

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme des
Contamines-Montjoie

NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme,

Le Maire
Basile DUNAND

Pièce n°1

Territoires
—demain

Table des matières

I - LE CONTEXTE GENERAL	p.3
1 – Localisation et positionnement du territoire de la commune	p.3
2 – Le contexte territorial	p.3
3 – Le PLU des Contamines-Montjoie	p.4
II - LES OBJECTIFS ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE	p.5
1 – Modifications et adaptations du règlement écrit	p.5
2 – Modifications et adaptations du règlement graphique	p.8
3 – Modifications et adaptations liées à des secteurs ou thèmes particuliers	p.15
4 – Les informations environnementales	p.24
5 – La procédure de modification	p.53
III - LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU	p.55
1 – Les adaptations à apporter au règlement écrit du PLU	p.55
2 – Les adaptations à apporter au règlement graphique du PLU	p.68
3 – Les adaptations à apporter aux OAP du PLU	p.76

LE CONTEXTE GÉNÉRAL

1. LOCALISATION ET POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE

La commune des Contamines-Montjoie est située au cœur du Pays du Mont-Blanc, entre le massif du Beaufortain à l'Ouest et celui du Mont-Blanc à l'Est. La commune est entièrement située en zone de montagne.

Le territoire communal s'étend sur 8199 hectares, dont 5500 ha classés en réserve naturelle nationale. Son territoire s'étage de 900 m à son extrémité nord jusqu'à 3846 m au sommet de l'Aiguille de Tré la Tête en partie Est.

Le chef-lieu est situé à une altitude moyenne de 1 150 m, accessible par la RD 902 (route de Notre-Dame de la Gorge), l'axe majeur du territoire qui dessert l'ensemble des espaces urbanisés en rive droite du Bon Nant et le relie à Saint-Gervais et à la vallée de l'Arve.

Le territoire des Contamines Montjoie est limitrophe des communes de Megève et Saint-Gervais en Haute-Savoie, Hauteluce, Beaufort, Bourg-Saint-Maurice en Savoie et Courmayeur en Italie.

La population communale est estimée à 1136 habitants (recensement 2023). La commune connaît des fluctuations démographiques, avec gains et pertes d'habitants selon les périodes. Sur la dernière période, une perte d'habitants est constatée, portée par un solde migratoire négatif.

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,9	2,7	-0,4	1,4	0,7	0,2	0,0	-1,6
due au solde naturel en %	0,6	0,6	0,7	0,7	0,4	0,4	0,2	0,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	-1,5	2,1	-1,1	0,7	0,2	-0,2	-0,2	-1,7
Taux de natalité (‰)	15,1	14,3	14,9	15,4	12,9	12,3	8,4	8,7
Taux de mortalité (‰)	9,2	8,6	8,1	8,3	8,4	8,8	6,7	7,7

2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

Le territoire auquel appartient la commune s'organise à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays du Mont-Blanc, qui regroupe 10 communes depuis le 1^{er} janvier 2013.

La commune est par ailleurs incluse dans le périmètre du SCOT Mont-Blanc Arve Giffre, qui regroupe quatre communautés de communes :

- la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes,
- la Communauté de Communes des Montagnes du Giffre,
- la Communauté de Communes du Pays du Mont Blanc,
- la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont Blanc.

Le Syndicat Mont-Blanc Arve Giffre a notamment la charge de l'élaboration du SCOT, actuellement en cours d'étude.

3. LE PLU DES CONTAMINES-MONTJOIE

La commune des Contamines-Montjoie a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal en date du 9 novembre 2017.

Le PLU a fait par la suite l'objet de plusieurs évolutions :

- La modification simplifiée n°1 a été approuvée le 30 mars 2023,
- La modification n°1 a été approuvée le 26 juin 2025,
- La mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet dans le cadre du remplacement de la télécabine de la Gorge a été approuvée le 28 août 2025 ;
- La modification n°2 a été approuvée le 26 février 2026.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est construit à partir de 3 orientations qui se traduisent chacun en plusieurs objectifs :

- 1ère orientation : Préserver et faire découvrir un cadre de nature exceptionnel au sein du massif du Mont Blanc, source de vie, de développement, d'attractivité, de bien-être et du bien-vivre.
- 2ème orientation : Redynamiser le village et la station des Contamines-Montjoie sur les 4 saisons en actionnant les leviers de l'habitat, de l'économie, du cadre de vie.
- 3ème orientation : Répondre à la diversité des besoins de déplacements et de desserte en cul de sac du territoire.

LES OBJECTIFS ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

1. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT

➤ Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques

Dans le PLU en vigueur, une règle spécifique est mise en place pour l'implantation des constructions le long des chemins des hameaux anciens, repérés au règlement graphique, en zones UA, UB, UC et UCa. Dans ce cas, les constructions doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement, en respectant un recul de 3 m.

Le fait d'imposer une implantation perpendiculaire ou parallèle est très difficile à mettre en œuvre dans la réalité des projets, notamment dans les cas où le chemin considéré n'est pas rectiligne.

Il est proposé de supprimer cette contrainte d'implantation, et de demander seulement un recul minimum de 3 m. Le schéma est par ailleurs supprimé, n'apportant pas de précision ni de clarification de la règle.

➤ Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul des constructions est calculé en fonction de la hauteur de cette dernière : le recul doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 m.

Afin de prendre en compte le contexte de la commune, notamment en matière de topographie, il est proposé de mesurer la hauteur non pas en prenant en compte la hauteur totale de la construction, mais en prenant en compte la hauteur de la façade située en vis-à-vis de la limite concernée.

Cette disposition permet par ailleurs une meilleure optimisation de l'usage du sol.

Le règlement est donc complété sur ce point.

➤ Concernant la hauteur des constructions

Afin de maintenir une homogénéité en matière d'architecture et de volume des constructions, il est proposé de réduire la hauteur maximale autorisée en zone UA, avec un maximum de 15 m. Très peu de constructions existantes dépassent actuellement cette hauteur.

Le règlement écrit est modifié sur ce point.

➤ Concernant la desserte par les voies publiques et privées en zone naturelle

La réglementation en matière de desserte par les voies publiques ou privées en zone naturelle est très semblable à celle mise en place en zone urbaine et à urbaniser. Cependant, la typologie de constructions à desservir est très différente, et très peu de constructions sont situées en zone N. ces dernières ont par ailleurs des fonctions variées.

Afin de permettre de mieux adapter la voirie aux caractéristiques de chaque construction à desservir, le règlement est modifié. Il est demandé à ce que le projet soit desservi par des voies publiques ou

privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

➤ **Concernant la qualité urbaine, architecturale et environnementale des constructions**

Plusieurs évolutions sont proposées afin de permettre une meilleure adéquation des règles avec la réalité des constructions typiques du patrimoine de la commune. En effet, la commune compte à la fois un patrimoine agro-pastoral, marqué par la présence d'anciennes constructions agricoles typiques, mais aussi un patrimoine bâti de centre-village et de villégiature qui n'a pas les mêmes caractéristiques architecturales.

A ce titre, il est proposé :

- De ne pas imposer systématiquement que les façades comportent du bois (certaines constructions patrimoniales n'en comportent pas),
- De maintenir les essences admises en cas d'utilisation du bois, à savoir le Douglas, le Mélèze et l'Épicéa,
- De ne pas règlementer l'aspect des balcons, qui peuvent être très différents selon les catégories de construction.

Concernant les matériaux imposés en toiture, il apparaît que la tuile n'était pas un matériau initialement utilisé lors de la construction du bâti aujourd'hui repéré comme patrimonial au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, la tuile n'est plus dans la liste des matériaux admis, et le règlement écrit est modifié sur ce point.

Par ailleurs, le nuancier est difficile à appliquer : certaines teintes seraient à proscrire, et d'autres à autoriser voire imposer. La notion de blanc cassé est également abstraite. De ce fait, concernant les couleurs, le règlement est réécrit afin de :

- Pour les façades des nouvelles constructions :
 - Interdire les couleurs vives et le blanc pur,
 - Imposer les essences de bois en façade : mélèze, douglas et épicéa,
 - Autoriser le vieillissement naturel des façades bois en mélèze, douglas et épicéa.
- Pour les toitures des nouvelles constructions :
 - Interdire les couleurs vives et le blanc pur, ainsi que les matériaux réfléchissants.
 - Demander à ce que la teinte des matériaux de couverture soit en cohérence avec la teinte des toitures environnantes, de teinte grise ou brun rouge.
- Pour les balcons des nouvelles constructions :
 - Supprimer les dispositions relatives aux balcons, qui sont parfois non adaptées au contexte architectural.
- Pour les interventions sur les toitures des fermes traditionnelles :
 - Supprimer les tuiles de terre cuite dans les modes de couverture admis,
- Pour le traitement des parties en bois des fermes traditionnelles, et les interventions sur les toitures du patrimoine religieux :
 - Indiquer que la teinte doit être en cohérence avec les autres matériaux de la construction et avec le bâti environnant.

Le nuancier est supprimé et les renvois à ce dernier également.

Pour mémoire, tout projet doit respecter les dispositions de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme qui stipule que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

➤ **Concernant les toitures**

Il apparaît nécessaire de clarifier les dispositions du règlement écrit concernant les toitures, et en particulier les toitures plates et toitures terrasse.

Actuellement, sont autorisées, pour les nouvelles constructions, les toitures terrasse.

Il est proposé d'ajouter une définition de la toiture terrasse (afin de ne pas confondre avec la toiture plate), qui est la suivante : « La toiture terrasse est une toiture plate et accessible directement par une pièce de vie de la construction considérée ».

Concernant les toitures plates, elles sont autorisées en cas de réfection d'une toiture plate existante, à condition d'être végétalisée. Dans le cas contraire, la toiture plate devra être rénovée en toiture à pans, conformément au règlement.

➤ **Concernant le logement d'un exploitant agricole en zone A**

Après plusieurs mois d'application, il apparaît que la règle mise en place pour autoriser le logement de surveillance d'un exploitant agricole en zone agricole ou naturelle présente quelques difficultés d'application par rapport au contexte de la commune.

La règle est actuellement la suivante :

« Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'existence d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, incluant les logements de surveillance nécessaires à l'exploitation dans la limite de 80m² de surface de plancher. Les logements de surveillance nécessaires à l'exploitation devront être situés dans le bâtiment d'exploitation ou accolés à celui-ci ; »

La difficulté pour se loger est très forte sur la commune pour les ménages modestes locaux, dont font partie en majorité les exploitants agricoles. Le foncier est rare et cher, porté par le dynamisme touristique de la commune, et la rareté des terrains.

La commune souhaite donc mettre en place un cadre réglementaire plus adapté au contexte, permettant le développement, le maintien et la pérennisation de ses exploitations agricoles. Il est donc proposé, pour permettre une taille de logement adaptée aux ménages familiaux, de passer la surface de plancher du logement autorisé à 100 m² au lieu de 80 m². Par ailleurs, afin de lier strictement ce logement à l'exploitation agricole, il est demandé que ce logement soit inclus dans le bâtiment d'exploitation, et ne plus laisser la possibilité de le réaliser en continuité avec ce dernier.

Cette évolution doit permettre à la fois plus de souplesse pour l'installation et le maintien des exploitants sur place, qui pourront se projeter sur un véritable projet agricole sur le territoire, et à la fois la pérennité des exploitations, qui comprendront un logement à l'intérieur même de la construction, non dissociable de l'exploitation en cas d'arrêt ou de revente.

➤ **Concernant la desserte par les voies publiques ou privées en zone urbaine**

Afin de mieux adapter la règle de largeur de la bande de roulement au contexte de certaines voies existantes, notamment dans les hameaux anciens, il est proposé d'ajouter une disposition dérogatoire.

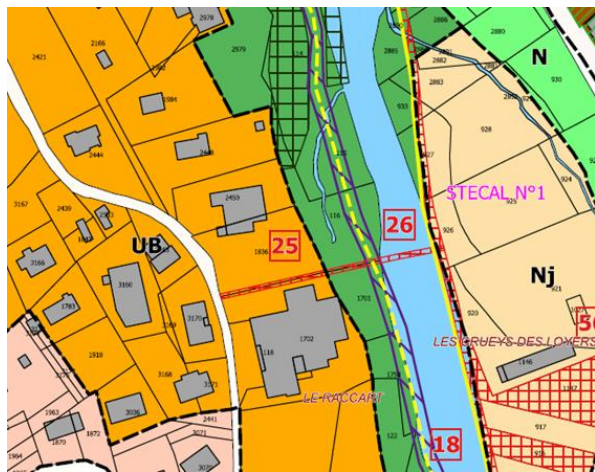
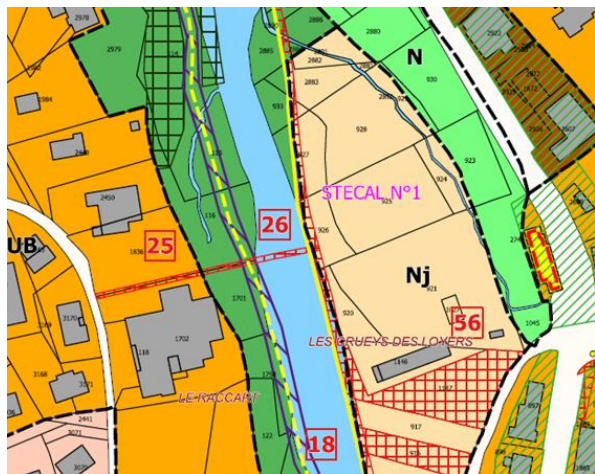
Cette dernière stipule qu'en cas de largeur de la bande de roulement de la voie inférieure aux seuils définis par le règlement, il sera exigé une ou plusieurs plateformes de croisement, déterminées et placées au regard de la configuration de la voie.

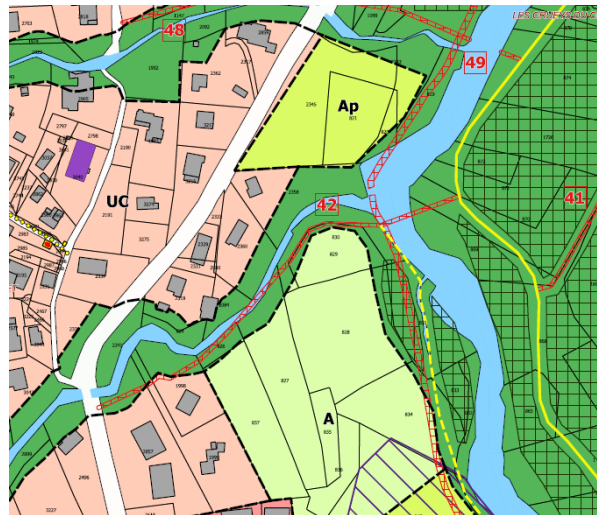
2. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

➤ **La suppression d'emplacements réservés**

Trois emplacements réservés (ER) sont supprimés, n'ayant plus d'utilité pour la mise en œuvre du projet communal.

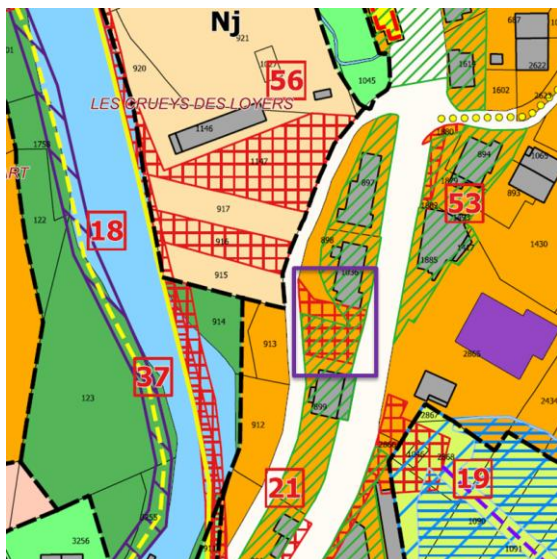
Il s'agit des ER suivants :

Numéro de l'ER	Localisation sur le règlement graphique
25	
26	



➤ La modification d'emplacements réservés

L'emplacement réservé n 18 est réduit en partie. En effet, la partie localisée sur les parcelles section B 898 et 899 n'a plus d'utilité pour la mise en œuvre du projet communal.

