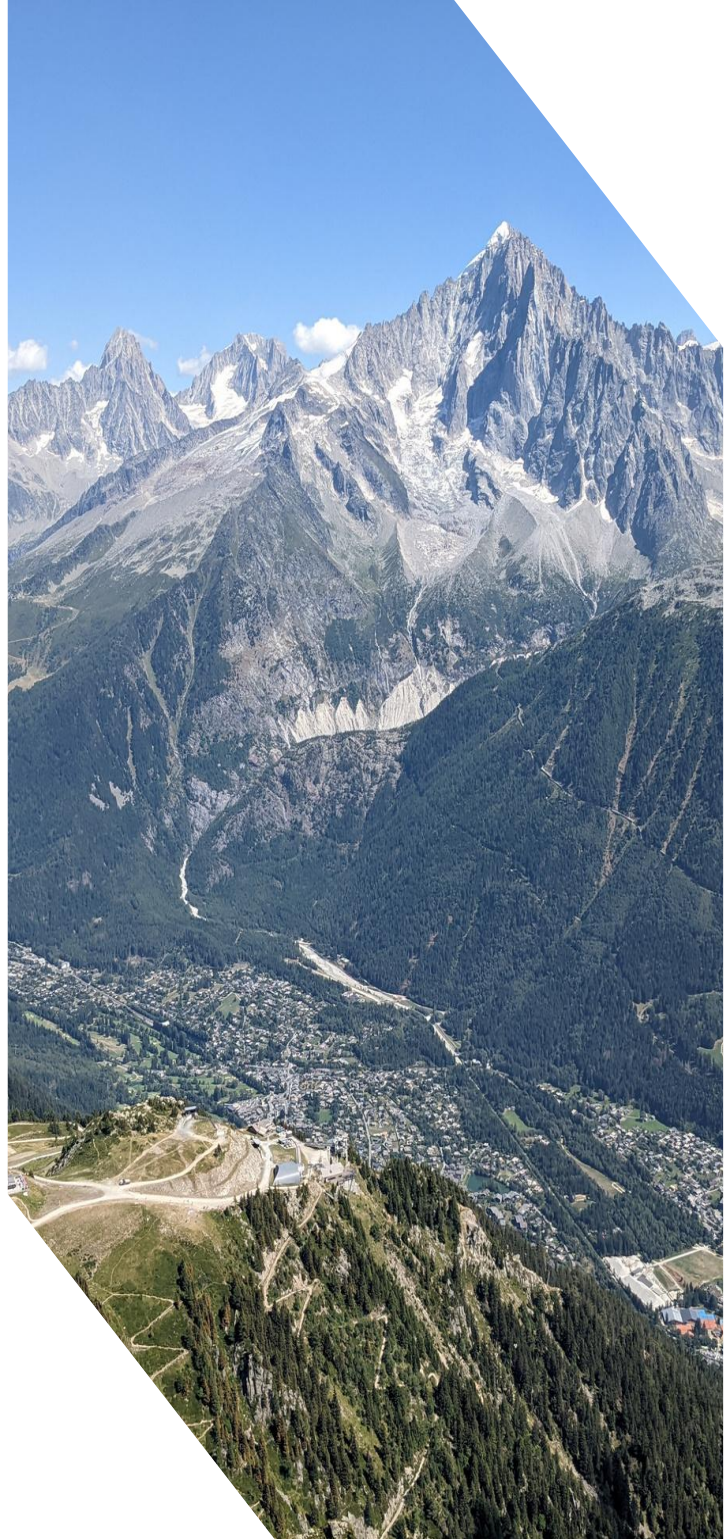


REVISION DU PLU DE CHAMONIX MONT-BLANC

Justification des choix

Février 2026



Sommaire

SOMMAIRE	3
PREAMBULE : QU'EST-CE QU'UN PLU ?	6
Le contenu du PLU	7
Les grandes étapes du PLU	8
La justification des choix, un volet important du rapport de présentation.....	9
Les objectifs du PLU de Chamonix-Mont-Blanc	10
La démarche d'évaluation environnementale.....	11
Contexte territorial	12
Le Programme Local de l'Habitat de la CC VCMB.....	12
Le Schéma de Cohérence Territoriale Mont-Blanc.....	13
Loi Montagne	13
JUSTIFICATION DU PADD	15
L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	17
Un projet qui se décline en 3 axes.....	17
Axe 1 : Développer un urbanisme équilibré et garantir l'accès au logement pour tous.....	17
Axe 2 : Préserver le patrimoine naturel et culturel et accélérer les transitions	20
Axe 3 : Poursuivre les efforts pour une économie diversifiée et durable	24
Enjeux transversaux	27
Un projet qui se place dans le respect des objectifs de développement durable	27
Une construction du scénario d'évolution en plusieurs étapes.....	30
Une analyse de la trajectoire de Chamonix-Mont-Blanc entre 2009 et 2020	30
Les sources du besoin en logements : le « point mort »	30
L'analyse des tendances 2009-2020	30
L'estimation de la population en 2025 par le fil de l'eau	31
Deux scénarios de développement	32
Le fil de l'eau : une poursuite des tendances passées jusqu'à 2035	33
Le scénario volontariste	34
Le choix d'un scénario de développement volontariste reflétant le projet politique.....	35
Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces	36
Une mobilisation prioritaire du potentiel foncier pour lutter contre l'étalement urbain	36
Des potentiels de densification au sein de l'enveloppe urbaine à mobiliser	37
En phase diagnostic : recensement des potentiels de densification et de développement	37
Calcul du potentiel de production de logements en densification	38
Les besoins de consommation d'espaces au regard du scénario de développement choisi	39

Calcul du nombre de logements produits dans les secteurs d'OAP	39
Calcul du potentiel de production de logements induisant de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (hors secteurs d'OAP)	40
La production totale de logements permise par le PLU	41
L'analyse de l'évolution du territoire en matière de foncier	42
Analyse de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) sur la période passée	42
Objectif de modération de la consommation de l'espace dans le temps du projet de PLU	43
Respect de l'objectif de limitation de la consommation d'espaces à 12 ha	43
JUSTIFICATION DU REGLEMENT ET DES OAP	46
Le règlement écrit et graphique	47
Le découpage des plans de secteurs en zones et la justification de la délimitation des zones	47
Le bilan des surfaces par zone	50
Les grands principes du règlement écrit	50
Justification des Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines (U), agricoles (A) et naturelles (N)	50
Justification des Zones Urbaines	54
Justification des Zones à Urbaniser	61
Justification des Zones Agricoles	61
Justification des Zones Naturelles	62
Justification de la servitude de résidence principale	65
Justification des inscriptions graphiques	66
Focus sur les emplacements réservés	75
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	80
Les OAP thématiques	80
L'OAP thématique « Trame continuités écologiques »	80
L'OAP thématique « Patrimoine bâti »	81
L'OAP thématique « Résilience climatique et sobriété énergétique »	82
Les OAP sectorielles	82
SYNTHESE : LES PRINCIPAUX POINTS D'EVOLUTION DU PLU	89
Les outils en faveur du logement permanent	90
Les thématiques renforcées	91
ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES SUPERIEURS	94
Contexte réglementaire	95
Documents avec lesquels le PLU doit être compatible	97
Application de la loi « Montagne »	97
1. Principe d'urbanisation en continuité de l'existant	98
2. Préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau	100
PLH de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc	103
PCET de la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc	107
SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes « Ambition territoire 2030 »	111
SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée	115
SAGE de l'Arve	118

PGRI du bassin Rhône-Méditerranée	121
Volume 1 « Parties communes au bassin Rhône-Méditerranée	121
Stratégie locale du bassin de l'Arve	122
SRC de la région Auvergne-Rhône-Alpes	122
Communes transfrontalières	122
Documents que le PLU doit prendre en compte	125
Objectifs du SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes	125
SDGV Haute-Savoie 2019-2025	130
PDALHPD Haute-Savoie 2021-2025	131
SDTAN Haute-Savoie	131
Plan de Protection de l'Atmosphère de la vallée de l'Arve	132
Plan forêt départemental de Haute-Savoie	132
INDICATEURS DE SUIVI	133



1

Préambule : Qu'est-ce qu'un PLU ?

LE CONTENU DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire qui, à l'échelle de la commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol. Il s'élabore dans une volonté de développement durable, afin de faire coïncider le projet avec les ressources et capacités réelles de la commune, dans une perspective de limiter ses impacts sur ces mêmes ressources (foncier, eau, paysages...).

Le Plan Local d'Urbanisme a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Le PLU comprend plusieurs pièces :

- **Le Rapport de présentation**

Ce document comprend, entre autres

- *Un diagnostic,*
- *L'état initial de l'environnement,*
- *Une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et des capacités de densification des communes (potentiel foncier),*
- *L'explication des choix retenus et des orientations du projet (présent document).*

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

Ce projet est porté par les élus. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de leur préservation. Il fixe également des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Elles viennent apposer des principes d'aménagement sur certains secteurs stratégiques de la commune, et sont opposables dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme. Elles doivent être cohérentes avec les dispositions du règlement écrit qui couvrent les zones sur lesquelles elles s'appliquent.

- **Le Règlement d'urbanisme**

Découpant la commune en zones, le règlement fixe certaines règles, avec lesquelles les autorisations d'urbanisme devront être conformes. Il existe quatre grandes familles de zones, encadrant la constructibilité : les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

- **Les Annexes**

Elles ont une fonction d'information, et comportent notamment les servitudes d'utilité publique.

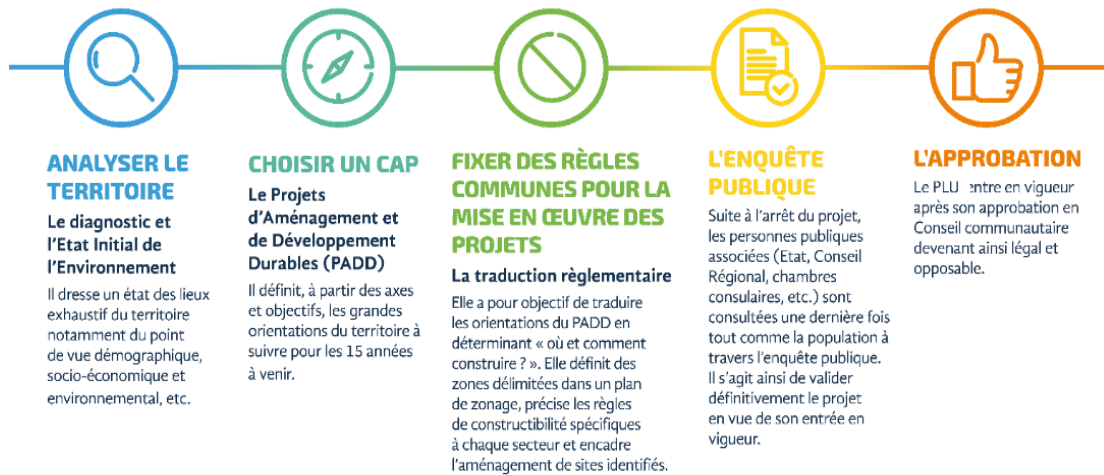
- ➔ Ainsi, sur la base des enjeux ressortant du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement, le PLU formalise un projet politique au sein du PADD.
- ➔ Ce PADD est ensuite traduit réglementairement via le règlement écrit et graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les objectifs politiques trouvent ainsi un écho au sein de dispositions opposables aux autorisations d'urbanisme.

