâti repéré en élément de paysage au règlement graphique du PLU

Les règles détaillent par catégorie (fermes traditionnelles, greniers, patrimoine religieux, architecture Moderne) les dispositions adaptées pour les interventions sur les toitures, les murs de façades, les ouvertures.

Tous les bâtiments repérés peuvent être réhabilités, transformés, adaptés pour répondre aux exigences actuelles de confort, mais en évitant leur banalisation et les dérives « folkloriques ».

Les interventions sur les toitures, façades, balcons, menuiseries doivent se faire en cohérence avec l'architecture d'origine, avec des matériaux et des techniques adaptés. Certains matériaux et pratiques sont interdits pour des raisons techniques (exemple : les matériaux étanches comme le ciment ou les résines créent à long terme des désordres dans les murs en pierres, le décroûtage des pierres fragilise le mur et le rend moins isolant) ou esthétiques (les savoir-faire de la construction neuve banalisent le bâti ancien). Les panneaux solaires et ouvertures en toitures sur le patrimoine religieux, sont interdits afin de ne pas dénaturer ce patrimoine.

Les éparrons et les cheminées traditionnelles sont à conserver, les découpes décoratives (rives, garde-corps) sont interdites car les fermes traditionnelles n'en avaient pas.

L'isolation par l'extérieur par panneaux est interdite pour les bâtiments anciens en pierre pour 2 raisons :

- Raison esthétique : L'isolation extérieure par panneaux détruit l'aspect extérieur des façades en rigidifiant les murs (impossible

d'adapter les panneaux au fruit des murs et au manque de planéité qui les caractérise).

- Raison technique : Du fait de leur structure (maçonnerie de pierres, planchers bois) et du mode d'ancrage des planchers, les murs présentent peu ou pas de pont thermique, les panneaux posés sont la plupart du temps non perméants (polystyrène), ils créent une barrière étanche qui bloque les migrations de vapeur d'eau, empêchant le mur de respirer. L'eau se concentre dans le mur qui finit par se dégrader structurellement ou présenter dans l'habitat des remontées de salpêtre (ils ont le même effet que les enduits ciment).

La solution performante pour les murs en pierre est de dresser un enduit isolant à l'extérieur en remplacement de l'enduit existant (env 5cm chaux naturelle + particules isolantes comme chanvre, perlite...). Pour une meilleure efficacité le même enduit peut-être posé à l'intérieur.

Le nuancier en annexe réglementaire n° 2 du règlement, cadre les teintes des fermes traditionnelles et du patrimoine religieux. Le règlement du bâtiment d'architecture moderne ne renvoie pas au nuancier, ici le blanc et les teintes vives de l'architecture Moderne sont de mise.

Ainsi la mise en valeur de ce patrimoine dans ses caractéristiques propres pourra valoriser l'image de la commune.

#### **5.4.4.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

Cette partie du règlement permet de mettre en œuvre les sous-orientations du PADD :

1.6. Préserver un paysage lisible et qualitatif, le patrimoine naturel et culturel montagnard fondateur de l'identité des Contamines-Montjoie

1.7. Préserver et mettre en valeur le patrimoine, les hameaux anciens et l'architecture traditionnelle

Qui demandent de maintenir des ambiances rurales jusque dans les hameaux : abords enherbés, espaces verts, jardins potagers, éléments arborés...

## **5/ Abords des constructions, surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables**

Pour répondre aux sous-orientations ci-dessus, les abords doivent rester ouverts et végétalisés.

Les nouvelles constructions doivent prévoir des espaces végétalisés.

En zones denses (UA et UH1), aucun pourcentage d'espaces végétalisés n'est imposé. Moins le secteur est densément bâti, plus le pourcentage d'espaces végétalisés demandé est élevé : 10% en secteurs UCa, 20% en zones UB, UC et UI.

L'imperméabilisation des surfaces doit être limitée au strict nécessaire. Dans les zones de moindre densité (comme en zone UC, zones A et N), les aires de stationnement et de circulation extérieures sont réalisées avec des matériaux drainants et perméables.

Les éléments techniques, comme les citernes, sont enterrés ou dissimulés à la vue des tiers par des aménagements paysagers (dans toutes les zones).

En zone d'activités UI, A et N, les dépôts, stockages extérieurs sont dissimulés à la vue des tiers depuis l'espace public.