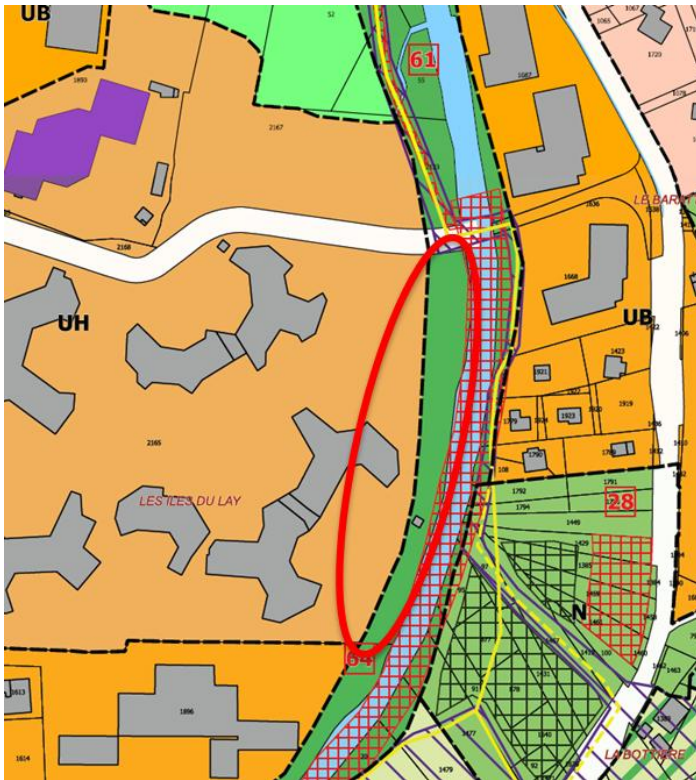


Localisation de la partie concernée au règlement graphique

Il est par ailleurs nécessaire de modifier en partie le tracé de l'ER n°61. En effet, une partie du tronçon pour le chemin piéton prévu le long du Bon Nant ne peut se réaliser. Il est possible cependant de le faire passer en rive gauche.

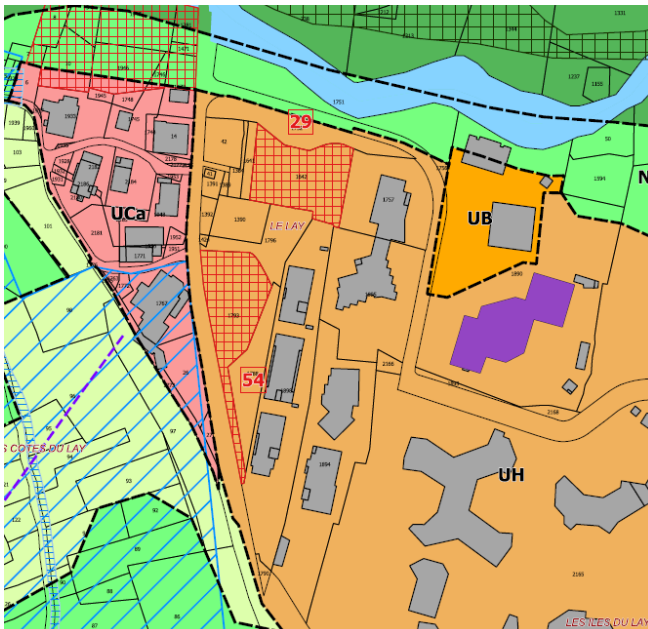
Au regard de la configuration actuelle du site concerné, aucun arbre ne sera concerné par le tracé du cheminement. Le tracé sera par ailleurs positionné en lien avec le projet porté par SM3A en charge de l'aménagement hydraulique sur le Bon Nant Amont. Une canalisation communale est par ailleurs présente sur cette parcelle et l'acquisition de cette dernière par la commune peut permettre de simplifier son entretien.

Le dispositif réglementaire du PLU permet la réalisation de ce projet. L'inscription d'un ER a seulement pour objectif de pouvoir acquérir à terme le foncier nécessaire au projet.



Le règlement graphique est modifié sur ce point.

L'objet des emplacements réservés n°29 et 54 est complété pour permettre la réalisation d'un projet d'hébergement hôtelier. Une réflexion est en effet en cours dans ce secteur pour un projet d'aménagement global, déjà autorisé en application du dispositif réglementaire existant à ce jour (zone UH).



Localisation des emplacements réservés concernés.

Le règlement graphique est modifié sur ce point.

➤ **L'inscription d'emplacements réservés**

- **Pour un espace de stationnement :**

Un emplacement réservé est inscrit en zone urbaine, au Chef-lieu, pour la réalisation d'une aire de stationnement, afin de mettre en place une offre adaptée pour un meilleur fonctionnement de la centralité communale.

Le secteur concerné est situé à l'arrière du front bâti en bordure de la Route de Notre Dame de La Gorge, sur un terrain naturel, non utilisé par l'activité agricole.

Le secteur concerné par la zone urbaine sur cette parcelle correspond au secteur classé en zone bleue, constructible sous conditions, dans le plan de prévention des risques naturels. Les informations environnementales concernant ce secteur sont détaillées plus loin dans le document.

L'espace de stationnement sera réalisé en matériaux perméables.



Localisation du secteur concerné au règlement graphique // vue aérienne du secteur.

- **Pour l'accès à un espace de stationnement :**

Un emplacement réservé avait été inscrit lors de l'élaboration du PLU, pour permettre entre autres l'accès à un espace de stationnement, dans le cadre de l'aménagement d'une voie de contournement du centre-village. Ce projet a été abandonné, et l'ER avait été supprimé lors d'une modification antérieure (modification simplifiée n°1). Après réflexion des élus, il apparaît que cet ER est nécessaire pour réaménager l'accès à l'espace de stationnement existant situé en contrebas de la Mairie et de la place centrale.



Localisation du secteur concerné par l'ER et de l'espace de stationnement existant.

L'emplacement réservé reprendra le même tracé qu'initialement, avec ajout de quelques parcelles adjacentes en majorité en zone urbaine, permettant de mieux insérer la courbe du virage d'accès en fonction de la topographie.



Localisation et emprise de l'ER n°8 sur le règlement graphique du PLU approuvé, avant modification simplifiée n°1.

Il est donc proposé de réinscrire l'emplacement réservé n°8 tel qu'il était inscrit lors de l'approbation du PLU, avec élargissement à quelques parcelles adjacentes.

Le secteur concerné est classé en très large majorité en zone bleue, constructible sous conditions, dans le plan de prévention des risques naturels. Une très fine bande est classée en zone rouge du PPR, permettant l'acquisition d'un tènement cohérent. Les informations environnementales concernant ce secteur sont détaillées plus loin dans le document.

- Pour la régularisation de la maîtrise foncière de la construction « Le Signal » :

La construction dite « le Signal » est un bâtiment lié au fonctionnement du domaine skiable, qui abrite un restaurant d'altitude, ainsi que les services complémentaires associés : magasin de ski, poste de

secours, et espace pour le personnel des remontées mécaniques. Il fait l'objet du STECAL n°14 au règlement graphique.

Il est implanté sur deux parcelles contiguës, l'un étant propriété de la commune et l'autre étant privée.

Afin de régulariser la maîtrise foncière liée à cette construction, un emplacement réservé est inscrit sur la parcelle 1784.



Localisation de la construction « Le Signal »

➤ **L'inscription d'un secteur de diversité commerciale**

Dans le cadre de son élaboration, le PLU a mis en place un dispositif en faveur du maintien des commerces et services, notamment au centre du village.

Au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, le PLU délimite ce 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.

Il est proposé d'élargir ce secteur à une construction récente existante qui comporte des commerces en rez-de-chaussée.



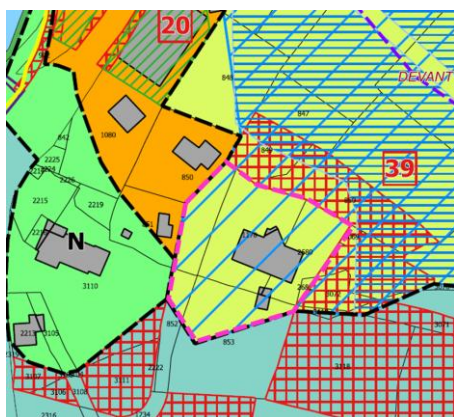
Localisation de la construction concernée au règlement graphique.

➤ **La modification du règlement graphique sur les parcelles concernées par la garderie**

La garderie de la commune, édifiée en continuité de l'urbanisation, est cependant actuellement classée en zone agricole protégée du point de vue du paysage (au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme). Ce classement ne correspond pas à la réalité de ce secteur, et il est proposé à ce titre de réintégrer cette construction existante en zone urbaine afin de rectifier cette erreur.



Vue et localisation de l'équipement existant.

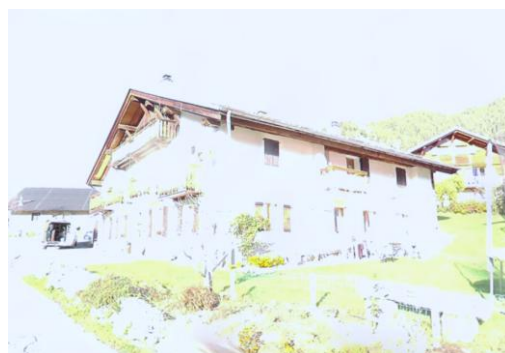
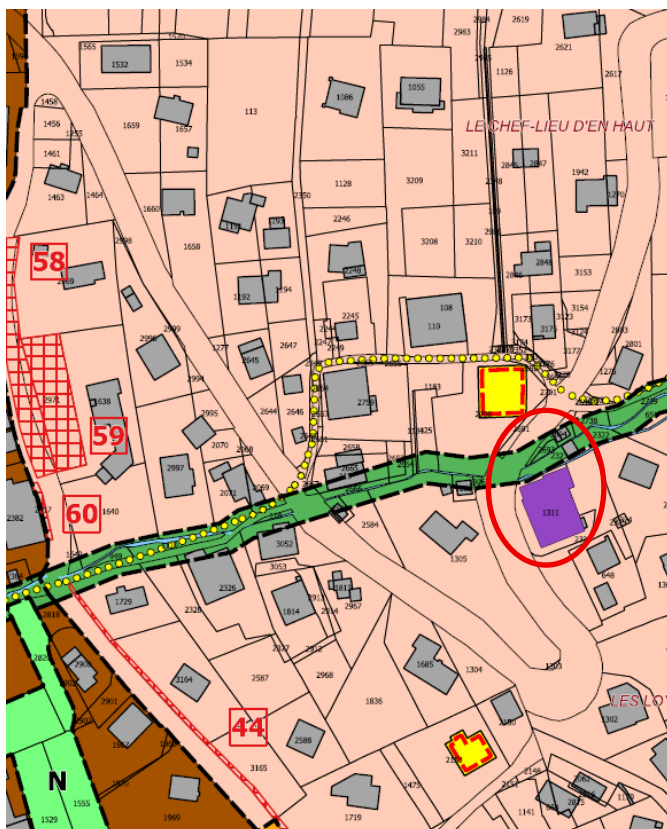


Localisation des parcelles concernées au règlement graphique

➤ **La modification du règlement graphique sur l'identification d'un hôtel existant**

Le PLU en vigueur localise les hôtels existants au règlement graphique, et interdit actuellement leur changement de destination à l'article 1 du règlement écrit.

Un établissement existant est identifié de la sorte au lieu-dit « Les Loyers d'en haut – Les Cours ». Il s'avère que cet établissement n'est pas pérenne économiquement, au regard de sa taille, de sa configuration actuelle, de son état et des possibilités très limitées d'évolution.



Localisation de la construction au règlement graphique Photographie de la construction

Il est proposé de supprimer cette identification.

3. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS LIEES A DES SECTEURS OU THEMES PARTICULIERS

➤ **Concernant les terrains cultivés**

Le PLU a mis en place deux secteurs protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

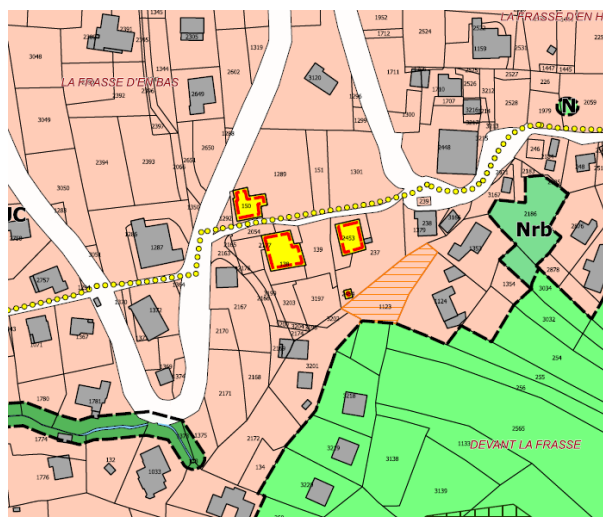
La notion de terrain cultivé n'a pas été clairement définie dans le rapport de présentation lors de l'approbation du PLU. Sur la justification de ce classement, il est indiqué que « le règlement graphique protège plusieurs terrains

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 exploitées 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. »

Ces terrains sont protégés car ils sont situés soit près d'une exploitation, soit parce qu'ils sont exploités en vue d'une production de fourrages pour l'élevage.

Cependant, la notion de terrains cultivés est différente de ces usages : il peut s'agir de jardins familiaux, de terrains maraîchers, de vergers, de vignobles, de pépinières, ou encore de jardins potagers particuliers ¹. L'objectif poursuivi par le législateur est de protéger l'agriculture urbaine, et non l'activité agricole d'élevage, pour laquelle le dispositif lié à la zone agricole est plus adapté.

Le premier secteur concerné est situé au lieu-dit « La Frasse ». Le terrain identifié n'est ni cultivé actuellement, ni stratégique pour le maintien d'une activité agricole. Il s'agit en effet d'un talus. Sa protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme n'est donc pas justifiée. Il est proposé de supprimer ce classement.



Localisation de la parcelle au règlement graphique



Vue aérienne du secteur

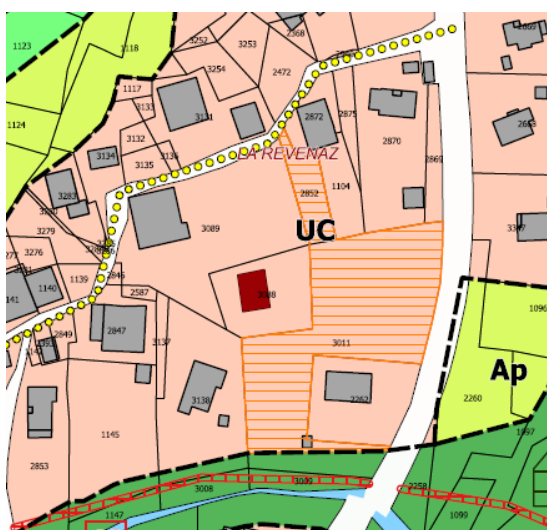


¹<https://www.gridauh.fr/sites/default/files/u440/Traitement%20environnemental%20Sous-fiche%202.pdf>

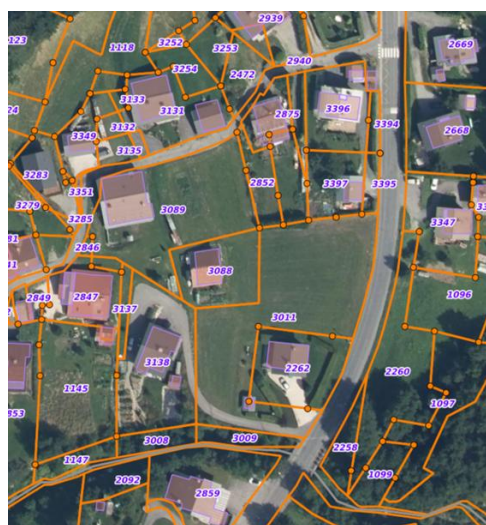
Vue de la parcelle concernée.