LES GRANDES ETAPES DU PLU

La commune de Chamonix a prescrit la révision de son PLU le 14 octobre 2014. La commune était en effet déjà couverte par un PLU, et une précédente révision avait été prescrite en 2010, qu'il était néanmoins nécessaire de recommencer au regard des mutations rapides du territoire, et des nouveaux enjeux règlementaires (voir objectifs dans la partie suivante).

Outre l'ensemble des élus, cette révision mobilise au sein de la Collectivité (transfert de cette compétence à la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc depuis mars 2017) plusieurs services, dont le service Planification territoriale en charge du pilotage et de la coordination de l'ensemble de la procédure, accompagné d'un bureau d'études, le service urbanisme, le service Espaces Naturels Agropastoralisme et Forêts (Direction Aménagement et Transitions), le service Cartographie/Gestion des Risques (aspect cartographie, élaboration de la page web et de sa mise à jour), le service Communication pour les aspects concertation et diffusion de l'information auprès du public.

- Les grandes étapes de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :



Les dates clés :

- Prescription : 14 octobre 2014 ;
- Débat n°1 sur les orientations générales du PADD en Conseil communautaire : 28 août 2018 ;
- Débat n°2 sur les orientations générales du PADD en Conseil communautaire : 9 mars 2021 ;
- Débat n°3 sur les orientations générales du PADD en Conseil communautaire : 23 mai 2024 ;
- Arrêt du PLU : 13 mars 2025;

Dans un contexte d'évolutions règlementaires et législatives, notamment avec la loi Climat et Résilience d'août 2021 et ses différents décrets d'application, la loi Lemeur de novembre 2024 le projet de PLU s'est adapté au fil du temps pour **répondre au nouveau contexte réglementaire et aux nouveaux défis contemporains**. Cela a notamment été permis par des échanges réguliers avec les partenaires, afin de croiser les méthodologies et territorialiser les principes des nouvelles lois.

LA JUSTIFICATION DES CHOIX, UN VOLET IMPORTANT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme,

*Le rapport de présentation explique les **choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.***

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. (...)

*Il analyse la **consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan** ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la **capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Le présent document s'attache donc à expliquer et justifier les choix réalisés par les élus, aboutissant aux différentes pièces du PLU, notamment :

- Les éléments de contexte ayant conduit à l'élaboration du projet retranscrit dans le PADD, dont les enjeux issus du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement ;
- La mise en œuvre de ce projet politique via différents outils règlementaires complémentaires : Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement écrit et graphique. Il s'agit de démontrer la cohérence interne du document.

Les justifications soulignent également la compatibilité du projet avec le cadre réglementaire global, soit la manière dont il poursuit les objectifs et dispositions des documents cadre et lois en vigueur.

LES OBJECTIFS DU PLU DE CHAMONIX-MONT-BLANC

Le 14 octobre 2014, le Conseil Municipal Chamonix-Mont-Blanc a délibéré pour prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme. Cette délibération met un terme à la procédure de révision ouverte par délibération du 26 novembre 2010. La procédure avait été menée à bien et jusqu'à la phase de diagnostics environnemental et socio-économique, puis suspendue dans l'attente des évolutions législatives alors annoncées et susceptibles d'avoir un impact sur le contenu du PLU.

La démarche s'attachera à prendre en compte la diversité du territoire de la commune mais aussi les atouts et contraintes d'un territoire contrasté afin d'élaborer un projet communal maîtrisé et équilibré.

Cet enjeu sera traduit via les objectifs suivants :

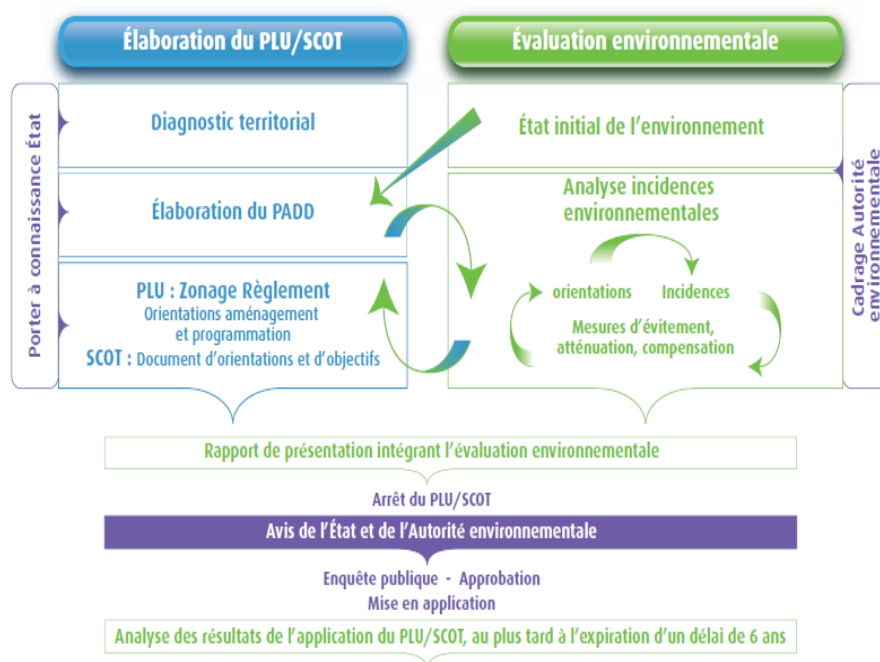
- Intégrer les objectifs de la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite loi « Grenelle II », en intégrant de façon plus marquée les principes du développement durable ;
- Intégrer les objectifs de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi « ALUR » qui a modifié les objectifs et contenus des documents de planifications à l'échelle communale et intercommunale ;
- Prendre en compte l'évolution des normes supérieures, dont le Schéma de cohérence écologique, les Plans de prévention des risques naturels, etc. ;
- Intégrer un certain nombre d'éléments :
 - L'approche intercommunale,
 - Les projets de territoire divers,
 - La problématique du logement permanent,
 - L'offre d'hébergements touristiques,
 - La diversité du tissu commercial,
 - Les activités tertiaires,
 - La protection du patrimoine,
 - La structuration de l'habitat diffus,
 - La consommation énergétique,
 - La modernisation des domaines skiables,
 - La mise en œuvre du plan de déplacement urbain.

LA DEMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est une démarche intégrée à l'élaboration du document, dite « ex-ante ». C'est une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne la construction du document d'urbanisme, et permet de l'ajuster tout au long de son élaboration. Il s'agit de questionner le projet de territoire au regard des enjeux environnementaux, de manière itérative, au fur et à mesure qu'il se construit et se précise. L'objectif est que le document d'urbanisme se nourrisse des réponses apportées notamment lors des analyses des incidences dans une logique d'amélioration continue du projet, dans un objectif de développement territorial durable. Les principaux objectifs de l'évaluation environnementale sont donc les suivants :

- Fournir les éléments de connaissance environnementale utiles à l'élaboration du document d'urbanisme sur la base d'un état initial de l'environnement et la détermination des enjeux ;
- Aider aux choix d'aménagement et à l'élaboration du contenu du document d'urbanisme grâce aux analyses d'incidences ;
- Contribuer à la transparence des choix et rendre compte des impacts des politiques publiques dans le rapport de présentation ;
- Préparer le suivi de la mise en œuvre du document d'urbanisme à l'appui d'un outil d'évaluation et d'indicateurs pertinents.

La démarche d'évaluation environnementale



L'évaluation environnementale et le détail de la méthodologie mise en œuvre pour celle-ci sont présentés dans le tome 2 du rapport de présentation.

CONTEXTE TERRITORIAL

Chamonix-Mont-Blanc est une commune de la Haute Vallée de l'Arve, au cœur des Alpes et au pied du massif prestigieux du Mont-Blanc. Le territoire communal couvre une superficie de 24 546 hectares et compte 8 972 habitants.

La commune de Chamonix Mont-Blanc fait partie de la **Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc (CCVCMB)**, créée par délibération du 14 décembre 2009. Elle est composée de 4 communes (Chamonix-Mont-Blanc, Les Houches, Servoz, Vallorcine), rassemblant 13 486 habitants (INSEE 2021).

Au-delà de son territoire intercommunal, **la CCVCMB fonctionne et interagit avec son environnement élargi** : les deux pays frontaliers de la Suisse et l'Italie d'un côté, la vallée de l'Arve jusqu'à Genève de l'autre. Dans ce contexte, elle fait partie intégrante de l'Espace Mont Blanc rassemblant les 3 pays et pour lequel un Groupement Européen de Collectivités Territoriale (GECT) est en cours.

Le Programme Local de l'Habitat de la CC VCMB

La commune de Chamonix-Mont-Blanc est couverte par le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc, dont l'élaboration amorcée en 2009 était à l'origine portée par le SIVOM du Pays du Mont-Blanc, aujourd'hui dissout et remplacé par 2 communautés de communes, la CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc (créée en 2009 et regroupant 4 communes) et la CC Pays du Mont-Blanc (créée en 2013 et regroupant 10 communes).

Bien que le diagnostic ait été réalisé à l'échelle de SIVOM du Pays du Mont-Blanc, les orientations stratégiques et le programme d'actions opérationnel ont été définis à l'échelle de la CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc.