Les murs en pierre des fermes traditionnelles repérées en éléments de paysages sont conservés et entretenus.

## **6/ Clôtures**

En zones urbaines résidentielles, leur hauteur est limitée à 1,50m sur rue et 1,80 sur limite séparative pour ne pas bloquer les vues. En zone d'activités leur hauteur est limitée à 2m.

Les haies végétales d'essences locales sont demandées pour conserver les ambiances rurales.

Les éléments techniques (boitiers, coffrets techniques, boîtes aux lettres) sont intégrées dans les clôtures.

Les fermes traditionnelles patrimoniales peuvent reconduire les modèles existants (murs en pierre, clôtures des prés...)

#### 5.4.4.4. Stationnement

En zones urbaines résidentielles, les règles de stationnement sont fixées par nature de constructions.

Dans toutes les zones du PLU, elles sont mises en œuvre sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat mais toujours en dehors des voies publiques.

Elles sont proportionnées aux besoins de stationnement de la zone.

Les normes de stationnement fixées sont adaptées au territoire des Contamines-Montjoie qui nécessite l'usage de la voiture pour la plupart des déplacements hors du territoire.

Pour les opérations d'au moins 12 logements, 50% des places sont réalisées en sous-sol ou en garages couverts. Cette disposition permet de réduire dans le paysage l'impact des surfaces de parking autour des opérations les plus importantes.

Des espaces de stationnement des deux roues sont également demandés pour les habitations (de plus de 4 logements) et les bureaux, conformément à la loi.

#### 5.4.5. Equipements et réseaux

##### 5.4.5.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Le règlement du PLU rappelle l'application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme qui permet de refuser un projet ou de l'accepter sous conditions de prescriptions spéciales si le projet est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

##### 5.4.5.2. Desserte par les réseaux

###### Eau potable :

Les dispositions réglementaires visent à demander le raccordement des constructions en zones urbaines et à urbaniser du PLU desservies par le réseau public d'alimentation en eau potable.

En zones agricole et naturelle, toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public, doit être

raccordé au réseau d'eau potable. Toutefois, en l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir de captage privé est possible sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif.

###### Assainissement des eaux usées :

Les dispositions réglementaires sont extraites du zonage d'assainissement et du zonage pluvial étudiés par la commune en parallèle des études du PLU et qui seront mis à l'enquête publique en même temps que le PLU. Ces données sont jointes en annexes 6.3. du PLU.

Le règlement demande que les zones situées en zone d'assainissement collectif, soient raccordées au réseau public.

En zones d'assainissement non collectif du zonage (dans l'attente de la création du réseau public de collecte), un système d'assainissement autonome conforme à la législation et réglementation en vigueur, doit être mis en œuvre, selon le zonage et le règlement d'assainissement de la collectivité compétente.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

###### Eaux pluviales :

Les dispositions applicables sont celles du règlement d'assainissement et du zonage pluvial étudié par la commune des Contamines-Montjoie, joints en annexe du PLU.

Le règlement reprend les dispositions du zonage pluvial qui a été étudié (cf le chapitre 3.7.1.3. ci-dessus).

En cas de construction neuve ou d'extension, il fixe, un débit de fuite maximal autorisé de 25 l/s/ha calculé selon les zones du zonage pluvial pour un temps de retour de 20 ans ou de 10 ans.

Les canalisations de débit de fuite ou de surverse sont dirigées dans un fossé en priorité ou dans le réseaux d'eaux pluviales après accord du service d'assainissement.

### **Autres réseaux (électricité, téléphone, infrastructures et réseaux de communications électroniques) :**

Les dispositions sont réglementées en zones urbaines ou à urbaniser du PLU. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité doit être raccordée au réseau public en souterrain depuis le domaine public.

Afin de favoriser la desserte du territoire des Contamines-Montjoie par la fibre optique depuis Saint-Gervais-Les-Bains, (orientation 2.2. du PLU), le règlement impose lors des travaux de VRD, l'installation de fourreaux destinés à recevoir la fibre optique.

### **Collecte des déchets ménagers :**

Les constructions doivent répondre aux obligations du règlement de collecte et d'élimination des déchets ménagers ou assimilés de la Communauté de Communes Pays du Mont Blanc.