Le second secteur est situé au lieu-dit « La Revenaz ». Il est constitué de deux parcelles fauchées et pâturées qui bordent une exploitation agricole en activité et pérenne. Les reculs sanitaires vis-à-vis de cette exploitation s'appliquent, et rendent de facto ces terrains inconstructibles. Ces derniers ne peuvent d'ailleurs être considérés comme des terrains cultivés pour le maintien d'une agriculture urbaine. Ils participent au maintien de l'activité agropastorale d'élevage, propre à l'activité agricole de montagne de la commune.

Le classement des parcelles au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme n'est donc pas ici justifié, d'autant plus que d'autres parcelles en zone U sont dans un cas similaire et n'ont pas été classées de la sorte.



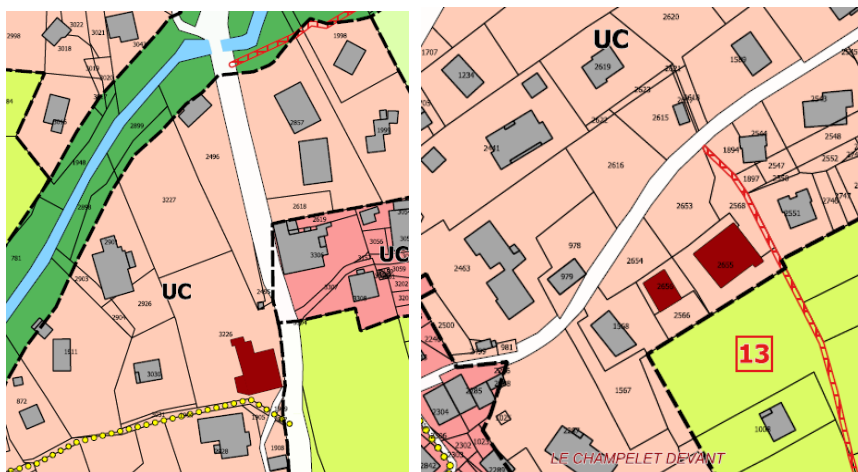
Localisation des parcelles au règlement graphique



Vue aérienne du secteur



Vue des parcelles concernées.



Secteurs similaires avec parcelles de proximité non identifiées en tant qu'espace cultivé.

La mention des terrains cultivés est à ces titres supprimée des règlements écrit et graphique.

➤ **Concernant la nécessité de permettre l'installation de parkings démontables aux abords de la télécabine de La Gorge**

La gestion du stationnement, en période hivernale, dans le secteur du départ de la télécabine de La Gorge est une préoccupation forte de la commune. En effet, ce secteur constitue une porte d'entrée du domaine skiable, et est très fréquemment saturée lors des périodes de forte affluence en hiver, et nuit au bon fonctionnement du secteur et de la station (stationnement sauvage, difficulté de circulation).

Le renforcement de l'offre de navettes est par ailleurs prévu en parallèle de cet aménagement, dans le cadre d'une réflexion globale pour l'amélioration du service, avec des navettes express du centre-village jusqu'à la télécabine, sans passer par la rive droite de la commune.

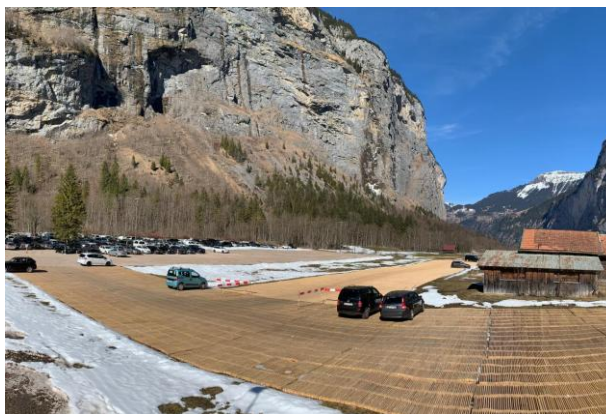
Il s'agit donc à la fois de permettre d'avoir une véritable offre de stationnement pour les périodes de pic de fréquentation, pour les personnes venant à la journée sur le domaine, et d'avoir une possibilité de rallier rapidement la télécabine pour les personnes résidant au centre-village afin qu'ils ne prennent pas leur véhicule.

La commune a porté une réflexion à ce sujet, en recherchant une solution permettant de répondre aux besoins en hiver, tout en excluant de diminuer la surface des espaces agricoles exploités dans le secteur.

Des solutions répondant à ces critères existent, et la commune aimerait mettre en place les conditions de leur mise en œuvre. Il s'agit de permettre l'installation de dispositifs de stationnement non fixes et non pérennes, qui seraient en place seulement durant la saison hivernale, et permettant la poursuite de l'activité agricole sur les autres périodes.

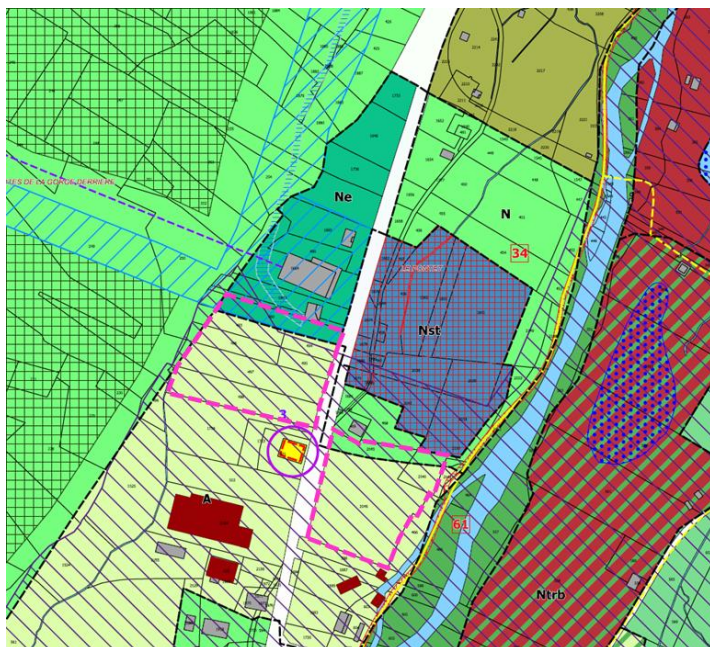
Ces installations sont de type caillebotis en bois, et permettent de transformer, sur un temps limité, des terres agricoles en parkings sans compacter le sol, et en laissant l'eau s'infiltrer. Dès le démontage de la structure, le terrain peut être de nouveau exploité.

Plusieurs communes utilisent déjà ce procédé, comme ci-dessous :



(<https://passareco.ch/fr/references/parking-dhiver-morgins>
https://schilthorn.ch/82/fr/Parking_dhiver_certifie_CO2_a_Stechelberg)

Les secteurs identifiés sont localisés au Sud de la télécabine, comme indiqué ci-dessous :



Localisation des secteurs au règlement graphique.

Pour permettre la réalisation de ce projet, tout en garantissant la préservation de l'activité agricole, le dispositif réglementaire est modifié de la manière suivante :

- Inscription d'emplacements réservés sur les deux secteurs concernés, afin que la commune puisse avoir la maîtrise foncière nécessaire à la mise en œuvre des installations,
- Mise en place d'un secteur dédié au stationnement hivernal au sein de la zone agricole, avec une réglementation spécifique permettant les installations légères nécessaires au stationnement en période d'ouverture de la télécabine en hiver. Des conditions sont ajoutées afin de permettre le maintien de l'activité agricole hors période hivernale. A ce titre, sont autorisés, dans le nouveau secteur Ast, dédié au stationnement temporaire en zone agricole :
 - Les installations légères, sans fondations, nécessaires au stationnement des véhicules légers, à conditions :

- d’être dimensionnés au regard des besoins de fonctionnement du secteur de la télécabine de la Gorge,
- d’être installés exclusivement lors de la période d’ouverture de la télécabine de la Gorge en période hivernale,
- d’être constituées de caillebotis réalisés en bois,
- de prendre toutes les mesures nécessaires pour permettre la poursuite de l’activité agricole hors période d’installation de ce dispositif.
- Ces installations sont par ailleurs autorisées dès lors qu’elles ne sont pas incompatibles avec l’existence d’une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu’ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages.
- Compléments apportés à l’orientation d’aménagement et de programmation dédiée à la requalification du stationnement du téléphérique de la Gorge pour encadrer la mise en œuvre de ces installations.

Cette évolution s’inscrit dans la 3^e orientation du PADD : « Répondre à la diversité des besoins de déplacements et de desserte en cul de sac du territoire », et notamment :

« 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 », et plus particulièrement :

- « Réorganiser et requalifier les stationnements « Été – 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 renaturer ».

➤ **Concernant la mise en place de la servitude pour résidence principale**

Le PADD du PLU exprime l’orientation suivante (2^e orientation) : « Redynamiser le village et la station des Contamines-Montjoie sur les 4 saisons en actionnant les leviers de l’habitat, de l’économie, du cadre de vie ».

A ce titre, un des objectifs est le suivant : relancer la démographie de la commune pour un village vivant et animé toute l’année :

- Accueillir de nouveaux habitants permanents pour dynamiser le village à l’année, soutenir les activités commerciales et de services [...]
- Satisfaire les besoins d’habitat en soutien des objectifs démographiques, tout en maîtrisant et en organisant l’urbanisation et l’offre de logements :
 - Relancer et favoriser la construction de résidences permanentes, un préalable pour relancer la démographie et rééquilibrer le parc de logements (dans sa composition entre résidences principales et résidences secondaires)

- Développer l'offre d'habitat « abordable - en accession sociale et en locatif social » – en soutien de l'objectif d'accueil de jeunes ménages avec enfants : produire au moins 80 logements « abordables »
- Mobiliser en priorité le foncier communal disponible (ZAC du Plane) pour des opérations de logements abordables bien reliées et proches des services et des équipements centraux

La commune souhaite, à ces titres, mobiliser le dispositif législatif aujourd'hui en vigueur pour atteindre les objectifs ci-avant.

La loi du 19 novembre 2024 dite loi « Le Meur », visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, introduit la possibilité de délimiter des secteurs de nouveaux logements à usage exclusif de résidence principale.

Elle a créé l'article L151-14-1 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que :

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Le règlement peut également délimiter des secteurs dans lesquels les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation, conformément aux articles L. 152-6-5, L. 152-6-7 ou L. 152-6-9, sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

La délimitation mentionnée au premier alinéa du présent article est possible lorsque, dans le périmètre du règlement, la taxe sur la vacance des locaux d'habitation mentionnée à l'article 1406 bis du code général des impôts est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.

A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse.

Les logements concernés par l'obligation prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.

Lorsque le règlement est modifié et supprime un secteur soumis à l'obligation prévue au présent article, les logements concernés ne sont plus soumis à ladite obligation. »

La commune des Contamines-Montjoie entre dans les critères d'application de cet article. En effet, au dernier recensement de la population, la part de résidences secondaires dépasse 82% du parc de logements. Ce déséquilibre manifeste résidences principales / résidences secondaires persiste depuis un grand nombre d'années, rendant difficile le maintien sur place d'une population permanente. L'offre de logements s'en trouve rare et chère.

Le taux de de logements vacants étant par ailleurs quasi nul, l'utilisation de logements vacants ne peut donc pas constituer un levier d'action suffisant pour répondre aux demandes et limiter la tendance.

Catégorie de logement	2011	2016	2022
Résidences principales	15,5	16,2	16,0
Résidences secondaires et logements occasionnels	82,5	82,2	82,7
Logements vacants	2,1	1,7	1,3

Répartition des catégories de logements (recensement Insee 2022).

Afin de diminuer ce déséquilibre, et permettre d'axer la création de logements futurs en direction du maintien et de la croissance de la population permanente sur le territoire, la commune souhaite mettre en œuvre la servitude pour résidences principales dans les secteurs suivants :

- En zones urbaines et à urbaniser à vocation dominante d'habitat (zones UA, UB, UC, Uca), permettant à ce que toute nouvelle construction, et tout changement de destination, soit à vocation de création de logement permanent,
- En zone urbaine à vocation d'activité économique (Zone UI du PLU), afin que tout projet de logement issu de la transformation d'une construction existante, en application des articles L152-6-5 et L152-6-6, permette la création de logement permanent.

Cette mesure permet de compléter les outils déjà mis en place dans le PLU en faveur du logement permanent, et notamment l'OAP du Plane, et les outils visant à la production de logement social.

Le règlement écrit est donc modifié, avec l'ajout de la disposition suivante à l'article 2 des zones concernées :

- ***Au titre de l'article L.151-14-1 du code de l'urbanisme, toutes les constructions nouvelles de logements doivent être à usage exclusif de résidence principale.***

➤ **Concernant la production de lits touristiques dits « chauds »**

Par ailleurs, et afin de poursuivre l'objectif de maintien et développement de lits touristiques chauds sur le territoire communal, la zone UH est étendue sur plusieurs secteurs.

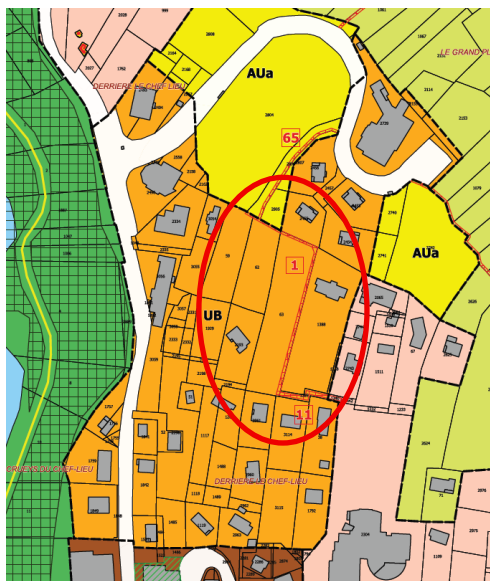
Cette zone à vocation d'hébergement hôtelier et touristique, n'admet pas les destinations, habitation, commerce de gros, industrie ou entrepôts, exploitation agricole et forestière.