Le PLH comporte ainsi 5 orientations stratégiques, validées en septembre 2010 par le Syndicat Mixte Pays du Mont-Blanc et adoptées par le conseil communautaire du 21 Janvier 2014 et devenu exécutoire en mars 2024

- ORIENTATION 1 : Préserver l'attractivité du territoire en diversifiant et développant l'offre de logements accessibles.
- ORIENTATION 2 : Mettre en œuvre des stratégies foncières en faveur des projets d'habitat accessible.
- ORIENTATION 3 : Promouvoir et développer un habitat durable.
- ORIENTATION 4 : Améliorer la réponse aux besoins spécifiques du territoire.
- ORIENTATION 5 : Suivre, piloter, animer la politique locale de l'habitat.

Le PLH décline les orientations stratégiques en 10 actions thématiques et 1 action relative à la gouvernance et au pilotage, présentées sous la forme de fiches-actions.

Actuellement, le PLH 2024-2030 à l'échelle de la CCVCMB est en cours de finalisation. Le programme d'actions comprend 5 orientations :

- Diversifier l'offre de logements pour accompagner les habitants actuels et à venir dans leur parcours résidentiel
- Répondre aux besoins spécifiques des ménages et anticiper les évolutions futures de la demande
- Développer la connaissance et la maîtrise du foncier
- Poursuivre le développement d'un parc plus vertueux
- Décliner une politique de l'habitat au service des communes

déclinées en 17 actions en fiches-actions.

Actuellement, le PLH 2024-2030 est en cours d'élaboration.

Le Schéma de Cohérence Territoriale Mont-Blanc

Le territoire de la vallée de Chamonix-Mont-Blanc n'est pas couvert par un SCoT approuvé.

En effet, le SCoT Mont-Blanc est en cours d'élaboration. Il regroupe 32 communes de quatre communautés de communes : Vallée du Mont-Blanc, Pays du Mont-Blanc, Cluses Arve et Montagnes et Montagnes du Giffre et compte environ 120 000 habitants.

Le projet de SCOT, dont les études d'élaboration ont été engagées des dernières années a été arrêté le 18 juillet 2025. Après la consultation des personnes publiques associées et consultées ainsi que la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe), l'enquête publique est organisée en février 2026. L'approbation du SCOT Mont Blanc est ainsi prévue à la fin du 1^{er} semestre 2026.

Le projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du projet de SCOT se décline en 3 axes :

- Axe 1 : Cadre de vie et attractivité territoriale
- Axe 2 : Relocalisation économique et valorisation des ressources
- Axe 3 : Atténuation et adaptation faces aux risques et au réchauffement climatique

Conformément à l'article L.143-18 du Code de l'Urbanisme, ce PAS a fait l'objet d'un débat au sein du conseil syndical lors de sa séance du 8 novembre 2024.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) quant à lui décline la stratégie du PAS en orientations et objectifs permettant sa mise en œuvre. Il comprend par ailleurs le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL). Les 62 prescriptions et 23 recommandations sont regroupées en 4 parties :

- A : Milieux naturels et biodiversités
- B : Adaptation et atténuation aux changements climatiques
- C : Offre de logements, de mobilités, d'équipements et de services et densification
- D : Activités économiques, agricoles, commerciales et logistiques

Enfin, le document compte un certains d'annexes parmi lesquelles un diagnostic socio-économique du territoire, un état initial de l'environnement, la justification des choix retenus, l'articulation du SCOT avec les documents de rangs supérieurs...

Loi Montagne

Sont soumises à la loi Montagne (1985, révisée en décembre 2016 : LOI n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne), les communes ou parties de communes caractérisées par une limitation considérable des possibilités d'utilisation des terres et un accroissement important des coûts des travaux dus soit à l'existence de conditions climatiques difficiles, soit par la présence de fortes pentes, soit par la combinaison des deux facteurs.

La loi Montagne concerne Chamonix-Mont-Blanc.

Les communes soumises aux principes d'urbanisation de la loi Montagne, énumérés aux articles L. 122-1 à L. 122-27 et R. 122-1 à R. 122-20 du Code de l'urbanisme, sont concernées par six principes fondamentaux protecteurs :

- Principe n° 1 : les espaces, paysages, milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard doivent être préservés (art. L 122-9 du Code l'urbanisme) ;
- Principe n° 2 : les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières doivent être préservées (art. L 122-10 du Code l'urbanisme) ;
- Principe n° 3 : la capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation doit être compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles mentionnés aux articles L 122-9 et L 122-10 (art. L 122-8 du Code l'urbanisme) ;
- Principe n° 4 : l'extension éventuelle de l'urbanisation doit se faire en continuité de l'urbanisation existante (art. L 122-5 et suivants du Code l'urbanisme) ;

- Principe n° 5 : les parties naturelles des plans d'eau de moins de moins de 1000 hectares sont protégées sur une distance de 300m à compter de la rive (art. L 122-12 et suivants du Code l'urbanisme) ;
- Principe n° 6 : certaines routes nouvelles sont interdites (art. L 122-4 du Code l'urbanisme).

Ces dispositions sont opposables à leurs documents d'urbanisme dans des conditions fixées par le Code de l'urbanisme.

La commune de Chamonix-Mont-Blanc appartient au **massif des Alpes**. Le périmètre administratif du massif est délimité par le décret n°2004-69 du 16 janvier 2004 relatif à la délimitation des massifs.



2

Justification du PADD



Véritable clé de voute du Plan Local d'Urbanisme de Chamonix-Mont-Blanc, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe les orientations générales du projet politique souhaité par les élus de la commune pour les 15 années à venir, en matière d'aménagement du territoire et de développement durable.

La définition du PADD a fait l'objet de plusieurs temps de concertation et d'échanges avec les élus, les partenaires et le grand public. Le PADD a été adapté afin de reprendre les objectifs finaux du projet porté par les élus.

Le PADD du PLU de Chamonix-Mont-Blanc a été élaboré conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

Article L.151-5 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les **orientations générales** des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les **orientations générales** concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain***

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Par ailleurs, la prospective réalisée lors du travail sur le PADD a fait émerger plusieurs secteurs ou thématiques à enjeux, travaillés au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'ELABORATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Un projet qui se décline en 3 axes

Le diagnostic territorial et l'Etat Initial de l'Environnement ont fait ressortir des enjeux clés pour le territoire de Chamonix-Mont-Blanc, par grandes thématiques. **Ces enjeux ont guidé la formalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, après un travail de hiérarchisation politique.**

Il est à noter que le diagnostic et l'EIE ont fait l'objet d'une actualisation en 2022 avec les nouvelles données disponibles.

L'élaboration du PADD du PLU de Chamonix-Mont-Blanc a été effectuée dans le respect de ces principes de développement cohérent, équilibré et durable du territoire communal. Les différentes dispositions définies dans ce document concernent les orientations générales du projet global pour l'avenir de la commune. Le PADD s'inspire de la notion de développement durable qui traduit la convergence de **trois préoccupations d'ordre social, environnemental, et économique** et s'inscrit dans **un objectif d'adaptation au changement climatique.**

Le PADD du PLU de Chamonix-Mont-Blanc s'articule autour de 3 axes. A la fin de chaque grand axe, une carte de synthèse des objectifs est intégrée de manière à les illustrer à l'échelle communale. Ces cartes n'ont aucune valeur prescriptive.

Les orientations générales du PADD ont été définies en s'appuyant sur la phase préliminaire de diagnostic. Ci-dessous est présentée **l'articulation entre les orientations générales du PADD et enjeux issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement.** Chacun des enjeux mis en exergue lors du diagnostic est **mis en regard de l'une des orientations dont le principe est également explicité en soulignant la politique portée par les élus de Chamonix-Mont-Blanc.**

La traduction des orientations et actions du PADD dans le règlement est présentée dans la partie « Justification du règlement et des OAP ».

Axe 1 : Développer un urbanisme équilibré et garantir l'accès au logement pour tous

L'axe 1 – *Développer un urbanisme équilibré et garantir l'accès au logement pour tous* répond à la préoccupation sociale des trois piliers du développement durable. Cet axe vise à mettre « la ville aux services des habitants ».

Cet axe répond notamment aux enjeux socio-démographiques soulevés dans le diagnostic territorial, ainsi qu'aux enjeux pour l'habitat, à certains enjeux économiques et à la morphologie urbaine.

Orientation 1	
Favoriser le dynamisme démographique pour tendre vers un objectif ambitieux de 1% et maintenir la population permanente	
Enjeux du diagnostic et/ou de l'EIE	
<u>Socio-démographie</u>	■ Le maintien de la population active (famille et jeunes avec des projets familiaux) sur le territoire.

- La mise à disposition d'une offre de logements adaptée aux ressources des populations résidentes.
- La prise en compte des besoins liés au vieillissement de la population, en termes d'adaptation des logements pour le maintien à domicile et d'évolution de l'offre vers des logements abordables (techniquement et financière) pour des personnes vieillissantes.
- La réponse aux besoins des jeunes (petites surfaces, prix adaptés...) pour permettre la décohabitation, puis le parcours résidentiel (logements familiaux à prix maîtrisés).

Tissu économique

- Favoriser le maintien d'une population active sur le territoire afin d'assurer la pérennité des équipements et des services à la population.
- Permettre à toutes les populations de pouvoir rester, s'installer/travailler à Chamonix-Mont-Blanc.

Principe de l'orientation du PADD

Face au constat de baisse démographique sur les années passées, les élus ont souhaité fortement axer le projet en direction d'un maintien de la population permanente grâce à des actions fortes sur le logement accessible et en adéquation avec les différents profils de population.

Orientation 2

Maintenir et créer de l'habitat permanent : en intervenant sur la réhabilitation du parc existant, en proposant dans les futurs programmes des formes d'habitats innovantes adaptées aux évolutions climatiques, en transformant des lits froids et tièdes en logements permanents

Enjeux du diagnostic et/ou de l'EIE

Habitat

- Le maintien d'une offre de résidences principales, abordable et adaptée aux capacités et besoins des ménages locaux, actifs de la commune et de la vallée.
- La réponse aux besoins des ménages actifs non-prioritaires ou non-éligibles au parc social.
- Le développement d'une offre de logements sociaux pour sécuriser la disponibilité d'une offre locative abordable face aux demandes exprimées.

Principe de l'orientation du PADD

En conséquence de l'importante attractivité touristique de Chamonix-Mont-Blanc, le nombre de résidences secondaires est très élevé. En conséquence de quoi, les logements deviennent inaccessibles à une grande partie de la population permanente. La lutte contre ce phénomène est une volonté très forte des élus qui souhaitent mettre en œuvre les outils réglementaires à leur disposition pour maintenir et créer une offre de logements permanents adaptée aux besoins de la population.