La mise en place de cette zone répond à l'objectif 2.2 du PADD : « Développer un modèle économique diversifié sur les 4 saisons, en s'appuyant sur les atouts du territoire et en les valorisant :

- Satisfaire les besoins d'hébergement touristique sur les 4 saisons :
 - Créer une offre de lits résidentiels touristiques et hôteliers « 3 étoiles +, 4 étoiles » en priorité dans le centre-village.
 - Préserver les capacités hôtelières existantes : interdire le changement de destination des hôtels existants
 - En partenariat avec l'EPIC Tourisme, mettre en place, prioritairement sur le quartier du Lay, une politique d'appui à la restauration et à la performance énergétique de l'immobilier de loisirs, afin de proposer une offre résidentielle adaptée aux attentes de la clientèle touristique. »

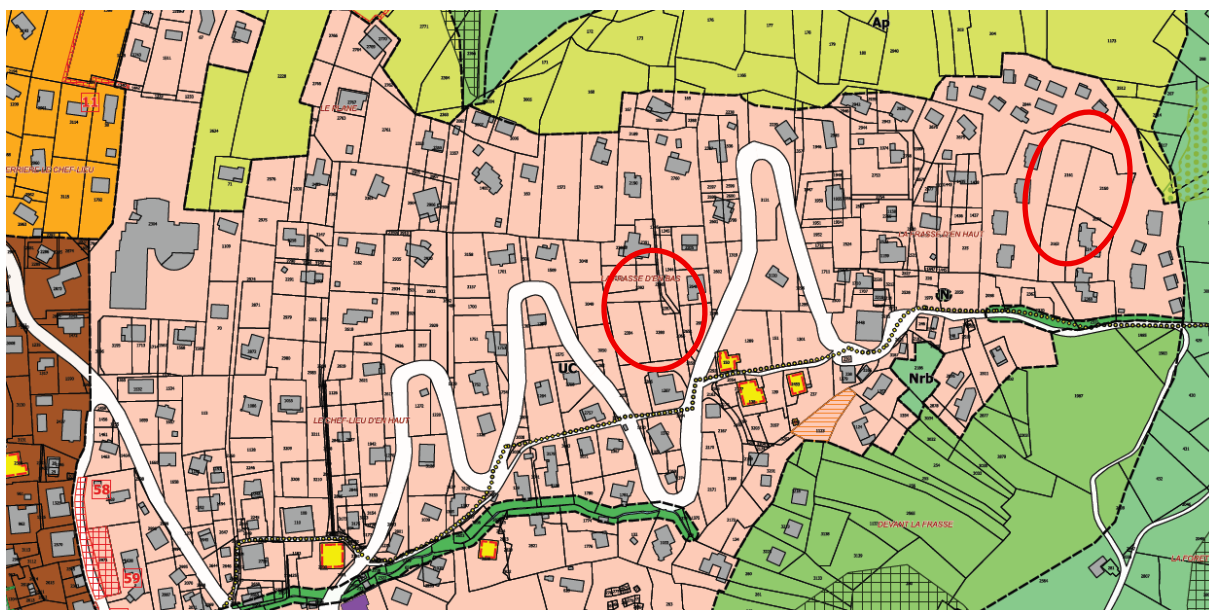
Le premier secteur, non bâti au sein de l'enveloppe urbaine, est situé au lieu-dit Le Grand Plane. Il constitue une opportunité de développement d'un établissement touristique marchand, à proximité

des installations de tourisme, des commerces et des services localisés au centre-village, ainsi que des transports en commun.



Localisation du secteur concerné au règlement graphique.

Le deuxième secteur est constitué de plusieurs parcelles en dent creuse, situées au lieu-dit « La Frasse ». Ce secteur ayant d'ores et déjà, en grande majorité, une occupation dédiée aux résidences touristiques et résidences secondaires, il apparaît pertinent de dédier les dernières opportunités de constructions à la création de lits chauds.



Localisation du secteur concerné au règlement graphique.

4. LES INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Les incidences présentées sont seulement celles issues de l'objet de la modification, et en aucun cas des dispositions du PLU en vigueur antérieurement validées et en vigueur aujourd'hui.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du règlement écrit concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques.	Suppression de l'obligation d'implantation perpendiculaire ment ou parallèlement à l'alignement, pour faciliter l'application de la règle de recul.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du règlement écrit concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	Modification du mode de mesure de la hauteur de la construction pour déterminer le recul.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Incidence positive, avec une meilleure prise en compte de la topographie et de l'optimisation du sol.	Incidence positive, avec une meilleure prise en compte de la topographie et de l'optimisation du sol.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant la hauteur des constructions	Diminution de la hauteur maximale autorisée en zone UA à 15 m.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Incidence positive, avec une meilleure intégration paysagère des futures constructions par rapport aux constructions existantes.	Incidence positive, avec une meilleure intégration paysagère des futures constructions par rapport aux constructions existantes.	Aucune incidence notable, la modification n'entraîne pas une augmentation de la capacité d'accueil du PLU.	Aucune incidence notable, la modification n'entraîne pas une augmentation de la capacité d'accueil du PLU.	Aucune incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du règlement écrit concernant la desserte par les voies publiques ou privées en zone naturelle	Permettre de réglementer les conditions de desserte en fonction des constructions et activités desservies.	Incidence positive, avec la possibilité de mettre en œuvre des ouvrages de dessertes moins impactants au regard du caractère naturel de la zone.	Incidence positive, avec la possibilité de mettre en œuvre des ouvrages de dessertes moins impactants au regard du caractère naturel de la zone.	Incidence positive, avec la possibilité de mettre en œuvre des ouvrages de dessertes moins impactants au regard du caractère naturel de la zone.	Incidence positive, avec la possibilité de mettre en œuvre des ouvrages de dessertes moins impactants au regard du caractère naturel de la zone.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant la qualité urbaine, architecturale et environnementale des constructions	Permettre une meilleure adéquation des règles avec la réalité des constructions typiques du patrimoine de la commune (couleurs, façades, toitures, etc).	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Incidence positive avec la possibilité de mieux prendre en compte les caractéristiques architecturales et patrimoniales propres de la commune.	Incidence positive avec la possibilité de mieux prendre en compte les caractéristiques architecturales et patrimoniales propres de la commune.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du règlement écrit concernant les toitures.	Précision de la réglementation sur les toitures plates et les toitures terrasse.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Incidence positive avec la possibilité de mieux prendre en compte les caractéristiques architecturales propres de la commune.	Incidence positive avec la possibilité de mieux prendre en compte les caractéristiques architecturales propres de la commune.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant le logement d'un exploitant agricole en zone A.	Permettre la réalisation d'un logement d'une surface maximale de 100 m² de surface de plancher intégré à un bâtiment d'exploitation.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable, la possibilité de réalisation de 20 m² de surface de plancher supplémentaire n'a pas d'impact sur les capacités d'accueil du PLU.	Aucune incidence notable, la possibilité de réalisation de 20 m² de surface de plancher supplémentaire n'a pas d'impact sur les capacités d'accueil du PLU.	Aucune incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du règlement écrit concernant la desserte par les voies publiques ou privées en zone urbaine.	Ajout d'une disposition dérogatoire imposant la mise en œuvre d'une ou plusieurs plateformes de croisement.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.
Modification du règlement graphique concernant les emplacements réservés.	Suppression des emplacements réservés 25, 26 et 42, et réduction de l'ER 18.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.
Modification du règlement graphique concernant les emplacements réservés.	Modification du tracé de l'ER n°61.	Aucune incidence notable., voir ci-après.	Aucune incidence notable., voir ci-après.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du règlement graphique concernant les emplacements réservés.	Modification de l'objet des ER 29 et 54.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.
Modification du règlement graphique concernant les emplacements réservés.	Inscription d'un ER pour une aire de stationnement.	Aucune incidence notable., voir ci-après.	Aucune incidence notable., voir ci-après.	Aucune incidence notable, le secteur concerné n'est pas visible dans le grand paysage.	Aucune incidence notable, le secteur concerné n'est pas visible depuis l'espace public.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Incidence très faible, au regard de l'emprise concernée et du maintien du caractère perméable du sol.
Modification du règlement graphique concernant les emplacements réservés.	Inscription d'un ER pour l'accès à une aire de stationnement.	Aucune incidence notable., voir ci-après.	Aucune incidence notable., voir ci-après.	Aucune incidence notable, le secteur concerné n'est pas visible dans le grand paysage.	Aucune incidence notable, le secteur concerné n'est pas visible depuis l'espace public.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Incidence très faible, au regard de l'emprise concernée très faible.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du règlement graphique concernant les emplacements réservés.	Inscription d'un ER pour régularisation foncière liée à la construction « Le Signal ».	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.
Modification du règlement graphique concernant les secteurs de diversité commerciale.	Ajout d'un secteur de diversité commerciale.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.
Modification du règlement graphique sur les parcelles concernées par la garderie.	Passage des parcelles bâties concernées de la zone Ap à la zone UB.	Aucune incidence notable, le secteur est déjà bâti.	Aucune incidence notable, le secteur est déjà bâti.	Aucune incidence notable, le secteur est déjà bâti.	Aucune incidence notable, le secteur est déjà bâti.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable, le secteur est déjà bâti.
Modification du règlement graphique sur l'identification d'un hôtel existant.	Suppression de l'identification d'un hôtel au lieu-dit « Les Loyers d'en haut – Les Cours ».	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.

Modification du règlement graphique concernant les terrains cultivés	Suppression du classement en terrains cultivés des parcelles concernées aux lieux-dits « La Frasse » et « La Revenaz ».	Pas d'incidence notable pour le secteur de « La Frasse » qui est un talus tenu par un mur de soutènement.	Pas d'incidence notable pour le secteur de « La Frasse » qui est un talus tenu par un mur de soutènement.	Pas d'incidence notable pour le secteur de « La Frasse » qui est un talus tenu par un mur de soutènement.	Pas d'incidence notable pour le secteur de « La Frasse » qui est un talus tenu par un mur de soutènement.	Aucune incidence notable, la modification n'entraîne pas une augmentation de la capacité d'accueil du PLU, étant donné que le premier secteur est un talus, et que le second est inconstructible du fait de la présence de l'exploitation agricole (application des règles de reculs sanitaires).	Aucune incidence notable, la modification n'entraîne pas une augmentation de la capacité d'accueil du PLU, étant donné que le premier secteur est un talus, et que le second est inconstructible du fait de la présence de l'exploitation agricole (application des règles de reculs sanitaires).	Aucune incidence notable, les deux secteurs n'étant pas stratégiques pour la qualité des sols étant donné que le premier secteur est un talus, et que le second est inconstructible du fait de la présence de l'exploitation agricole (application des règles de reculs sanitaires)
---	--	---	---	---	---	---	---	---

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du dispositif réglementaire pour permettre l'installation de parkings démontables aux abords de la télécabine de La Gorge.	Modifier les règlements écrit et graphique, ainsi que l'OAP, pour permettre la mise en place de cette solution technique.	Incidence très faible au regard du caractère temporaire de l'installation, voir ci-après.	Incidence très faible au regard du caractère temporaire de l'installation, voir ci-après.	Incidence moyenne en période hivernale, mais globalement faible au regard du caractère temporaire de l'installation et de l'utilisation du bois.	Incidence moyenne en période hivernale, mais globalement faible au regard du caractère temporaire de l'installation et de l'utilisation du bois.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable, au regard du caractère temporaire de l'installation et de son utilisation en période hivernale.
Modification du règlement écrit pour mettre en place la servitude pour résidences principales.	Modification de l'article 2 des zones U (zones UA, UB, UC, Uca, et UI) afin d'imposer que toutes les constructions nouvelles de logements soient à vocation de résidence principale.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du dispositif réglementaire en faveur de la production de lits touristiques « chauds »	Classement de plusieurs parcelles en zone UH.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable, le changement de zonage n'affecte pas la capacité d'accueil du PLU.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Modification du règlement écrit concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques.	Suppression de l'obligation d'implantation perpendiculairement ou parallèlement à l'alignement, pour faciliter l'application de la règle de recul.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Modification du règlement écrit concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	Modification du mode de mesure de la hauteur de la construction pour déterminer le recul.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant la hauteur des constructions	Diminution de la hauteur maximale autorisée en zone UA à 15 m.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable, la modification n'entraîne pas une augmentation de la capacité d'accueil du PLU.	Aucune incidence notable, la modification n'entraîne pas une augmentation de la capacité d'accueil du PLU.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant la desserte par les voies publiques ou privées en zone naturelle	Permettre de réglementer les conditions de desserte en fonction des constructions et activités desservies.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Modification du règlement écrit concernant la qualité urbaine, architecturale et environnementale des constructions	Permettre une meilleure adéquation des règles avec la réalité des constructions typiques du patrimoine de la commune (couleurs, façades, toitures, etc.).	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant les toitures.	Précision de la réglementation sur les toitures plates et les toitures terrasse.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant le logement d'un exploitant agricole en zone A.	Permettre la réalisation d'un logement d'une surface maximale de 100 m² de surface de plancher intégré à un bâtiment d'exploitation.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable, la possibilité de réalisation de 20 m² de surface de plancher supplémentaire n'a pas d'impact sur les capacités d'accueil du PLU.	Aucune incidence notable, la possibilité de réalisation de 20 m² de surface de plancher supplémentaire n'a pas d'impact sur les capacités d'accueil du PLU.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Modification du règlement écrit concernant la desserte par les voies publiques ou privées en zone urbaine.	Ajout d'une disposition dérogatoire imposant la mise en œuvre d'une ou plusieurs plateformes de croisement.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.
Modification du règlement graphique concernant les emplacements réservés.	Suppression des emplacements réservés 25, 26 et 42, et réduction de l'ER 18.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.
Modification du règlement graphique concernant les emplacements réservés.	Modification du tracé de l'ER n°61.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Incidence très faible, voir ci-après.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.
Modification du règlement graphique concernant les emplacements réservés.	Modification de l'objet des ER 29 et 54.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Modification du règlement graphique concernant les emplacements réservés.	Inscription d'un ER pour une aire de stationnement.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Incidence très faible, voir ci-après.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.
Modification du règlement graphique concernant les emplacements réservés.	Inscription d'un ER pour l'accès à une aire de stationnement.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Incidence très faible, voir ci-après.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.
Modification du règlement graphique concernant les emplacements réservés.	Inscription d'un ER pour régularisation foncière liée à la construction « Le Signal ».	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.
Modification du règlement graphique concernant les secteurs de diversité commerciale.	Ajout d'un secteur de diversité commerciale.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Modification du règlement graphique sur les parcelles concernées par la garderie.	Passage des parcelles bâties concernées de la zone Ap à la zone UB.	Aucune incidence notable, le secteur est déjà bâti.	Aucune incidence notable, le secteur est déjà bâti.	Aucune incidence notable, le secteur est déjà bâti.	Aucune incidence notable, le secteur est déjà bâti.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.
Modification du règlement graphique sur l'identification d'un hôtel existant.	Suppression de l'identification d'un hôtel au lieu-dit « Les Loyers d'en haut – Les Cours ».	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.

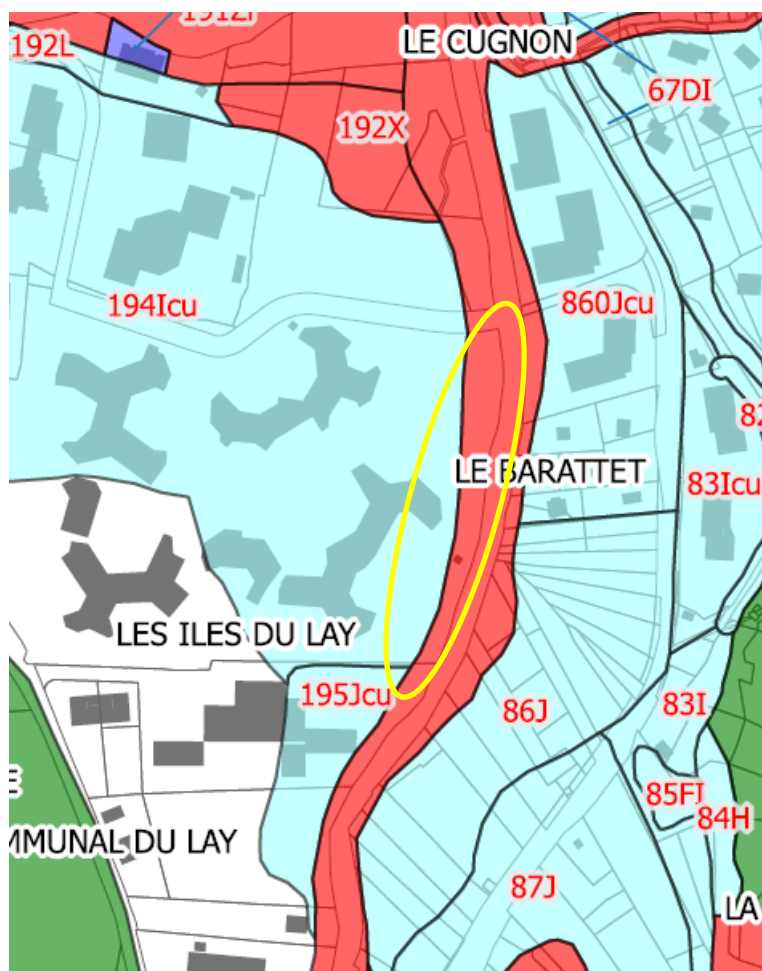
Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Modification du règlement graphique concernant les terrains cultivés	Suppression du classement en terrains cultivés des parcelles concernées aux lieux-dits « La Frasse » et « La Revenaz ».	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable, la modification n'entraîne pas une augmentation de la capacité d'accueil du PLU, étant donné que le premier secteur est un talus, et que le second est inconstructible du fait de la présence de l'exploitation agricole (application des règles de reculs sanitaires).	Aucune incidence notable, la modification n'entraîne pas une augmentation de la capacité d'accueil du PLU, étant donné que le premier secteur est un talus, et que le second est inconstructible du fait de la présence de l'exploitation agricole (application des règles de reculs sanitaires).	Incidence limitée, voir ci-après.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Modification du dispositif réglementaire pour permettre l'installation de parkings démontables aux abords de la télécabine de La Gorge.	Modifier les règlements écrit et graphique, ainsi que l'OAP, pour permettre la mise en place de cette solution technique.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Incidence limitée, voir ci-après.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.
Modification du règlement écrit pour mettre en place la servitude pour résidences principales.	Modification de l'article 2 des zones U (zones UA, UB, UC, Uca, et UI) afin d'imposer que toutes les constructions nouvelles de logements soient à vocation de résidence principale.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Modification du règlement graphique pour encourager la production de lits touristiques « chauds ».	Classement de trois secteurs de la zone UA, UB ou UC à la zone UH.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable, le changement de zonage n'affecte pas la capacité d'accueil du PLU.	Aucune incidence notable, le changement de zonage n'affecte pas la capacité d'accueil du PLU.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.	Aucune incidence notable.

Concernant la modification du tracé de l'ER 61 :

En matière de risques naturels :



Localisation de l'ER 61 modifié sur le règlement graphique du PPR.

L'ER est situé en zones B et D du PPR :

- Le règlement D est relatif aux instabilités de terrain. Pour les occupations et utilisations du sol autres que les bâtiments, il indique les prescriptions suivantes :
 - o 2.1. Assurer la végétalisation des talus après terrassement.

- 2.2. Tous travaux de terrassement (remblai, déblais) de plus de 2 mètres de hauteur devront faire l'objet d'une étude de stabilité spécifiant les techniques de stabilisation du terrassement et de son environnement à mettre en œuvre. Ils devront également être drainés. Pour des terrassements de moins de deux mètres de hauteur, les pentes des talus devront être appropriées afin de ne pas déstabiliser les terrains. Éventuellement des ouvrages de confortement ou des dispositifs de drainage pourront se révéler nécessaires.
- Un projet de cheminement, réalisé en matériaux perméables, est compatible avec les dispositions ci-avant.
- Le règlement B est relatif aux avalanches avec aérosols seuls. Pour les occupations et utilisations du sol autres que les bâtiments, il indique les prescriptions suivantes :
 - 2.1. Le stockage de produits polluants ou dangereux n'est autorisé qu'à l'abri d'enceintes résistant aux efforts mentionnés dans le règlement ci-dessus.

Un projet de cheminement, réalisé en matériaux perméables, est compatible avec les dispositions ci-avant.

En matière de biodiversité et dynamique écologique :

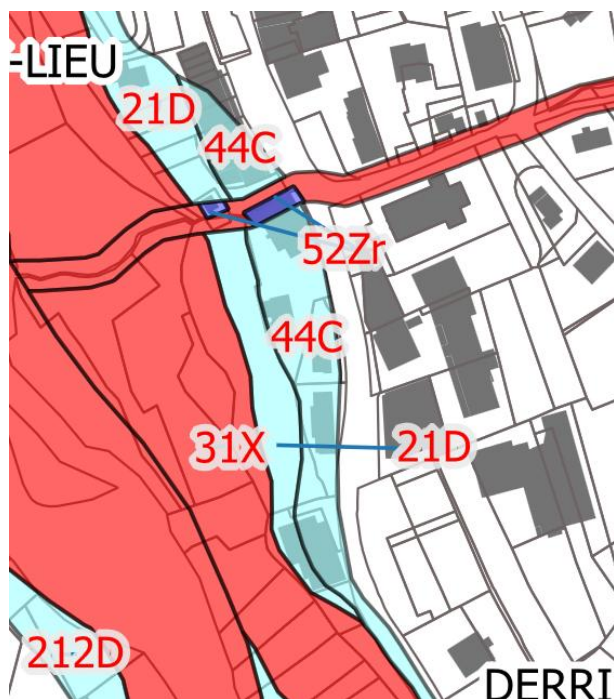
En matière de biodiversité et dynamique écologique, le secteur est seulement concerné par un classement en espace perméable relais surfacique de la trame verte et bleue du SRADDET Auvergne Rhône-Alpes. Le cheminement n'aura pas d'impact notable sur la qualité et le fonctionnement écologique de ce milieu.



En vert, espace perméable relais surfacique de la trame verte et bleue SRADDET Auvergne Rhone Alpes.

Concernant l'inscription d'un ER pour un espace de stationnement au Chef-lieu :

En matière de risques naturels :



Localisation de l'ER 61 modifié sur le règlement graphique du PPR.

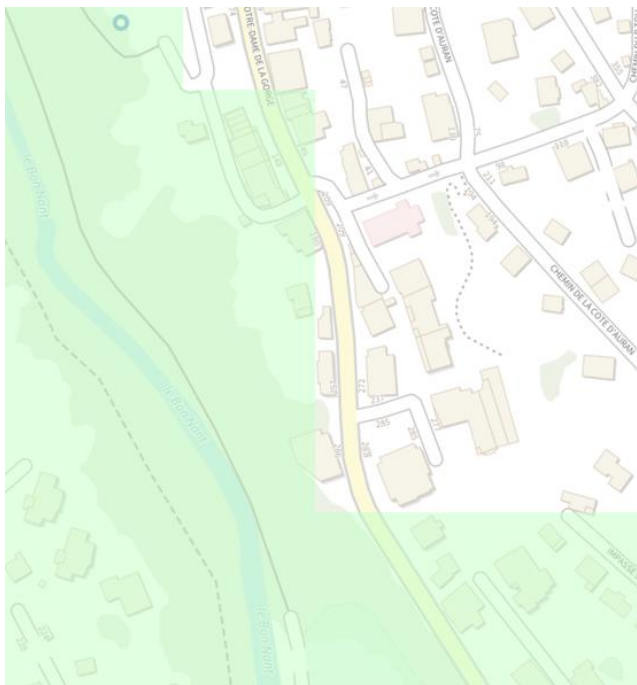
L'emplacement réservé est situé en zone 21D du règlement du PPR, relatif aux instabilités de terrain. Il stipule, pour les occupations et utilisations du sol (hors bâtiments) :

- Assurer la végétalisation des talus après terrassement.
- Tous travaux de terrassement (remblai, déblais) de plus de 2 mètres de hauteur devront faire l'objet d'une étude de stabilité spécifiant les techniques de stabilisation du terrassement et de son environnement à mettre en œuvre. Ils devront également être drainés. Pour des terrassements de moins de deux mètres de hauteur, les pentes des talus devront être appropriées afin de ne pas déstabiliser les terrains. Éventuellement des ouvrages de confortement ou des dispositifs de drainage pourront se révéler nécessaires.

Un projet d'aire de stationnement, réalisé en matériaux perméables, est compatible avec les dispositions ci-avant.

En matière de biodiversité et dynamique écologique :

En matière de biodiversité et dynamique écologique, le secteur est seulement concerné par un classement en espace perméable relais surfacique de la trame verte et bleue du SRADET Auvergne Rhône-Alpes. L'espace de stationnement, réalisé en matériaux perméables, n'aura un impact très faible sur la qualité et le fonctionnement écologique de ce milieu. En effet, un espace tampon significatif par rapport aux milieux sensibles liés au cours d'eau n'est pas concerné par l'aménagement.



En vert, espace perméable relais surfacique de la trame verte et bleue SRADET Auvergne Rhone Alpes.

Concernant l'inscription d'un ER pour l'accès à un espace de stationnement au Chef-lieu :

En matière de risques naturels :



L'emplacement réservé est situé en zone bleue 21D du règlement du PPR, relatif aux instabilités de terrain (risque faible). Il stipule, pour les occupations et utilisations du sol (hors bâtiments) :

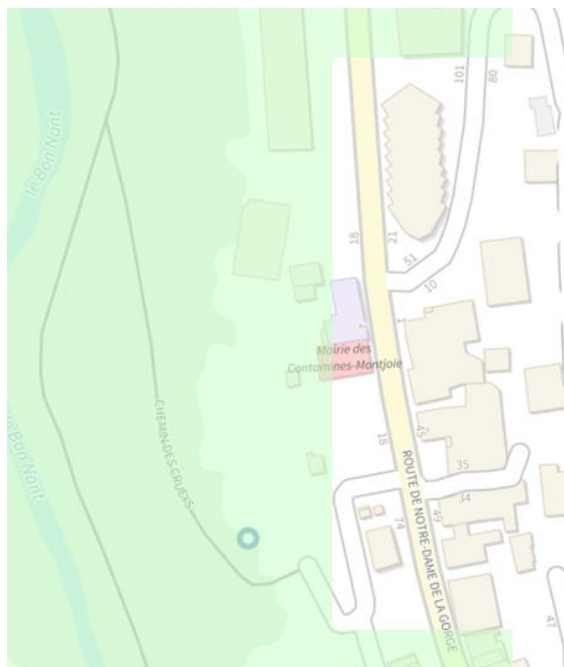
- Assurer la végétalisation des talus après terrassement.
- Tous travaux de terrassement (remblai, déblais) de plus de 2 mètres de hauteur devront faire l'objet d'une étude de stabilité spécifiant les techniques de stabilisation du terrassement et de son environnement à mettre en œuvre. Ils devront également être drainés. Pour des terrassements de moins de deux mètres de hauteur, les pentes des talus devront être appropriées afin de ne pas déstabiliser les terrains. Éventuellement des ouvrages de confortement ou des dispositifs de drainage pourront se révéler nécessaires.

De plus, une partie de l'emplacement réservé est situé en zone rouge 31X du PPR. Le règlement prévoit que toute nouvelle occupation du sol est interdite, de quelque nature qu'elle soit. L'aménagement futur respectera les dispositions du PPR, qui s'appliqueront au projet. Cependant, il est nécessaire, pour des questions d'entente foncière, d'acquérir le terrain pour la commune, justifiant ainsi la mise en place de l'emplacement réservé.

Le projet d'aménagement d'un accès est compatible avec les dispositions ci-avant. Les études de stabilité seront réalisées dans le cadre de l'avancement des études sur l'implantation exacte de la voie, et les règles de la zone rouge seront prises en compte.

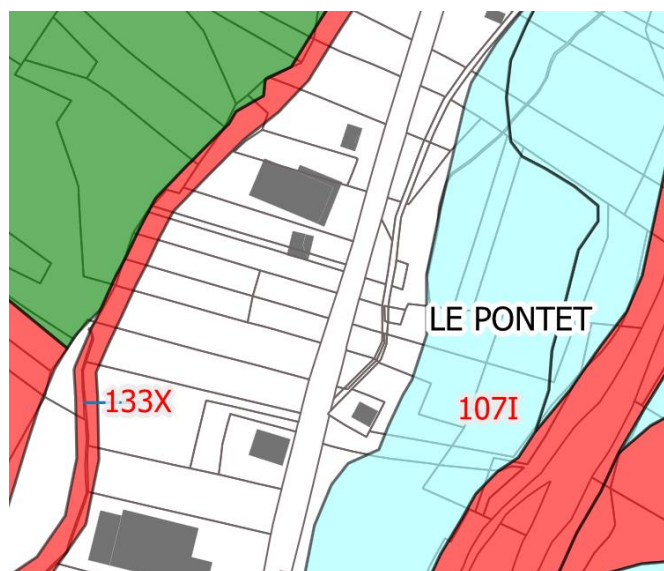
En matière de biodiversité et dynamique écologique :

En matière de biodiversité et dynamique écologique, le secteur est seulement concerné par un classement en espace perméable relais surfacique de la trame verte et bleue du SRADET Auvergne Rhône-Alpes. L'aménagement réalisé n'aura un impact très faible sur la qualité et le fonctionnement écologique de ce milieu. En effet, le secteur concerné est de taille réduite, et en partie déjà artificialisé.



En vert, espace perméable relais surfacique de la trame verte et bleue SRADET Auvergne Rhone Alpes.

➤ **Concernant la nécessité de permettre l'installation de parkings démontables aux abords de la télécabine de La Gorge**

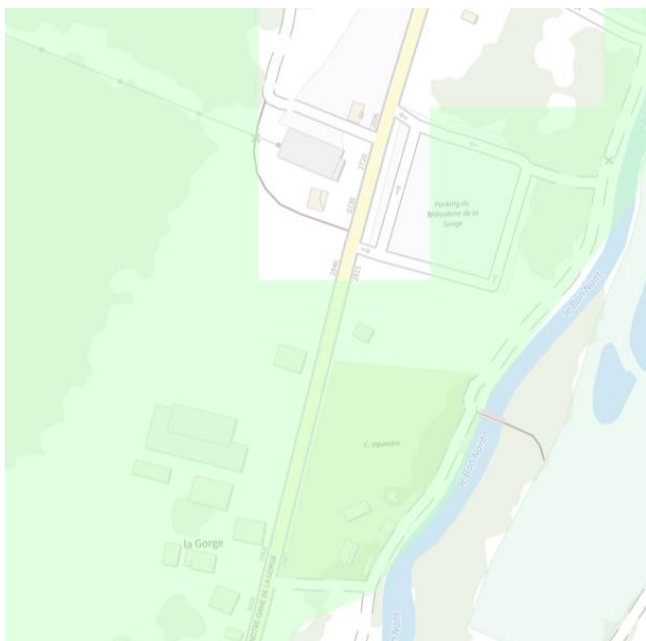


Le projet n'est pas situé sur la zone rouge 133X.