Orientation 3

Limiter et réduire la consommation d'espaces en concentrant l'urbanisation future autour de polarités identifiées et du tissu urbain existant

Permettre l'adaptation du territoire au dérèglement climatique en favorisant notamment la nature en ville et une densité adaptée

Enjeux du diagnostic et/ou de l'EIE

Morphologies bâties et foncier

- Organiser le développement spatial en préservant les fonctionnalités des différentes composantes territoriales.
- Maintenir la fonctionnalité de chaque site et les liens entre les différents secteurs.
- Mettre en place une stratégie de maîtrise de l'urbanisation dans une logique d'économie de foncier (au regard de la configuration spécifique de vallée).
- Pour préserver l'identité du territoire et pallier le phénomène de banalisation.
- Pour créer du lien entre les différentes entités de la commune.
- Maintenir la densité des secteurs urbains et les proportions entre collectif (75%) et individuel (25%).
- Assurer la diversité des formes urbaines en favorisant les formes dites « intermédiaires » petits collectifs/collectifs horizontaux et individuels groupés/accolés.

Trame Verte et Bleue

- Le maintien et le renforcement des espaces de nature en ville afin de limiter l'effet de fragmentation du fond de vallée et la restauration de la continuité entre les massifs.

Principe de l'orientation du PADD

Pour répondre à la forte attractivité du territoire, la consommation d'espaces a été importante dans la décennie écoulée, ce qui a de nombreux impacts pour le territoire : qualité des paysages et du cadre de vie, expositions aux risques, etc. Dans un objectif de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050, la trajectoire de modération de la consommation de l'espace et de réduction de l'étalement urbain de la commune de Chamonix-Mont-Blanc est ambitieuse. Les actions associées à l'orientation fixent l'objectif chiffré de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Orientation 4

Poursuivre l'adaptation des équipements publics d'échelle locale et supra-communale aux besoins liés à l'accroissement de la population

Accompagner l'accès aux services en favorisant la mobilité active (piétons, cycles)

Enjeux du diagnostic et/ou de l'EIE

Équipements

- Évaluer, s'il y a lieu de poursuivre, dans l'échéance du PLU, l'amélioration et la création de nouveaux équipements publics.
- Prendre en compte et intégrer les projets en cours pour définir une politique cohérente d'organisation spatiale de l'urbanisation.
- Poursuivre l'amélioration/création d'espaces publics.

- Mettre en perspective l'évolution de la population et les demandes liées à l'activité touristique pour engager de nouveaux projets.

Mobilité et déplacements

- Poursuivre les actions de mises en œuvre du PDU.
- Organiser le développement urbain de façon à assurer des connections aisées entre les différents modes de transport.
- Intégrer les actions du schéma de mobilité douce.
- Aménager les voies existantes, créer des sites propres tout en assurant le maillage du réseau.
- Redéfinir une stratégie pour le stationnement à l'échelle de la commune (parking relais, connexion mode doux, parkings vélos...).
- Favoriser le déploiement de bornes de recharge électrique.

Principe de l'orientation du PADD

En lien avec la politique de croissance démographique, la volonté des élus est de maintenir une offre en équipements publics en adéquation avec les besoins de la population et de s'y adapter. Ils souhaitent de plus favoriser l'accessibilité aux équipements et espaces public en mobilité active pour le plus grand nombre.

Axe 2 : Préserver le patrimoine naturel et culturel et accélérer les transitions

L'axe 2 - Préserver le patrimoine naturel et culturel et accélérer les transitions répond à la préoccupation environnementale des trois piliers du développement durable. Cet axe vise à la préservation et valorisation des richesses exceptionnelles du patrimoine naturel, environnemental et culturel du territoire de Chamonix-Mont-Blanc.

Orientation 1

Protéger le patrimoine bâti riche et diversifié par des outils adaptés tout en visant à améliorer sa qualité énergétique et environnementale

Enjeux du diagnostic et/ou de l'EIE

Morphologies bâties et foncier

- Pérenniser, voire compléter les dispositions réglementaires de protections des éléments bâtis déjà effectives au PLU actuel.

Paysages

- La protection du patrimoine bâti et sa mise en valeur via la promotion d'un développement dans le respect du patrimoine et de l'identité de la vallée.
- Le maintien de la qualité des entrées de ville, villages et hameaux et plus largement des espaces publics.
- Le maintien et le renforcement des réseaux de découverte du territoire (itinéraire de découverte, chemins et sentiers, cartes d'information...).

Principe de l'orientation du PADD

Par son histoire, Chamonix-Mont-Blanc possède un patrimoine bâti historique de qualité que les élus souhaitent préserver et mettre en valeur grâce aux différents outils réglementaires à leur disposition. La prise en compte des enjeux contemporains comme le réchauffement climatique est nécessaire pour adapter ce bâti ancien aux attentes et aux normes actuelles, tout particulièrement pour un territoire de montagne tel que celui de Chamonix-Mont-Blanc.

Ainsi, la complémentarité entre protection et adaptation du patrimoine bâti est le fondement de cette orientation.

Orientation 2

Qualifier et préserver les milieux naturels en mettant en scène les valeurs paysagères des fonds de vallée

Enjeux du diagnostic et/ou de l'EIE

Paysages

- La préservation de la diversité des paysages et du caractère identitaire qu'ils procurent à Chamonix-Mont-Blanc (conciliation des usages et gestion de la sur fréquentation).
- La préservation des panoramas et de la qualité des espaces perçus via notamment la prise en considération des phénomènes de co-visibilité dans le projet de développement.
- Le questionnement de la place de la voiture dans les paysages afin de faciliter son intégration et limiter les risques de banalisation.
- L'anticipation des effets du réchauffement climatique et de l'urbanisation sur les paysages (fonte des glaciers et apparition de roche, mutation progressive des forêts, fragilisation des motifs paysagers liés à l'eau).

Trame Verte et Bleue

- La prise en compte systématique de la TVB dans les projets d'urbanisation.

Principe de l'orientation du PADD

La topographie du territoire et la situation en fond de vallée de Chamonix-Mont-Blanc implique une importante qualité et diversité des paysages et des milieux naturels. Les co-visibilités et les cônes de vues sur le grand paysage sont nombreux. Toutefois, l'urbanisation importante du fond de la vallée a un impact sur ces qualités paysagères et écologiques qui marquent l'identité de Chamonix-Mont-Blanc. Ce sont des caractéristiques que la commune désire protéger et mettre en valeur à travers cette orientation.

Orientation 3

Préserver l'armature écologique du territoire au travers notamment de la prise en compte de la trame verte et bleue
Valoriser le cadre naturel

Enjeux du diagnostic et/ou de l'EIE**Trame Verte et Bleue**

- La protection des réservoirs de biodiversité et l'encadrement des activités impactantes situées à proximité.
- La préservation des zones humides et ripisylves et de manière globale de tous les éléments de nature dits ordinaires pour leur intérêt en tant qu'espaces relais pour la biodiversité.
- L'anticipation des impacts liés au changement climatique sur les écosystèmes en particulier aquatiques et les activités et usages qui y sont liées (hydroélectricité, etc.)
- La réduction de la pollution lumineuse pour la restauration en fond de vallée de paysages nocturnes plus apaisés.

Principe de l'orientation du PADD

La forte pression de l'urbanisation sur les espaces naturels remarquables du territoire de Chamonix-Mont-Blanc fragilise les équilibres écologiques et la biodiversité. Les différents zonages de protection (zone Natura 2000, ZNIEFF, réserve naturelle, site classé...) participent à la préservation de ces milieux naturels qui constituent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Grâce au PLU, les élus entendent concourir à la préservation de cette richesse naturelle pour valoriser et renforcer la trame verte et bleue.

Orientation 4

S'inscrire dans une politique de sobriété énergétique
Agir sur le développement urbain pour maîtriser les besoins énergétiques (meilleure adéquation habitat/ mobilité, rénovation du bâti et système de chauffage...)
Participer à la production d'énergie et adapter le territoire au dérèglement climatique

Enjeux du diagnostic et/ou de l'EIE**Transition énergétique**

- Le maintien des espaces participant à la captation du carbone.
- La poursuite d'une mobilité plus sobre en émissions de gaz à effet de serre et moins énergivore.
- La poursuite et l'accélération du développement des énergies renouvelables dans le respect des enjeux paysagers et environnementaux garants de l'authenticité du territoire.
- La poursuite de la politique de rénovation énergétique du parc résidentiel et tertiaire afin que ces derniers soient moins énergivores.

Principe de l'orientation du PADD

Dans une logique de participation à la lutte contre le réchauffement climatique et d'adaptation à ses effets, la commune se fixe un objectif de sobriété énergétique. Le développement urbain souhaité doit prendre en compte les effets du réchauffement climatique et limiter les besoins en énergies pour limiter les émissions de gaz à effet de serre. En parallèle, la volonté est de renforcer la place du territoire de Chamonix-Mont-Blanc dans la production d'énergies renouvelables.

Orientation 5

Maitriser et réduire les sources de pollution
Assurer une gestion raisonnée de l'eau (pluviale et potable)
Maîtriser les ressources et usages de l'eau

Enjeux du diagnostic et/ou de l'EIE

Ressource en eau

- La restauration et le maintien d'une bonne qualité écologique et chimique des cours d'eau ;
- La protection des ressources en eau potable.
- L'assurance de la disponibilité de la ressource en eau en adéquation avec le développement projeté sur le territoire.
- La bonne adéquation entre les capacités épuratoires du territoire et le développement projeté.
- Le renforcement de la maîtrise de l'imperméabilisation des sols et de la gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives.

Principe de l'orientation du PADD

La question de la préservation de la ressource en eau, à la fois d'un point de vue qualitatif et quantitatif, est un sujet majeur pour les années à venir. C'est pourquoi la commune a intégré la problématique au sein d'une orientation à part entière, le territoire étant identifié comme une zone d'action prioritaire par l'Agence de l'Eau (dans le SDAGE) pour une action renforcée de réduction des rejets polluants.

Orientation 6

Garantir la culture du risque largement ancrée sur le territoire
Prendre en compte les risques naturels et leur gestion dans les projets
Préserver les zones humides et inondables
Prendre en compte les évolutions du changement climatique (notamment accélération des phénomènes météorologiques extrêmes)

Enjeux du diagnostic et/ou de l'EIE

Risques et nuisances

- L'intégration des risques dans les choix d'aménagement du territoire dans un contexte de changement climatique, afin de ne pas accroître la vulnérabilité territoriale.
- La préservation des éléments retenant naturellement les sols et la maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risque d'inondation.