Le projet est situé en zone 107I du règlement du PPR, relatif au risque torrentiel (zone bleue, risque faible). Il stipule, pour les occupations et utilisations du sol (hors bâtiments) :

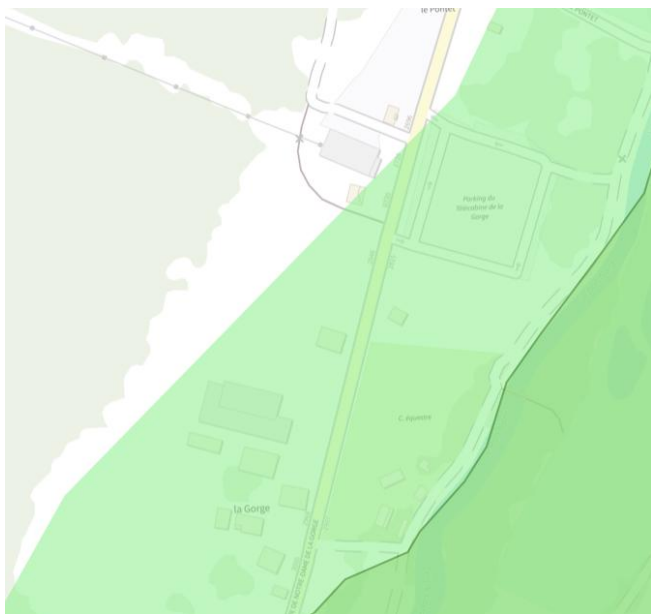
- Les terrassements, accès, aménagements, clôtures et parcs ne devront pas perturber l'écoulement des eaux en cas de crues : pas de murs pleins, ni soubassements de clôture.
- Le stockage de produits toxiques ou dangereux ou de flottants n'est autorisé sous la cote TN + 0.5 m qu'à l'abri d'enceintes résistant à des surpressions égales à 1.5 fois la pression hydrostatique (les citernes de toutes natures ou cuves devront être lestées ou fixées, résister à la pression hydrostatique et leurs orifice non étanches et branchements sensibles situés au-dessus de la cote TN+0.5m).

Le projet d'installation temporaire est compatible avec les dispositions ci-avant.



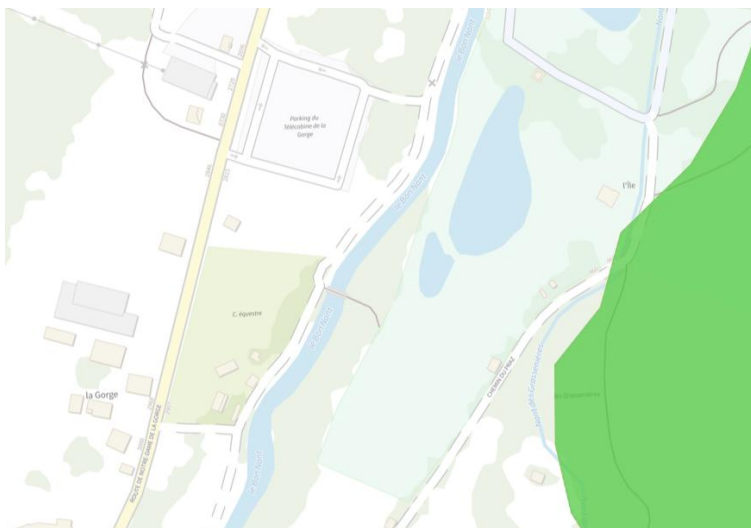
En vert, espace perméable relais surfacique de la trame verte et bleue SRADDET Auvergne Rhone Alpes.

Les deux secteurs identifiés pour la mise en œuvre des installations sont localisés au sein de l'espace perméable relais surfacique de la trame verte et bleue du SRADDET Auvergne Rhône-Alpes. Au regard des caractéristiques de l'installation projetée, l'évolution du PLU n'aura pas d'incidence majeure sur ce zonage.



En vert clair, ZNIEFF de type 2 n° 820031668 « Massif du mont blanc et ses annexes ».

Les deux secteurs identifiés pour la mise en œuvre des installations sont localisés au sein de la ZNIEFF de type 2 n° 820031668 « Massif du mont blanc et ses annexes ». Au regard des caractéristiques de l'installation projetée, l'évolution du PLU n'aura pas d'incidence majeure sur ce zonage.



En vert, Zone Natura 2000.

Le secteur de projet est situé à proximité de la limite d'une zone Natura 2000. Dans le cadre des études liées à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, il a été indiqué que la Barbastelle d'Europe avait été observée dans la zone d'étude. Cependant, au regard du caractère temporaire de l'installation, et du fait qu'aucun déboisement ni remaniement de terrain n'est envisagé, le projet n'impactera pas les habitats au sein du site Natura 2000 favorables à la Barbastelle d'Europe, par ailleurs bien représentés au sein de celui-ci. Par conséquent, le projet n'entraînera pas d'incidences particulières sur les populations de Barbastelle d'Europe du site Natura 2000.

Au regard de l'analyse développée ci-avant, le projet de modification n°3 du PLU des Contamines-Montjoie n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

5. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification apparaît justifiée car elle ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La présente modification est régie par les articles L.153.36 et suivants du Code de l'Urbanisme :

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 fait l'objet de la procédure de modification mentionnée aux articles L. 153-37 à L. 153-44.

Par dérogation à l'article L. 153-31, font également l'objet de cette procédure de modification les changements des orientations du projet d'aménagement et de développement durables qui ont pour objet :

- 1° De soutenir le développement de la production d'énergie renouvelable, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables mentionnées à l'article L. 141-5-3 dudit code. La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° De délimiter, en application de l'article L. 151-14-1 du présent code, les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements ou les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Peuvent également faire l'objet de la procédure de modification, si l'autorité compétente le décide, les changements des orientations du projet d'aménagement et de développement durables qui ont pour objet de délimiter les zones mentionnées à l'article L. 121-22-3 du présent code.

Article L153-31

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, excepté dans les cas mentionnés aux deuxième à cinquième alinéas de l'article L. 153-36 et dans les autres cas prévus par la loi.

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

I.-Le projet de modification est mis à la disposition du public soit par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit par le maire dans les autres cas. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut

également, en substitution à cette mise à disposition, recourir à une procédure de participation du public au sens de l'article L. 123-19 du code de l'environnement ou à une enquête publique.

Lorsque le projet de modification est soumis à une évaluation environnementale en application de l'article L. 104-1 du présent code, le recours à la participation du public par voie électronique ou à l'enquête publique est obligatoire.

Lorsque la modification ne concerne que certaines communes, la mise à disposition, la procédure de participation du public par voie électronique ou l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal. Elles sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée. Lorsque le projet de modification procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans un délai de trois mois à compter de cette présentation.

III.-L'enquête publique prévue au I du présent article est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Les avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du présent code sont joints au dossier d'enquête publique ou, le cas échéant, soumis à la procédure de participation du public par voie électronique.

Lorsqu'il est recouru à la procédure de participation du public par voie électronique, le dossier est également mis en consultation sur un support papier, aux horaires d'ouverture, dans les mairies concernées.

La présente notice explicative, qui expose le projet et les changements qui seront apportés au PLU, est transmise aux Personnes Publiques Associées (PPA) conformément à la démarche mentionnée aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier est ensuite porté à la connaissance du public, selon les modalités retenues en application de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme.

Après modifications éventuelles du projet suite aux remarques formulées par les PPA et lors de la phase de participation du public, le Conseil Municipal approuve la modification du PLU.

LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

1. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT ECRIT DU PLU

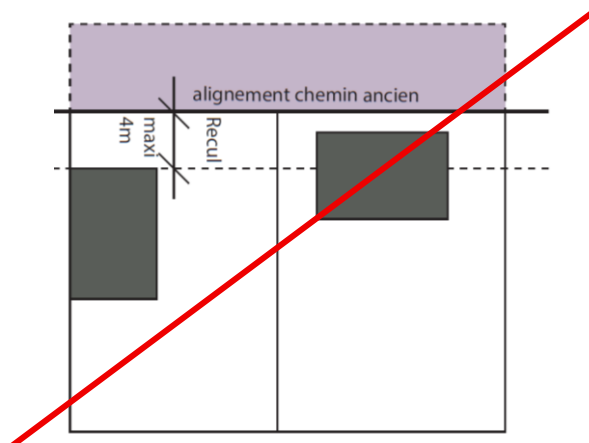
- Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques

Art U 4.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques

[...]

Le long des chemins des hameaux anciens reportés au règlement graphique en zones UA, UB, UC et UCa :

- Les constructions s'implanteront ~~parallèlement ou perpendiculairement~~ à l'alignement de ces chemins en respectant un recul minimum de 3 m.



- Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Art U 4.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques

[...]

En zones UB, UH, UC et UCa :

A condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect, la construction en limite de propriété est autorisée si elle est réalisée en tout point de la façade en contigüité avec un bâtiment existant déjà implanté en limite ou si deux constructions sont réalisées simultanément de part et d'autre d'une limite séparative.

- Dans les autres cas, les constructions doivent respecter une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, ~~doit-être~~ au moins égale à la moitié de la hauteur ~~de la façade~~ de la construction située en vis-à-vis de la limite parcellaire considérée, sans être inférieure à 3 m.[...]

➤ **Concernant la hauteur des constructions**

Art U 4.2. Hauteur minimale, maximale des constructions existantes ou nouvelles

Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions est la différence d'altitude entre le point le plus haut de la construction, au faîtage pour les toitures en pente et à l'acrotère pour les toitures terrasses, (ouvrages techniques, machineries d'ascenseurs, cheminées et autres superstructures, exclus) mesuré à l'aplomb du terrain naturel avant travaux et du terrain fini après travaux (excepté en UH1), en tout point de la construction.

Elle est limitée à :

En zones	Hauteur absolue
~~UA-et~~ UH	18 m au faîtage ou 15 m à l'acrotère
UA et UB	15 m au faîtage ou 12 m à l'acrotère
UH1	<u>Côté parking en partie ouest de la zone UH1 :</u> 21 m au faîtage 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 faîtage ou 15 m à l'acrotère, sans pouvoir excéder 5 niveaux au-dessus du TN Voir schéma ci-après
UC et UCa	9 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère.

➤ Concernant la desserte par les voies publiques et privées en zone naturelle

Art. N 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

- L'article R111-2 du code de l'urbanisme s'applique.
- Le projet doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.
- ~~• Les voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le déneigement.~~
- ~~• Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.~~
- ~~• La pente de la voie ne peut être supérieure à 12%.~~
- ~~• Le nombre des accès sur les voies publiques pourra être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.~~

➤ Concernant la qualité urbaine, architecturale et environnementale des constructions

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

[...]

2/ Pour les nouvelles constructions

Toitures :

[...]

- ~~Les matériaux de couverture respecteront les teintes RAL du nuancier joint en annexe 2 du règlement.~~
- Pour les matériaux de couverture, les teintes vives, le blanc pur ainsi que les matériaux réfléchissants sont interdits. La teinte des matériaux de couverture doit être en cohérence avec la teinte dominante des toitures environnantes, et doit être grise ou brun-rouge.

[...]

Façades :

- Les teintes vives ~~ainsi que y compris~~ le blanc pur sont interdites. Les teintes des façades devront s'harmoniser avec les constructions existantes avoisinantes.

[...]

- ~~Chaque façade devra comporter un minimum de 25% de surface en bois. Essences de bois admises : Douglas, Mélèze, Epicéa.~~
- Les essences de bois admises en façade sont les suivantes : Douglas, Mélèze, Epicéa.
- Surfaces en bois :
 - Les constructions en bois ne feront pas référence à une architecture étrangère au lieu (type rondins, ou abus de décoration en bois découpé ou mouluré...)
 - Les lames du bardage devront avoir une largeur en harmonie avec la volumétrie du bâtiment. La finition sera nette, sans effet rustique de découpe à hauteur variable, ni de feston.
 - Le Douglas ~~et~~ le Mélèze ~~et l'Epicéa~~ ne seront ni teints ni peints (vieillessement naturel de ces bois qui ne nécessitent pas de traitement). ~~L'épicéa sera teint conformément au nuancier (teintes RAL) joint en annexe 2 du règlement.~~ Le vieillissement naturel de l'Epicéa est également admis.

[...]

Balcons :

- ~~Le profil horizontal apparent des balcons sera soit revêtu de bois, soit peint en respectant le nuancier joint à l'annexe réglementaire n°2 ci-après.~~

- ~~Les garde-corps seront de préférence en bois avec une expression simple évitant les découpes décoratives qui ne font pas partie de la tradition locale. Les supports, s'ils ne sont pas en bois, seront peints en respectant le nuancier joint à l'annexe réglementaire n°2 ci-après.~~

3/ Pour le patrimoine bâti repéré en élément de paysage au règlement graphique du PLU

Pour les fermes traditionnelles :

Interventions sur les toitures :

[...]

- Modes de couverture admis :
 - tuiles de bois (tavaillons, ancelles),
 - tôle de préférence plane à tasseaux ou à joints debout (ton gris brun en référence aux teintes des tavaillons teintes RAL).
 - ~~tuiles de terre cuite (tuile plate losangée, brun rouge).~~ : Si existantes

[...]

Traitement des parties maçonnées :

[...]

- Teinte des enduits : grège, avec possibilité de bandeau contrasté autour des ouvertures, ~~conformément au nuancier (teintes RAL) joint en annexe n°2 du règlement.~~ En cas d'enduit à pierre vue le mortier doit être d'une teinte s'approchant au mieux de celle des pierres du mur de façon à avoir un aspect uniforme.

[...]

Traitement des parties en bois :

[...]

- Teinte des bois : non teinté (vieillessement naturel) ~~ou teinte en cohérence avec les autres matériaux de la construction et avec le bâti environnant conforme au nuancier (teintes RAL) joint en annexe n°2 du règlement.~~

Ouvertures, menuiseries :

- Dans la partie maçonnée du mur :
 - Les ouvertures existantes doivent dans la mesure du possible être conservées sans les modifier. Les nouvelles ouvertures sont autorisées. Il n'y a cependant pas lieu de rechercher une uniformisation ou une régularité de l'ensemble des ouvertures.
 - Portes simples, en bois.
 - Fenêtres : cadres en bois avec partition du vitrage.
 - Volets : en bois, à cadre, plein ou persiennés en partie haute.
 - Teintes des menuiseries (portes, fenêtres, volets) : teintes sombres ou couleurs du registre local (rouge foncé, vert sombre ou teintes douces comme le gris-bleu)

~~conformément au nuancier (teintes RAL) joint en annexe n°2 du règlement.~~ Le blanc est interdit.

- Dans la partie bois du mur :
 - Les ouvertures peuvent avoir des formes libres. La surface vitrée n'est pas limitée.
 - Menuiseries : en bois, ~~conformément au nuancier (teintes RAL) joint en annexe n°2 du règlement.~~

[...]

Pour le patrimoine religieux, églises, chapelles, oratoires :

Interventions sur les toitures :

[...]

- Passées de toit :
 - Conserver les passées de toit dans leur dimension et leur aspect (chevrons apparents ou planches larges, caissons peints, décorés...).
 - Les planches de rives seront de forme droite, sans découpes décoratives qui ne font pas partie de la tradition locale.
 - Teinte des bois : non teinté (vieillissement naturel) ~~ou teinte conforme au nuancier (teintes RAL) joint en annexe 2 du règlement~~ ou reconduction des teintes et du décor existant.

[...]

Annexe réglementaire n° 2 – Nuancier de couleurs

Nuancier TOITURES

Tôle (bac acier ou tôles planes)

Gris-brun



RAL 7037



RAL 7006



RAL 7022

Tuiles

Brun-rouge



RAL 8002



RAL 8004



RAL 3009

Planches de rives et plates-bandes d'égout

Teinte sombre

- Chêne foncé
- Noyer



RAL 8007



RAL 8011



RAL 8017



RAL 8016



RAL 8019



RAL 8014

Vieillisement naturel pour Douglas, Mélèze

Nuancier FACADES

Murs

Parties enduites

Ton pierre

Gris-beige



RAL 7032



RAL 7038



RAL 7044



RAL 7047



RAL 7034



RAL 7004



RAL 1014



RAL 1001

Murs

Bardage bois

Teinte
sombre

- Chêne
foncé

- Noyer



RAL 8007



RAL 8011



RAL 8017



RAL 8016



RAL 8019



RAL 8014

Vieillissement
naturel pour
le Douglas, le
Mélèze.

Menuiseries

- Portes

- Fenêtres

- Volets

Teinte
sombre

- Chêne
foncé

- Noyer



RAL 8007



RAL 8011



RAL 8017



RAL 8016



RAL 8019



RAL 8014

Ou



RAL 3004



RAL 3005



RAL 3003



RAL 3011



RAL 6002



RAL 6028

Registre
local

- rouge
sang

- vert
foncé

- Gris



RAL 7002



RAL 7003



RAL 7004



RAL 7001



RAL 7000



RAL 5014

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

[...]

1/ Pour les bâtiments existants et leurs extensions

[...]

Toitures :

[...]

- Les toitures plates sont autorisées en cas de réfection d'une toiture plate existante, et à condition d'être végétalisée.

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

[...]

Toiture terrasse :

La toiture terrasse est une toiture plate et accessible directement par une pièce de vie de la construction considérée.

[...]

➤ **Concernant le logement d'un exploitant agricole en zone A**

Art. A 1 – Destinations et sous-destinations autorisées

[...]

En zones A :

Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'existence d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, incluant les logements de surveillance nécessaires à l'exploitation dans la limite de ~~80m²~~ 100 m² de surface de plancher. Les logements de surveillance nécessaires à l'exploitation devront être **inclus situés** dans le bâtiment d'exploitation **ou accolés à celui-ci** ;
- Le changement de destination du bâtiment identifié au règlement graphique, dans le respect des volumes existants, pour un usage d'hébergement touristique, d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'équipement recevant du public.

[...]

Art. N 1 – Destinations et sous-destinations autorisées

[...]

En zones N :

Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'existence d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, incluant les logements de surveillance nécessaires à l'exploitation dans la limite de ~~80m²~~ 100 m² de surface de plancher. Les logements de surveillance nécessaires à l'exploitation devront être **inclus situés** dans le bâtiment d'exploitation **ou accolés à celui-ci** ;

[...]

➤ Concernant la desserte par les voies publiques ou privées en zone urbaine

Art. U mixte 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

- L'article R111-2 du code de l'urbanisme s'applique.
- Le projet doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.
- Les voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le déneigement.
- La bande de roulement des voies publiques ou privées, ne peut être inférieure à 4 mètres pour les opérations de 4 logements et moins, à 5 mètres pour les opérations de plus de 4 logements. **En cas de largeur inférieure aux seuils réglementaires définis ci-avant, une ou plusieurs plateformes de croisement seront exigées au regard de la configuration de la voie.**
- La pente de la voie ne peut être supérieure à 12%.
- Le nombre des accès sur les voies publiques pourra être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- Sur un même tènement d'origine, les raccordements des accès privés de terrains issus d'une division en vue de bâtir, doivent être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

➤ Concernant les terrains cultivés

Art. U mixte 2 – Interdictions et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

[...]

~~Dans les terrains cultivés à protéger identifiés au règlement graphique du PLU en application de l'art L 151-23 du code de l'urbanisme :~~

~~Les constructions quels que soient les équipements qui les desservent sont interdites.~~

- Concernant la nécessité de permettre l'installation de parkings démontables aux abords de la télécabine de La Gorge

Art. A 1 – Destinations et sous-destinations autorisées

En zones A et secteurs Ap, Arb et Arb1 et Ast :

Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'existence d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisés :

[...]

En secteur Ast :

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'existence d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages, sont autorisés :

- Les installations légères, sans fondations, nécessaires au stationnement des véhicules légers, à conditions :
 - d'être dimensionnés au regard des besoins de fonctionnement du secteur de la télécabine de la Gorge,
 - d'être installés exclusivement lors de la période d'ouverture de la télécabine de la Gorge en période hivernale,
 - d'être constituées de caillebotis réalisés en bois,
 - de prendre toutes les mesures nécessaires pour permettre la poursuite de l'activité agricole hors période d'installation de ce dispositif.

[...]

- Concernant la mise en place de la servitude pour résidence principale

Art. U mixte 2 – Interdictions et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

[...]

Dans les zones UA, UB, UC et UCa :

- Au titre de l'article L.151-14-1 du code de l'urbanisme, toutes les constructions nouvelles de logements doivent être à usage exclusif de résidence principale.

[...]

Art. UI 2 – Interdictions et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

[...]

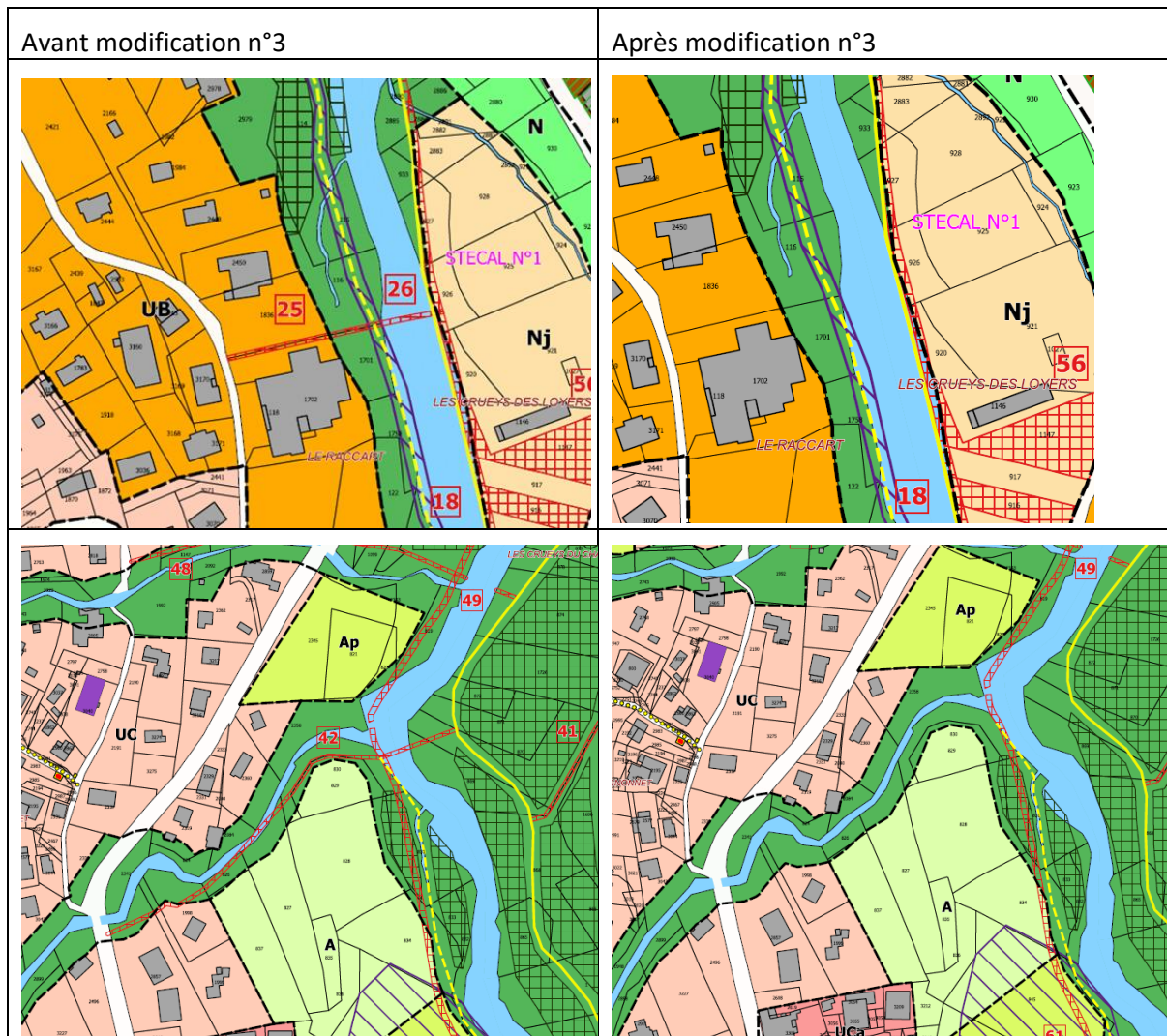
Dans la zone Ui :

- Au titre de l'article L.151-14-1 du code de l'urbanisme, toutes les constructions nouvelles de logements doivent être à usage exclusif de résidence principale.

[...]

2. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

➤ La suppression d'emplacements réservés



➤ La modification d'emplacements réservés

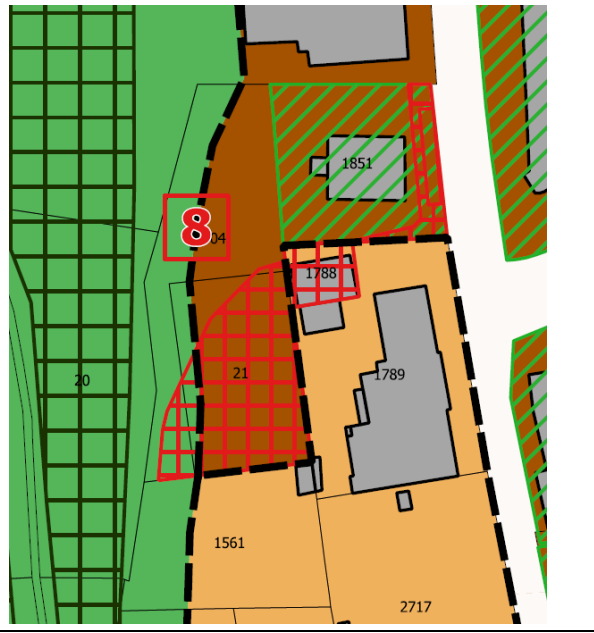


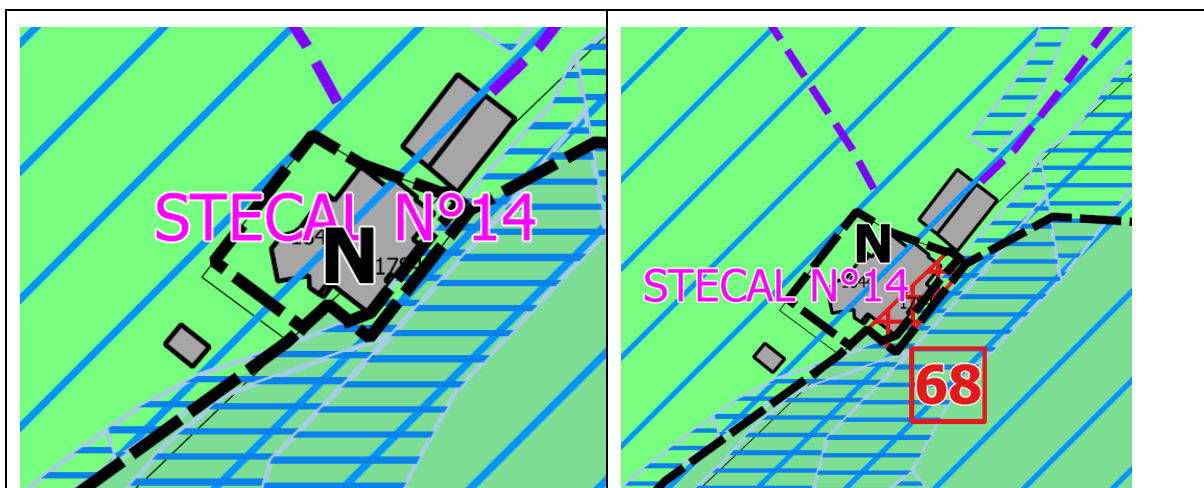
Avant modification n°3			
29	Emplacement réservé pour stationnement et voirie	Commune	1467
54	Emplacement réservé pour stationnement et voirie	Commune	1448
Après modification n°3			
29	Emplacement réservé pour stationnement et voirie, construction à vocation d'hébergement touristique	Commune	1467
54	Emplacement réservé pour stationnement et voirie, construction à vocation d'hébergement touristique	Commune	1448

Avant modification n°3



Après modification n°3

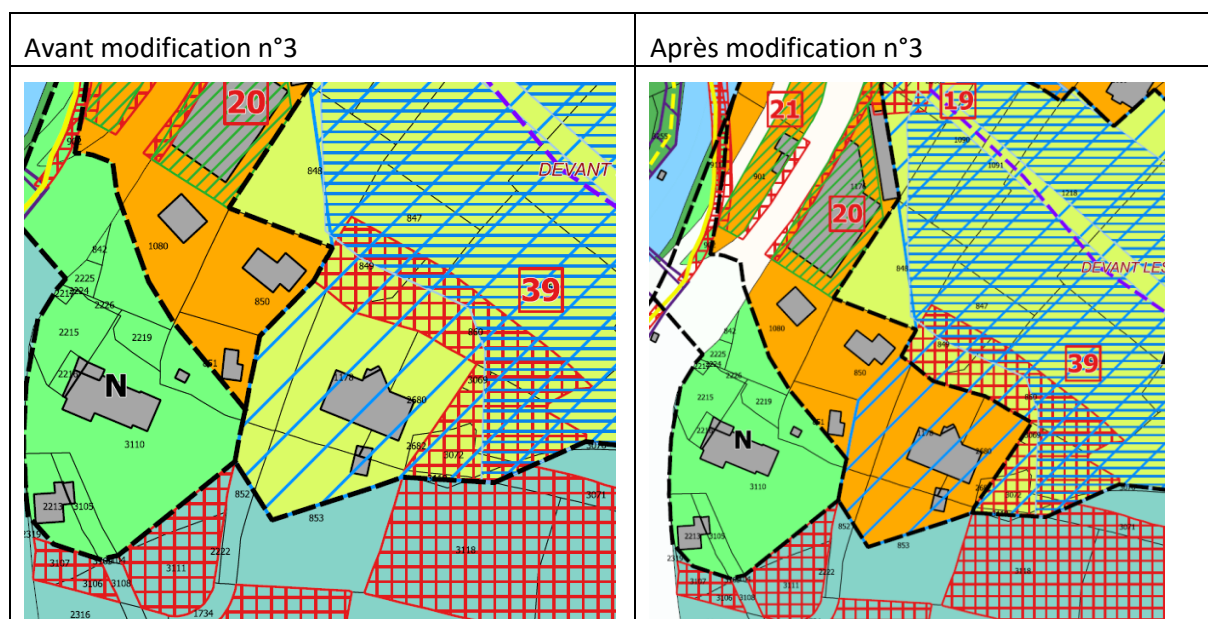




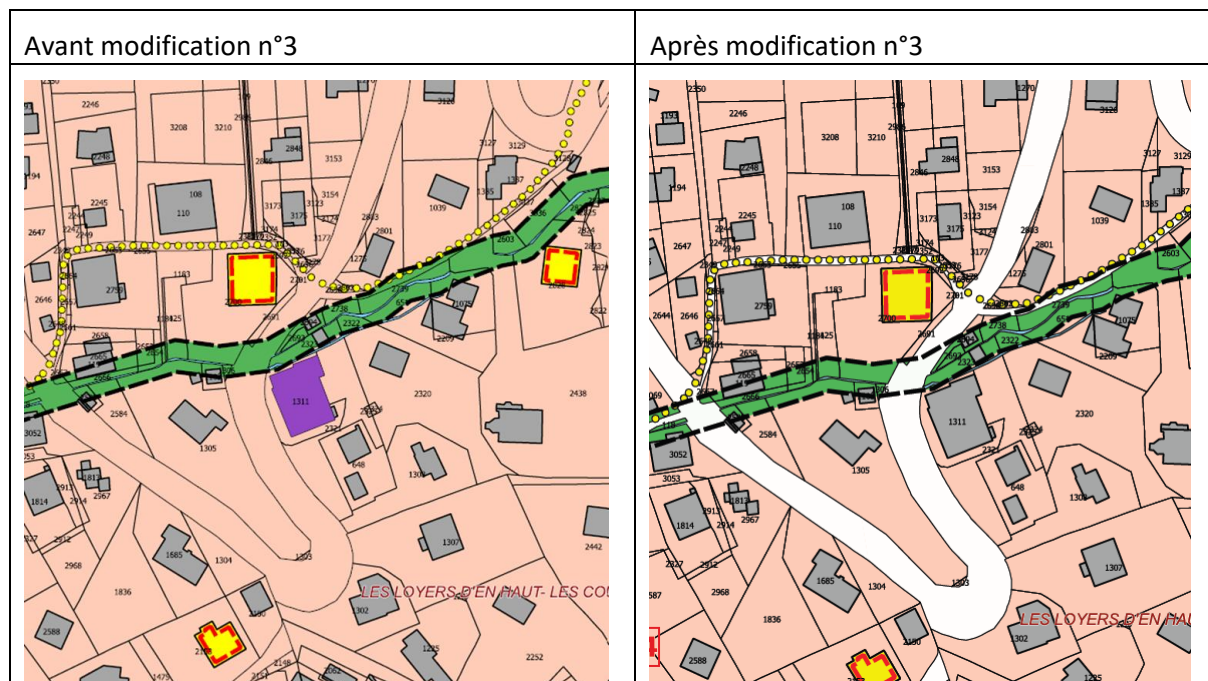
➤ L'inscription d'un secteur de diversité commerciale