- Le maintien des zones naturelles le long des cours d'eau pour conserver des champs d'expansion de crues.
- La promotion de la densification hors zones affectées par les nuisances environnementales
- L'anticipation et la maîtrise de l'imperméabilisation des sols pour prévenir les risques liés aux inondations.

Principe de l'orientation du PADD

Le territoire de Chamonix-Mont-Blanc est particulièrement soumis aux risques naturels : inondation, avalanche... de par sa configuration géographique. La prise en compte des risques naturels est bien ancrée dans la culture de la commune. Par cette orientation, les élus réaffirment son importance dans l'aménagement du territoire, en lien notamment avec l'intensification des phénomènes météorologiques extrêmes due au réchauffement climatique.

Axe 3 : Poursuivre les efforts pour une économie diversifiée et durable

L'axe 3 - *Poursuivre les efforts pour une économie diversifiée et durable* répond à la préoccupation économique des trois piliers du développement durable. Cet axe vise à mettre l'économie de Chamonix-Mont-Blanc au service des habitants.

Les enjeux économiques liées à la dynamique touristique mis en exergue par le diagnostic territorial sont en particulier traités par l'axe 3, tout en prenant en compte le développement de la diversification économique.

Orientation 1

Assurer une capacité d'accueil touristique « qualitative », notamment des lits chauds et maintenir sa diversité à l'horizon du PLU

Organiser la transition touristique de manière à assurer le respect de la capacité de charge du territoire en matière économique, sociale, environnementale et foncière

Enjeux du diagnostic et/ou de l'EIE

Dynamique touristique

- Améliorer l'accueil touristique par des aménagements cohérents.

Principe de l'orientation du PADD

La renommée de Chamonix-Mont-Blanc en fait un site touristique majeur et la fréquentation touristique des en hausse, particulièrement sur les saisons du printemps et de l'automne, ainsi que sur la saison estivale. Les évolutions de la fréquentation touristique sont prises en compte et organisées par la commune qui adapte sa stratégie au territoire pour valoriser la vallée de Chamonix-Mont-Blanc et ses habitants.

Orientation 2

Contenir l'offre de structures d'hébergement marchand et préserver l'hôtellerie en prenant en compte les projets actuels
Accompagner l'évolution de l'offre de structures d'hébergements marchands vers un objectif de réduction et d'adaptation au changement climatique (performance énergétique, aménagements végétalisés, orientations des bâtiments, développement des énergies renouvelables...)

Enjeux du diagnostic et/ou de l'EIE**Dynamique touristique**

- Maintenir les hôtels, encore très importants sur la commune.
- Favoriser une démarche de développement durable et d'éco-tourisme.

Principe de l'orientation du PADD

L'attractivité touristique historique de Chamonix-Mont-Blanc se traduit par un nombre important d'hôtels et résidences secondaires, aujourd'hui complétés par les meublés de tourisme « de particulier à particulier », les résidences de tourisme et l'hôtellerie de plein air. La volonté de la commune est de maintenir cette diversité d'hébergements touristiques, tout en mettant l'accent sur la préservation des hôtels, mode d'hébergement historique sur le territoire, qui ont une plus forte valeur ajoutée pour l'économie territoriale. Cela se traduira également par l'accompagnement à la requalification architecturale et énergétique de l'ensemble des hébergements touristiques.

Orientation 3

Poursuivre la politique de visibilité de Chamonix-Mont-Blanc sur le sport : permettre l'adaptation des domaines skiables, des infrastructures d'accueil et l'accessibilité à l'activité ski en cohérence avec le dérèglement climatique

Enjeux du diagnostic et/ou de l'EIE**Dynamique touristique**

- Permettre la poursuite des projets touristiques en cours.

Principe de l'orientation du PADD

La renommée de Chamonix-Mont-Blanc pour les sports d'hiver et l'alpinisme dépasse très largement les frontières régionales et nationales. Même si le réchauffement climatique a des impacts, notamment sur l'enneigement, ces activités restent le socle de l'attractivité touristique de la commune. En ce sens, les élus soutiennent la modernisation et la restructuration des équipements sportifs en lien avec ces activités, tout comme les infrastructures d'accueil des populations touristiques, ou encore des remontées mécaniques (sans augmentation quantitative).

Orientation 4

Penser l'attractivité du territoire et sa stratégie touristique (tourisme de fraîcheur, tourisme 4 saisons...) en fonction des risques et des opportunités liées aux évolutions climatiques

Enjeux du diagnostic et/ou de l'EIE**Tissu économique**

- Évaluer les opportunités permettant le développement d'une économie plus stable tout au long de l'année et plus diversifiée.

Principe de l'orientation du PADD

Le réchauffement climatique fragilise l'activité touristique liée à la pratique du ski alpin à moyenne altitude et les pratiques touristiques évoluent. Pour s'adapter à ces évolutions, les élus portent une stratégie touristique non plus orientée majoritairement vers le ski et les sports d'hiver mais plus diversifiée à la fois en termes d'activités pratiquées et en termes de saisonnalité. L'aménagement du territoire et les infrastructures mises en œuvre sont ainsi adaptés à cette stratégie de diversification.

Orientation 5

Poursuivre les actions en faveur d'une diversification des activités économiques dans la perspective d'une économie plus circulaire

Favoriser une économie moins consommatrice en ressources et assurant la création de valeur ajoutée

Enjeux du diagnostic et/ou de l'EIE**Tissu économique**

- Favoriser et maintenir le tissu diversifié, assurer le développement économique des rues commerciales et de services de l'hypercentre en y affectant des règles d'urbanisme adaptées.
- Maintenir la mixité de fonctions tout en évaluant la nécessité, selon les secteurs, d'encadrer le développement des activités économiques (afin de favoriser une bonne intégration à la structure urbaine principale).
- Pérenniser, voire structurer, de nouveaux secteurs à vocation principale d'activités économiques lorsqu'elles sont incompatibles avec la fonction habitat/hébergement.

Principe de l'orientation du PADD

Au sujet de l'activité économique, la volonté de la commune combine plusieurs aspects complémentaires : en premier lieu, préserver la mixité fonctionnelle existante dans les centralités et dans certains secteurs de la commune, en deuxième lieu, conforter les zones d'activités existantes et développer le potentiel en recherchant une densité à la fois bâtie et d'emplois, tout comme la diversité et l'innovation.

Orientation 6	
Pérenniser et diversifier l'activité agricole	
Enjeux du diagnostic et/ou de l'EIE	
Trame Verte et Bleue La préservation des prairies, espaces agricoles et naturels fonctionnels et le maintien de pratiques raisonnées participant à la bonne fonctionnalité de la trame verte.	
Principe de l'orientation du PADD	
La principale activité agricole à Chamonix-Mont-Blanc est l'élevage bovin laitier pour la production de fromage. Le morcellement des pâtures et prairies de fauche dû à l'urbanisation fragilise ces activités historiques. Toutefois, de nouvelles pratiques émergent telles que l'activité équestre. L'orientation traite ainsi ces problématiques dans une volonté de préserver les activités traditionnelles, tout en actant et soutenant la diversification en cours.	

Enjeux transversaux

Le diagnostic territorial soulevait également les enjeux suivants en lien avec la gestion des déchets qui ne sont pas directement reliés à l'une des orientations du PADD car ce sont des enjeux transversaux qui se retrouvent à une échelle plus fine, et sont notamment déclinés dans les OAP sectorielles :

Gestion des déchets

- L'adaptation du service au projet de PLU.
- La poursuite de la dynamique de réduction des déchets et d'amélioration du volume de tri sélectif.
- La poursuite de la mise en place de dispositifs innovants supports de l'économie circulaire : boîtes d'échanges, ressourcerie, associations locales, etc.

Un projet qui se place dans le respect des objectifs de développement durable

L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme poursuit plusieurs objectifs, détaillés dans les articles L101-2 et L101-2-1 du code de l'urbanisme. Les orientations du présent PADD, incarnant le projet du territoire, font écho à ces objectifs.

Objectifs de développement durable des collectivités	Orientations du PADD y faisant écho
1° L'équilibre territorial	▪ Favoriser le dynamisme démographique pour tendre vers un objectif ambitieux de 1% et maintenir la population permanente. ▪ Assurer une capacité d'accueil touristique « qualitative », notamment des lits chauds et maintenir sa diversité à l'horizon du PLU.

Objectifs de développement durable des collectivités	Orientations du PADD y faisant écho
	■ Organiser la transition touristique de manière à assurer le respect de la capacité de charge du territoire en matière économique, sociale, environnementale et foncière. ■ Contenir l'offre de structures d'hébergement marchand et préserver l'hôtellerie en prenant en compte les projets actuels. ■ Poursuivre la politique de visibilité de Chamonix-Mont-Blanc sur le sport : permettre l'adaptation des domaines skiables, des infrastructures d'accueil et l'accessibilité à l'activité ski en cohérence avec le dérèglement climatique. ■ Pérenniser et diversifier l'activité agricole.
2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère notamment des entrées de ville	■ Protéger le patrimoine bâti riche et diversifié par des outils adaptés tout en visant à améliorer sa qualité énergétique et environnementale. ■ Qualifier et préserver les milieux naturels en mettant en scène les valeurs paysagères des fonds de vallée.
3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat	■ Maintenir et créer de l'habitat permanent : → En intervenant sur la réhabilitation du parc existant, → En proposant dans les futurs programmes des formes d'habitats innovantes adaptées aux évolutions climatiques, → En transformant des lits froids et tièdes en logements permanents. ■ Poursuivre l'adaptation des équipements publics d'échelle locale et supra-communale aux besoins liés à l'accroissement de la population. ■ Accompagner l'accès aux services en favorisant la mobilité active (piétons, cycles). ■ Poursuivre les actions en faveur d'une diversification des activités économiques dans la perspective d'une économie plus circulaire. ■ Favoriser une économie moins consommatrice en ressources et assurant la création de valeur ajoutée
4° La sécurité et la salubrité publiques	■ Garantir la culture du risque largement ancrée sur le territoire ■ Prendre en compte les risques naturels et leur gestion dans les projets ■ Préserver les zones humides et inondables ■ Prendre en compte les évolutions du changement climatique (notamment accélération des phénomènes météorologiques extrêmes)
5° La prévention des risques naturels et technologiques	■ Maitriser et réduire les sources de pollution. ■ Garantir la culture du risque largement ancrée sur le territoire. ■ Prendre en compte les risques naturels et leur gestion dans les projets.

Objectifs de développement durable des collectivités	Orientations du PADD y faisant écho
	■ Préserver les zones humides et inondables. ■ Prendre en compte les évolutions du changement climatique (notamment accélération des phénomènes météorologiques extrêmes).
6° La protection des milieux naturels et des paysages	■ Préserver l'armature écologique du territoire au travers notamment de la prise en compte de la trame verte et bleue. ■ Valoriser le cadre naturel. ■ Assurer une gestion raisonnée de l'eau (pluviale et potable). ■ Maîtriser les ressources et usages de l'eau.
6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols	■ Limiter et réduire la consommation d'espaces en concentrant l'urbanisation future autour de polarités identifiées et du tissu urbain existant.
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement	■ Permettre l'adaptation du territoire au dérèglement climatique en favorisant notamment la nature en ville et une densité adaptée. ■ S'inscrire dans une politique de sobriété énergétique. ■ Agir sur le développement urbain pour maîtriser les besoins énergétiques (meilleure adéquation habitat/mobilité, rénovation du bâti et système de chauffage...). ■ Participer à la production d'énergie et adapter le territoire au dérèglement climatique. ■ Accompagner l'évolution de l'offre de structures d'hébergements marchands vers un objectif de réduction et d'adaptation au changement climatique (performance énergétique, aménagements végétalisés, orientations des bâtiments, développement des énergies renouvelables...). ■ Penser l'attractivité du territoire et sa stratégie touristique (tourisme de fraîcheur, tourisme 4 saisons...) en fonction des risques et des opportunités liées aux évolutions climatiques.
8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive	Le PADD ne traite pas cette problématique.

UNE CONSTRUCTION DU SCENARIO D'EVOLUTION EN PLUSIEURS ETAPES

Afin de pouvoir projeter le territoire de Chamonix-Mont-Blanc sur la période 2021-2035, il est nécessaire dans un premier temps d'analyser les tendances passées, notamment sur différents postes, ce qu'on appelle le « point mort ».

Une analyse de la trajectoire de Chamonix-Mont-Blanc entre 2009 et 2020

Les sources du besoin en logements : le « point mort »

Le point mort désigne la part de logements à mettre sur le marché pour maintenir la population du territoire. Il est calculé au regard de 4 phénomènes :

- **L'obsolescence du parc de logements** : parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains sont démolis, abandonnés, ou affectés à une autre destination (commerces, bureaux...). A l'inverse, des locaux d'activités peuvent être transformés en logements. Ainsi, en faisant la différence entre les logements supprimés et ceux créés dans le parc existant, nous obtenons le « renouvellement du parc ». Si celui-ci est positif (plus de suppressions que de créations), il existe un besoin de nouveaux logements pour les compenser.
- **La baisse de la taille des ménages**, également appelé « desserrement » : à l'échelle communale comme à l'échelle nationale, le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux (augmentation du nombre de divorces, de célibataires...) et est également lié au vieillissement de la population et au maintien à domicile des personnes âgées, qui occupent alors seules leur logement familial.
- **La variation du parc de logements vacants** : l'existence d'un parc de logements vacants aux alentours de 5-7% est indispensable pour assurer une fluidité du marché et proposer aux habitants un véritable parcours résidentiel. En revanche, si le taux se révèle plus élevé et lié à des raisons structurelles (logements en inadéquation avec les besoins des ménages), un objectif de reconquête est à envisager ;
- **La variation du parc de résidences secondaires et de logements occasionnels** : l'existence de résidences secondaires démontre le caractère plus ou moins touristique du territoire. Malgré les effets négatifs d'un fort taux de résidences secondaires sur le marché immobilier, intervenir sur les résidences secondaires est complexe mais reste possible. Cela demande la mise en place d'outils spécifiques dans le PLU (*voir partie justification du règlement et des OAP*).

La somme de ces quatre phénomènes permet de définir le point mort prospectif, c'est-à-dire le nombre de logements à construire pour maintenir la population. Le point mort a été calculé sur la base du recensement INSEE de 2020 et de l'estimation de population de 2025.

L'analyse des tendances 2009-2020

	PERIODE DE REFERENCE		
	2009	Évolution annuelle	2020
Population	9 054	-0,42%	8 644
% de la population hors ménage	0,4%		1,6%
Population des ménages	8 969	-0,40%	8 507
Solde naturel		0,36%	
Solde migratoire		-0,78%	

Taille moyenne des ménages	2,09	-0,31%	2,01
Logements	13 527	0,5%	14 268
Résidences principales	4 297	0,0%	4 216
Résidences secondaires	8 937	1,0%	9 923
% résidences secondaires	66,1%		69,5%
Logements vacants	293	-7,2%	129
% logements vacants	2,2%		0,9%
Taux de renouvellement		0,29%	

Sources : INSEE RP 2010, Sit@del

Ainsi, **entre 2009 et 2020**, les indicateurs issus des recensements INSEE nous montre que la population du territoire est **passée de 9054 à 8644 habitants**, soit un taux de croissance annuel moyen (TCAM) négatif, de **-0,42%**.

Dans le même temps, la **taille moyenne des ménages** a suivi la tendance nationale et a diminué, passant de 2,09 personnes par ménage à 2,01, soit une **diminution de 0,31%** par an en moyenne.

Enfin, le **taux annuel de renouvellement était de 0,29%** et les **logements vacants** ont diminué de **7,2%** par an, ce qui amène à une part de logements vacants extrêmement faible de 0,9% en 2020.

	Total	/ an	/ an / 1 000 hab.
Construction 2008-2018 inclus	1198	109	12,5
Point mort 2009-2019	1403	128	14,6
Desserrement	148	13	1,5
Renouvellement	433	39	4,5
Evolution des logements vacants	-164	-15	-1,7
Evolution des résidences secondaires	986	90	10,3
Effet démographique	-229	-21	-2,4

Sources : INSEE RP 2020, Sit@del

Les données Sit@del indiquent que sur la **période 2009-2019, 1198 logements ont été construits** sur la commune de Chamonix-Mont-Blanc. Toutefois, le calcul du point mort indique que **la construction de 1403 logements aurait été nécessaires pour maintenir la population**. Ce niveau de construction de logements élevé s'explique en premier lieu par la forte hausse du nombre de résidences secondaires.

En conséquence de quoi, l'effet démographique montre une **perte de 229 logements sur la période** (ce qui correspond à une perte de 21 logements par an). Cela se traduit par une baisse démographique de la commune de Chamonix-Mont-Blanc. En effet, la commune a connu une perte de 410 habitants entre 2009 et 2020.

L'estimation de la population en 2025 par le fil de l'eau

Après l'analyse sur la période passée de 2009-2020, il s'agit d'estimer la population et la construction à horizon 2025 (la révision PLU étant approuvée début 2026).

L'étude de ce point mort prospectif permet en outre d'estimer, au regard des dynamiques de constructions actuelles, la population municipale au plus proche de l'entrée en vigueur du PLU, c'est-à-dire en 2025. Cette méthode « fil de l'eau » prolonge jusqu'à 2025 les tendances observées sur la

période de référence 2009-2020. Elle permet d'illustrer l'évolution des dynamiques démographiques et de production de logements sans action publique particulière.

	Estimation population 2025		
	2020	Évolution annuelle	2025
Population	8 644	-0,5%	8 437
% de la population hors ménage	2%		1,6%
Population des ménages	8 507	-0,48%	8 305
Solde naturel		0,36%	
Solde migratoire		-0,78%	
Taille moyenne des ménages	2,02	-0,31%	1,99
Logements	14 268		14 675
Résidences principales	4 216		4 180
Résidences secondaires	9 923	1,0%	10 406
% résidences secondaires	69,5%		70,9%
Logements vacants	129	-7,2%	89
% logements vacants	0,9%		0,6%
Taux de renouvellement		0,05%	

	Total	/ an	/ an / 1 000 hab.
Construction 2019-2023 inclus	443	89	10,5
Point Mort 2020-2024	544	109	13,0
Desserrement	65	13	1,6
Renouvellement	36	7	0,8
Evolution des logements vacants	-40	-8	-1,0
Evolution des résidences secondaires	483	97	11,5
Effet démographique	-102	-20	-2,4

Le fil de l'eau indique pour 2025 (avec un taux de renouvellement corrigé par rapport à la période de référence pour mieux correspondre à la réalité du terrain) :

- Une population municipale de 8477 habitants en 2025 ;
- Une taille moyenne des ménages passant sous le seuil de 2 habitant/ménage ;
- Un point mort en baisse (109 logements/an par rapport à 128 log/an sur la période 2009-2020) mais toujours largement au-dessus du nombre de logements construits (88 logements/an) qui implique un effet démographique négatif.

Deux scénarios de développement

L'observation des différents paramètres démographie et habitat sur la période passée nous ont permis d'élaborer 2 scénarios de développement :

- Pour le **scénario « fil de l'eau »** : que se passerait-il en l'**absence d'intervention publique** (sans PLU), si la commune poursuivait sa trajectoire passée ?
- Pour le **scénario établi dans le cadre du projet de PLU** : que se passerait-il avec une **trajectoire démographique ambitieuse** ?

Deux scénarios ont été travaillés avec les élus afin de leur permettre de se positionner sur les futurs possibles du territoire :

- Scénario 1 : basé sur le fil de l'eau jusqu'à 2035 ;
- Scénario 2 : basé sur l'hypothèse d'une croissance annuelle de la population de 1%.

Le fil de l'eau : une poursuite des tendances passées jusqu'à 2035

Les taux de décroissance annuels moyens sont à nouveau utilisés pour projeter l'évolution du territoire jusqu'en 2035.

	Fil de l'eau		
	2025	Évolution annuelle	2035
Population	8 437	-0,48%	8 041
% de la population hors ménage	1,6%		1,6%
Population des ménages	8 305	-0,48%	7 915
Solde naturel		0,36%	
Solde migratoire		-0,78%	
Taille moyenne des ménages	1,99	-0,31%	1,93
Logements	14 675		15 595
Résidences principales	4 180		4 108
Résidences secondaires	10 406	1,0%	11 445
% résidences secondaires	70,9%		73,2%
Logements vacants	89	-7,2%	42
% logements vacants	0,6%		0,3%
Taux de renouvellement		0,05%	

Ainsi, en 2035, en poursuivant les tendances, Chamonix-Mont-Blanc continuerait de perdre des habitants et serait **juste au-dessus de la barre des 8 000 habitants**. La vacance poursuivrait sa réduction, et les résidences secondaires continueraient de croître.