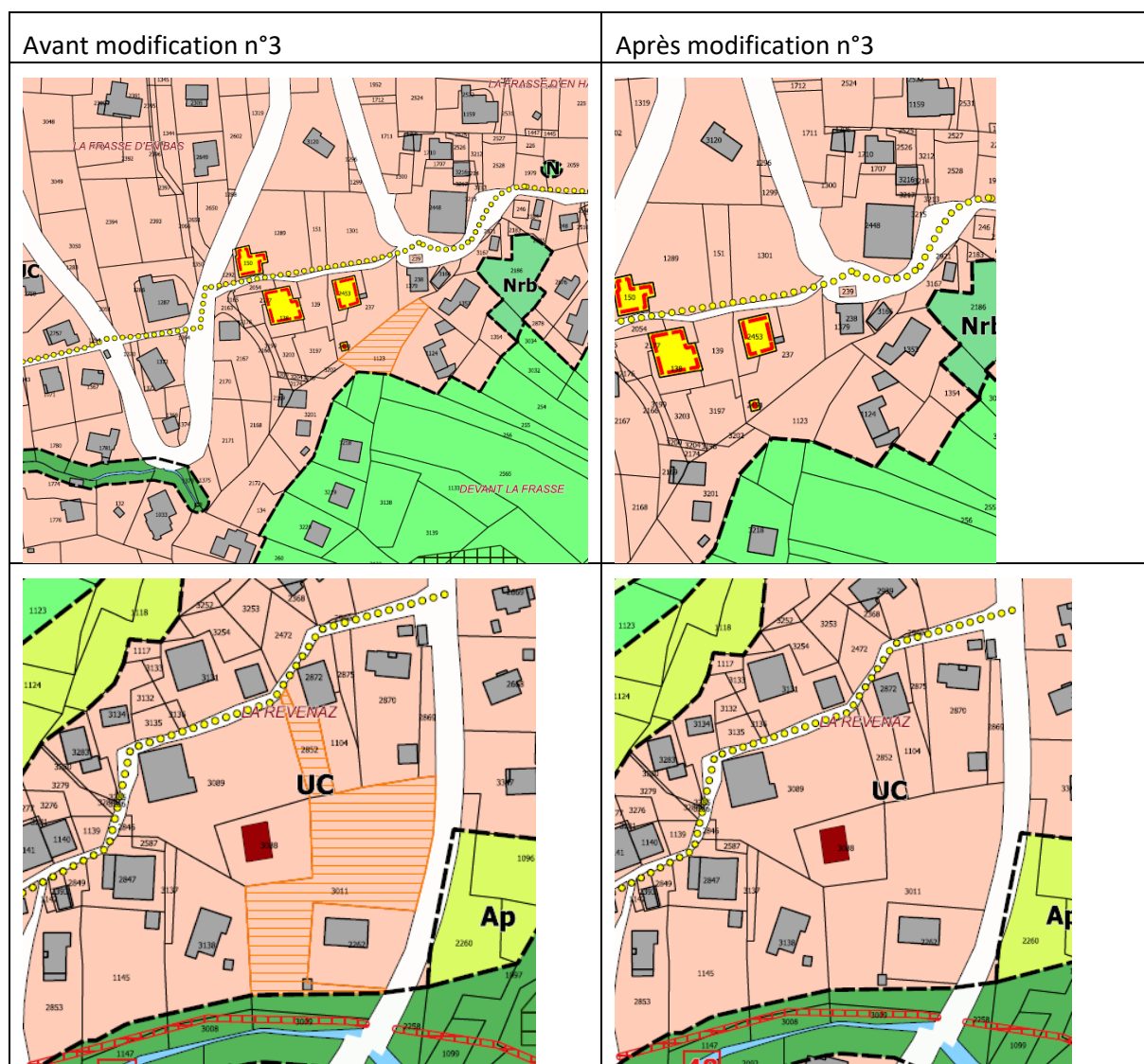
➤ **La modification du règlement graphique sur les parcelles concernées par la garderie**



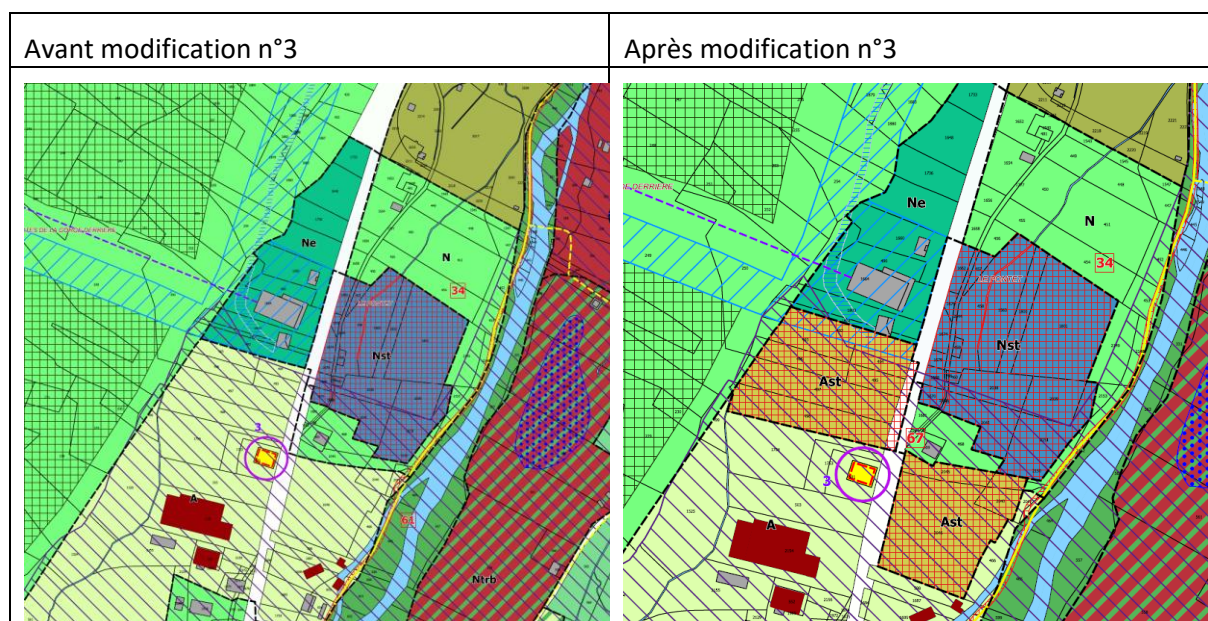
➤ **La modification du règlement graphique sur l'identification d'un hôtel existant**



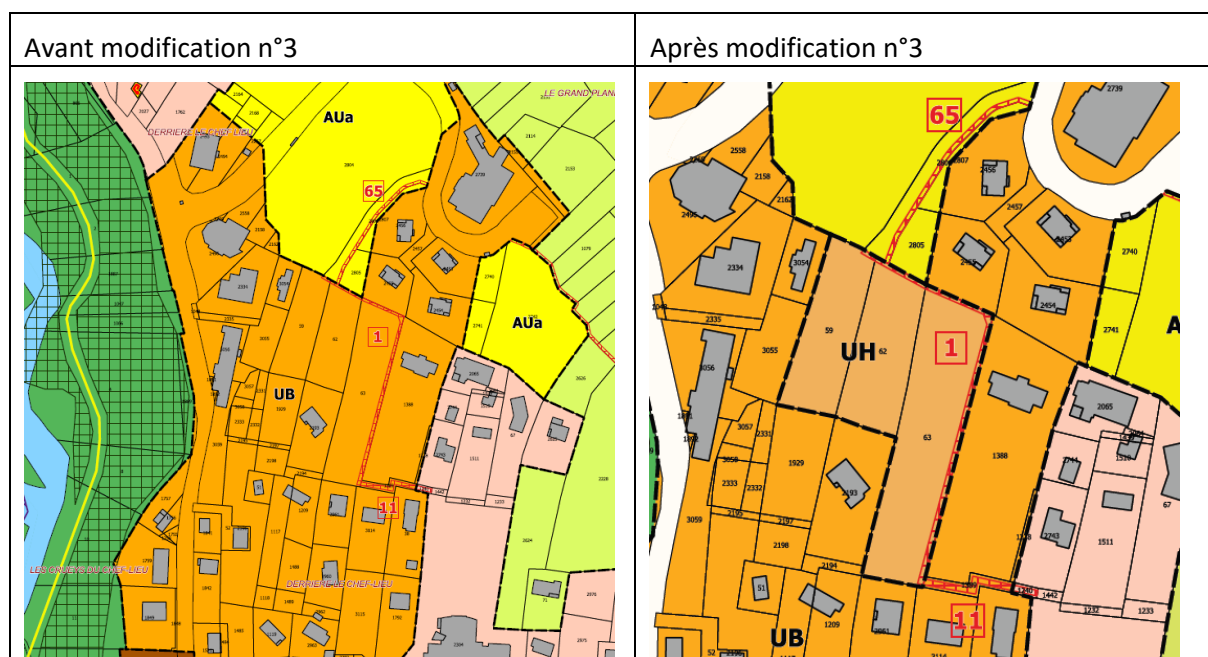
➤ **Concernant les terrains cultivés**

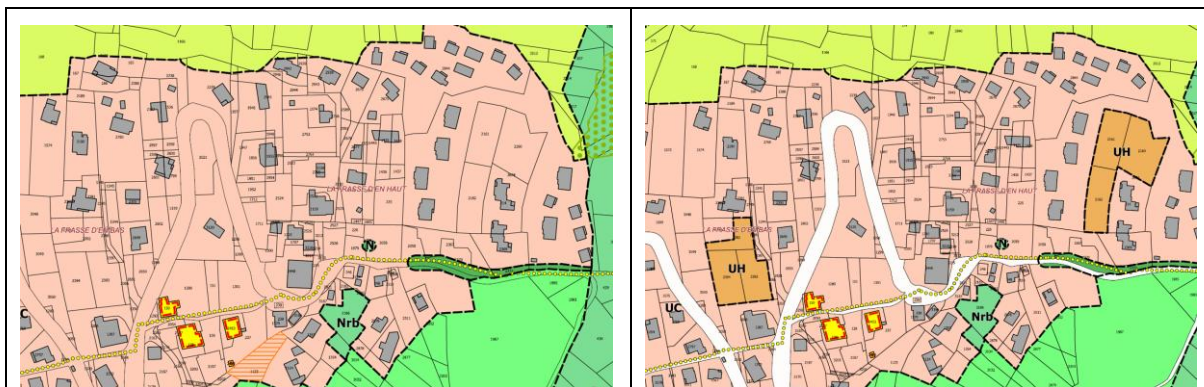


- **Concernant la nécessité de permettre l'installation de parkings démontables aux abords de la télécabine de La Gorge**



- **Concernant la production de lits touristiques chauds**





➤ **Tableau des surfaces**

ZONES	SURF en Ha
UA	5,44
UB	17,45
UC	69,94
Uca	10,21
UH	7,95
UH1	0,73
UI	2,83
Aua	1,73
A	194,1
Ap	59,19
Arb	23,97
Arb1	10,01
Ast	1,2
N	441,48
Nc	3,01
Nco	115,1
Ne	1,25
Nmc	7,12
Npmb	1,83
Nr	7,1
Nrb	7131,69
Nst	3,19
Nt	3,74
Ntrb	5,18
Nzh	71,1
Nj	0,97
Nf	0,09
Nmb	0,21
Nu	0,2
Nrest	0,81
Nrest1	0,18
TOTAL	8199

3. LES ADAPTATIONS À APPORTER AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU

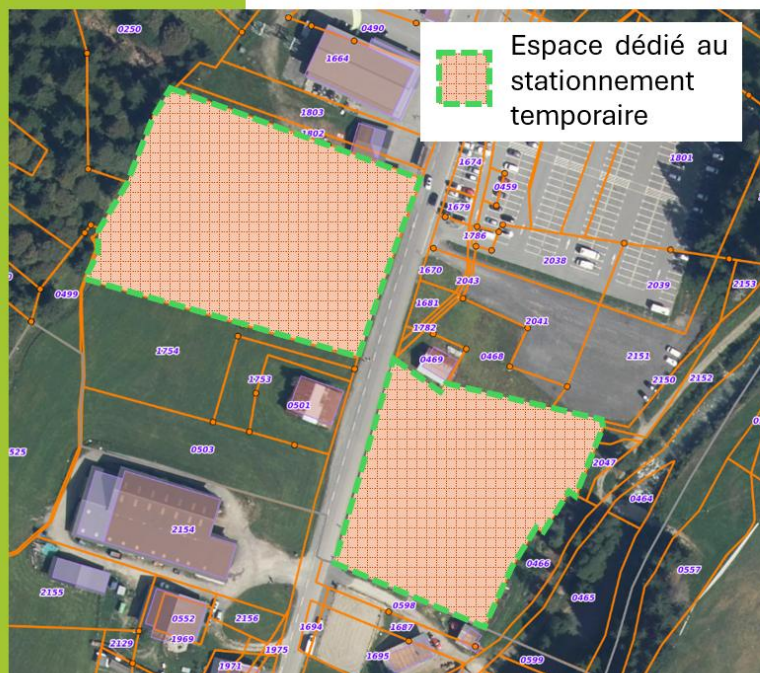
- Concernant la nécessité de permettre l'installation de parkings démontables aux abords de la télécabine de La Gorge



OAP Stationnements

Principes d'aménagement

Requalification du stationnement du téléphérique de la Gorge



Mise en œuvre de l'installation :

- Les dimensions de l'installation doivent répondre à un besoin d'environ 500 places de stationnement maximum,
- L'installation doit être mise en place uniquement pour une utilisation en période hivernale. À ce titre, l'installation peut être réalisée en fin d'automne.
- La mise en place et la dépose du dispositif peut être phasée en fonction des besoins au cours de la saison hivernale.
- Le dispositif doit être retiré à la fermeture de la télécabine au plus tard.
- Le matériau utilisé doit être le bois.
- Le dispositif ne doit pas nécessiter de fondations ni de terrassements.