	Total	/ an	/ an / 1 000 hab.
Construction 2025-2035	994	99	12,3
Point mort 2025-2035	1 196	120	14,7
Desserrement	131	13	1,6
Renouvellement	73	7	0,9
Evolution des logements vacants	-47	-5	-0,6
Evolution des résidences secondaires	1 039	104	12,8
Effet démographique	-202	-20	-2,5

Dans ce scénario « au fil de l'eau », le nombre de logements construits reste largement inférieur au point mort, ce qui engendre une perte 202 ménages sur la période. En effet, dans ce scénario, aucune action n'est envisagée pour endiguer la progression du taux de résidences secondaires parmi les logements, ce qui induit un point mort très élevé, c'est-à-dire un niveau de production de logements neufs très important (120 log/an), malgré la baisse démographique, pour compenser la production de résidences secondaires.

Le scénario volontariste

Le second scénario étudié est un scénario volontariste impliquant une **intervention publique forte pour permettre de maintenir la population permanente existante et l'accueil de nouveaux ménages sur la commune**. En effet, dans un contexte de réduction des impacts sur les ressources notamment foncières, une intervention publique est nécessaire pour organiser une stratégie résidentielle efficace, **en créant du logement permanent et en luttant contre l'accroissement des résidences secondaires**, via des outils couplés PLH / PLU / régulation du marché de la location saisonnière.

	Scénario volontariste		
	2025	Évolution annuelle	2035
Population	8 437	1,00%	9 319
% de la population hors ménage	1,6%		1,6%
Population des ménages	8 305	1,00%	9 174
Solde naturel		0,30%	
Solde migratoire		0,70%	
Taille moyenne des ménages	1,99	-0,31%	1,93
Logements	14 675		15 626
Résidences principales	4 180	0,01%	4 761
Résidences secondaires	10 406	0,35%	10 776
% résidences secondaires	70,9%		69,0%
Logements vacants	89	-0,0%	89
% logements vacants	0,6%		0,3%
Taux de renouvellement		0,05%	

Ce scénario se base sur une **croissance annuelle moyenne de la population de 1%** pour passer de 8 437 habitants en 2025 à **9 319 habitants en 2035**.

Ce scénario volontariste est construit sur la base de :

- **Une poursuite du desserrement des ménages** (prolongement de la tendance passée avec une évolution annuelle de -0,31%)
- **Une forte limitation de la hausse des résidences secondaires** : une hausse de 0,35% du nombre de résidences secondaire par an, par rapport à une tendance passée de 1% par an,
- **Une stabilisation du nombre de logements vacants** car le taux de logements vacants est déjà très faible (inférieur à 1%, alors qu'un taux autour de 5% est nécessaire pour assurer la fluidité du marché) ;
- **Un taux de renouvellement faible** (0,05%) dans un contexte où la commune ne porte pas de projet particulier de démolition de logements.

En prenant en compte ces différents facteurs, la projection du nombre de logements en 2035 est de 15 626, dont 4 761 résidences principales, 10 776 résidences secondaires et 89 logements vacants.

	Total	/ an	/ an / 1 000 hab.
Construction 2025-2035	1 025	103	11,7
Point mort 2025-2035	574	57	6,6
Desserrement	131	13	1,5
Renouvellement	73	7	0,8
Evolution des logements vacants	0	0	0,0

Evolution des résidences secondaires	370	37	4,2
Effet démographique	451	45	5,2

D'après les paramètres présentés ci-dessus, le point mort s'élève à 574 logements neufs sur 10 ans, c'est-à-dire la production de 57 logements par an.

L'objectif étant d'atteindre une croissance démographique de 1% par an sur la période, le **nombre de logements produits devra être supérieur au point mort**. La **production de 103 logements par an**, soit **1 025 logements sur la période 2025-2035**, sera nécessaire.

Le choix d'un scénario de développement volontariste reflétant le projet politique

A travers le projet de PLU, les élus ont opté pour **le second scénario : le scénario de développement volontariste**. Ainsi, le scénario de développement choisi par la commune est le suivant et reflète le projet politique :

- Un taux de croissance annuel moyen de la population de 1% jusqu'en 2035 ;
- Un ralentissement de l'augmentation du nombre de résidences secondaires (0,35% par an par rapport à 1% lors de la période passée).

Ce choix du scénario volontariste est **directement retranscrit dans le PADD** à travers :

- L'orientation 1.1 « Favoriser le dynamisme démographique pour tendre vers un objectif ambitieux de 1% et maintenir la population permanente »,
- Les actions :
 - o Prévoir des tènements fonciers pour des programmes de logements destinés à l'accueil de la population permanente pour les 15 prochaines années (horizon 2035) et répondre ainsi au projet politique communal
 - o Réaliser et reconvertir 100 logements par an dans les 15 prochaines années (construction neuve et réhabilitation) pour maintenir et accueillir la population future.
 - o Être en capacité de produire environ 2/3 à destination de logements permanents sur 2021-2035 sur la capacité totale de développement (soit environ 1 000 logements) en mobilisant l'ensemble des dispositifs législatifs et réglementaires existants ou à venir.

LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Les objectifs chiffrés de modulation de la consommation d'espace sont nécessairement conditionnés par le scénario de développement indiquant la croissance démographique attendue, le nombre de logements à produire pour l'accueil de nouveaux habitants, les besoins recensés en matière de développement économique, des loisirs, des équipements publics et les incidences foncières induites.

La commune a inscrit son projet de territoire dans une logique de préservation des ressources foncières pour accueillir l'évolution et la mutation du territoire toutes destinations confondues. L'objectif est de :

- Diminuer le rythme d'artificialisation des sols observés sur la dernière décennie, afin d'entamer la trajectoire zéro artificialisation nette mise en avant dans la loi Climat et Résilience
- Tout en répondant aux besoins résidentiels estimés au sein du scénario de développement, via la mobilisation du potentiel foncier existant, mais aussi l'aménagement de nouveaux secteurs dédiés principalement à l'habitat permanent.

Une mobilisation prioritaire du potentiel foncier pour lutter contre l'étalement urbain

Au sein de l'axe 1 « Développer un urbanisme équilibré et garantir l'accès au logement pour tous », les orientations générales du PADD n°2 et 3 visent à :

- « Maintenir et créer de l'habitat permanent :
 - En intervenant sur la réhabilitation du parc existant,
 - En proposant dans les futurs programmes des formes d'habitats innovantes adaptées aux évolutions climatiques,
 - En transformant des lits froids et tièdes en logements permanents »
- « Limiter et réduire la consommation d'espaces en concentrant l'urbanisation future autour de polarités identifiées et du tissu urbain existant » ;
- « Permettre l'adaptation du territoire au dérèglement climatique en favorisant notamment la nature en ville et une densité adaptée ».

Pour répondre à ces orientations, **deux actions** sont tout particulièrement **axées sur la lutte contre l'étalement urbain** :

- « Encourager le renouvellement urbain et la mutation du bâti existant afin d'une part de s'inscrire dans une limitation de l'urbanisation et de l'artificialisation des sols et d'autre part dans un souci de performance énergétique du bâti ancien. »
- « Densifier les centres urbains en mobilisant les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine. »

Par ailleurs, l'objectif de production de logements (axe 1 – orientation générale 3) pour la période du PLU mentionne « construction neuve et réhabilitation ». Une partie de la production de logements est donc prévue **en mobilisant le gisement existant**.

Toutefois, il est important de noter que le taux de vacance de logement à Chamonix-Mont-Blanc est faible (1% en 2018, largement inférieur au taux de vacance national de 8,2% en 2018), ce qui limite les potentiels de mobilisation de ce gisement qui ne pourra répondre que partiellement aux besoins de production de logements. C'est pourquoi, la commune ne vise pas seulement une action sur la vacance pour mettre en œuvre l'action visant la réhabilitation. La mise en œuvre d'outils tels que les emplacements réservés, les acquisitions à l'amiable, le droit de préemption urbain... contribueront à l'atteinte de l'objectif.

Des potentiels de densification au sein de l'enveloppe urbaine à mobiliser

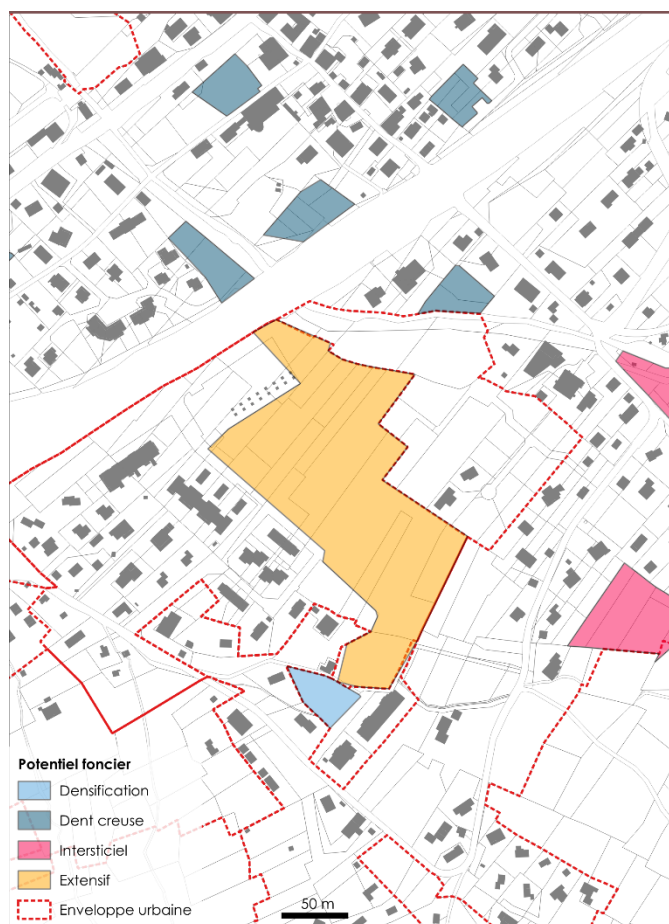
En phase diagnostic : recensement des potentiels de densification et de développement

Lors de la phase de diagnostic, **un travail de recensement des espaces mobilisables pour la production de logements** a été réalisé. Il intègre :

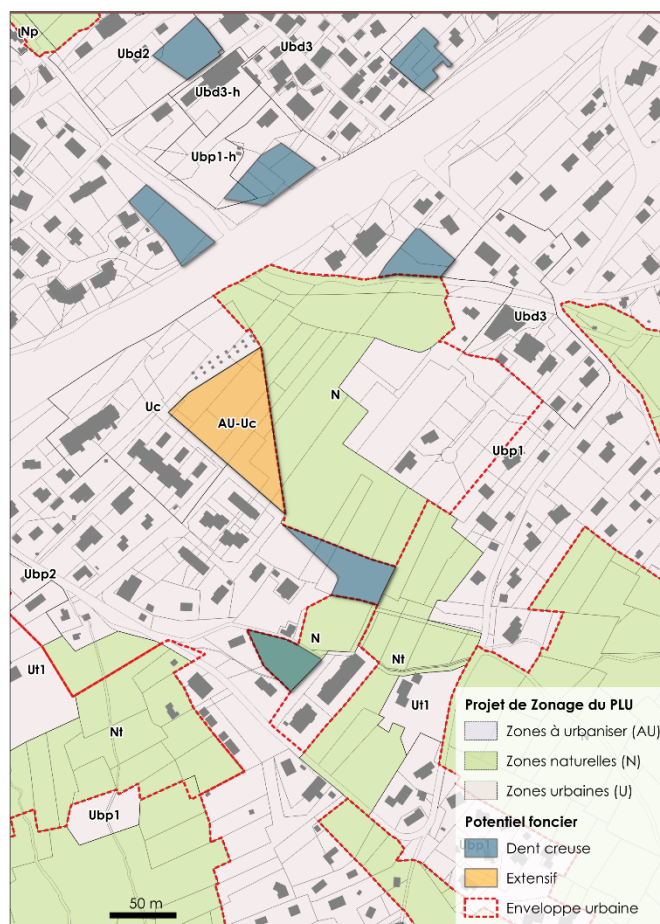
- D'une part les **potentiels de densification** qui seront mobilisés en premier lieu pour permettre le développement de la commune, tout en limitant au maximum la consommation de nouveaux espaces naturels et agricoles :
 - o Densification (parcelles déjà bâties avec un potentiel de division parcellaire, de 600 à 3500 m²),
 - o Dents creuses (de 600 à 2 500 m²).
- Et d'autre part, les **espaces de développement** qui seront mobilisés dans un second temps et seront **comptabilisés en tant que consommation d'espaces**.
 - Interstitiel (entre 2 500 et 5 000 m²),
 - Extensif (supérieur à 5000 m²).

Type de surfaces mobilisables	Classification en termes de consommation foncière	Surface	Nombre de secteurs
Densification	Densification	7,55 ha	57
Dents creuses	Densification	18,68 ha	148
Total en densification =		26,23 ha	205
Interstitiel	Consommation d'espace	12,22 ha	33
Extensif	Consommation d'espace	12,26 ha	10
Total en consommation d'espace =		24,48 ha	43
Total général des espaces mobilisables =		50,7 ha	248

Ce recensement des espaces mobilisables pour la densification et le développement a servi de base pour sélectionner les secteurs destinés à être classés en zones à urbaniser (AU), ainsi que ceux identifiés pour la création d'OAP sectorielles. **Ce premier recensement a par la suite été retravaillé pour prendre en compte certaines contraintes techniques** liées notamment à la topographie, aux risques, à l'accessibilité, à la desserte et des choix politiques faits par les élus, notamment **dans un objectif de maîtrise de la consommation foncière**.



Premier recensement des potentiels mobilisables pour la production de logements en phase diagnostic



Espaces mobilisables retenus en phase réglementaire dans un objectif de maîtrise foncière

Calcul du potentiel de production de logements en densification

Comme vu ci-dessus, **seuls les espaces mobilisables en division parcellaire (densification) et les dents creuses sont pris en compte ici.**

Pour éviter tout double compte, les potentiels de densification repérés en phase diagnostic mais ayant été par la suite **intégrés dans des secteurs d'OAP, de secteurs de mixité sociale ou d'emplacements réservés de mixité sociale sont exclus de ce calcul.** De même, une faible part de ce potentiel de densification a été soustrait du calcul du potentiel de production de logements car, ayant finalement été intégré à la zone N, il n'est donc pas constructible.

Ensuite, pour intégrer le phénomène de rétention foncière, très présent sur le territoire, **un taux de mobilisation de 25%** a été appliqué aux potentiels de **divisions parcellaires, en comptant qu'une parcelle divisée permet de produire un logement neuf.**

Pour les **dents creuses**, le choix a été fait d'appliquer **une densité moyenne à atteindre 20 logements/hectare.**

	Nombre de potentiels retenus	Surface totale	Taux de mobilisation ou densité appliquée	Nombre de logements
Densification	49	6,23 ha	1 logement par site / taux de mobilisation de 25%	13
Dents creuses	133	16,72 ha	20 logements/ha	335
Capacité de densification totale =				348

En tenant compte du phénomène de rétention foncière et en appliquant une densité moyenne de 20 log/ha pour les dents creuses, **les capacités d'accueil en densification du tissu urbain sont ainsi d'environ 350 logements sur le temps du PLU.**

A noter, que l'application de la servitude de résidence principale va permettre d'orienter l'intégralité de cette production de logements en zone urbaine vers **des logements permanents**.

Les besoins de consommation d'espaces au regard du scénario de développement choisi

Le scénario de développement défini par les élus indique **un besoin total d'environ 1000 logements à produire** sur le temps du PLU. **Les dimensionnements fonciers en termes de consommation foncière, à la fois au sein et en extension de l'enveloppe urbaine** doivent donc permettre l'accueil de :

$$1000 - 350 = 650 \text{ logements.}$$

Afin de définir les espaces optimaux pour l'accueil de ce volume de logements, **plusieurs réflexions** ont été menées et croisées :

- Identifier les **secteurs situés à proximité de la centralité**, afin de limiter les déplacements motorisés et conforter la centralité dans son rôle de proximité (commerces, services, transports, etc.) ;
- Analyser les **secteurs qui se trouvent enclavés par des habitations** et qui pourraient être optimisés ;
- Prendre en compte les **secteurs qui bénéficient d'accès facilités**, de réseaux à proximité afin de limiter les coûts et les besoins en extension ;
- Mobiliser les **potentiels de développement identifiés en phase de diagnostic (espaces interstitiel et extensifs)**.

Calcul du nombre de logements produits dans les secteurs d'OAP

Dans la suite des réflexions menées pour définir les espaces optimaux pour l'accueil de logements, le projet de PLU identifie 10 secteurs à enjeux faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Chacune des OAP définit le nombre de logements attendus au sein du périmètre.

Nom de l'OAP	Nombre de logements total
1 - Le Crêt	8
2 - Les Tissières 2	30

3 - Chemin des Tissourds	10
4 - Route des Pèlerins	6
5 - Les Sauberands	45
6 - Les Mouilles	8
7 - Plaine des Praz	20
8 - Chemin de la Tannerie	25
9 - Route d'Argentière	20
10 - La Rosière	10
Nombre de logements potentiels dans les OAP =	182

Le nombre de logements estimé au **sein des secteurs d'OAP est d'environ 180** sur le temps du PLU.

Calcul du potentiel de production de logements induisant de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (hors secteurs d'OAP)

Pour finir, après avoir fléché une part importante des espaces mobilisables pour le développement de la commune vers les OAP et en avoir soustrait une partie pour maîtriser la consommation foncière future, une partie du potentiel identifié lors du diagnostic a tout de même été dédiée à la production de logements.

Pour les espaces interstitiels, la densité cible choisie est de 30 logements par hectare ; et pour les espaces extensifs, elle est de 40 logements par hectare. Sans SCoT approuvé indiquant des densités de logements à atteindre, le choix a été fait de viser **une densité plus forte pour les espaces les plus importants** car sur ces tènements de 2500 m² à 5000 m² (interstitiels), et à plus forte raison sur les tènements de plus de 5000 m² (extensifs), il est **possible de mettre en œuvre des opérations d'ensemble**, vertueuses en termes de densité. A contrario, les dents creuses (600 m² à 2500 m² - cf. ci-dessus) peuvent être assimilées à des opérations de construction dans le diffus, où il est ainsi plus complexe de gérer une densité plus importante.

	Nombre de secteurs potentiels identifiés	Surface totale	Densité cible	Nombre de logements
Interstitiel	18	6,02 ha	30 logements/ha	180
Extensif	4	2,88 ha	40 logements/ha	115
Production de logements dans les espaces de développement hors OAP =				295

Dans les **espaces de développement n'ayant pas fait l'objet d'une OAP**, il sera possible de produire environ **300 logements**.

La production totale de logements permise par le PLU

Pour conclure la production de logements permise par le PLU se répartie ainsi :

	Nombre de logements	Vocation des logements	Synthèse méthodologique
Potentiel de densification	350	100 % résidence principale	Mobilisation de dents creuses (sans application d'une rétention foncière) et divisions parcellaires (avec application d'un taux de mobilisation à 25%) Secteurs entièrement couverts par la servitude de résidence principale
OAP sectorielles	180	57 % social 23 % résidence principale 20% libre	➤ Secteurs dont les logements sont encadrés soit par la servitude de résidence principale (programme de logements jusqu'à 10 logements) soit par des objectifs de mixité sociale.
Mixité sociale encadrée hors OAP sectorielles (cf. justification SMS/ER-MS)	620	74% social 26% libre	➤ Secteurs encadrés par des SMS (secteurs de mixité sociale) ainsi que par des ER-MS (emplacements réservés de mixité sociale) ➤ N'est pas pris en compte ici la production de logements sociaux encadrée par les dispositions réglementaires au sein des zones urbaines.
Espaces de développement	300	100 % résidence principale	Secteurs interstitiels et extensifs (non couverts par des OAP sectorielles) Secteurs entièrement couverts par la servitude de résidence principale
Total =	1 450		

Le PADD vise à la mise sur le marché d'environ 1 000 nouveaux logements (100 logements par an sur 10 ans) sur la période 2025-2035 *. Ainsi avec une production de logements neufs évaluée à **environ 1450, le dimensionnement du PLU correspond à l'objectif fixé par le PADD, en tenant compte d'une rétention foncière qui pourrait s'exercer au cours de la mise en œuvre du PLU.**

Les différents secteurs de projets et outils réglementaires associés permettent une cible élevée prenant en compte le fort taux de rétention foncière sur la commune ainsi que l'existence d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour les OAP sectorielles. De plus, à la levée du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) établit autour de la gare de Chamonix, des logements neufs non comptabilisés ici pourront être planifiés sur le secteur.

Pour un ensemble de zones urbaines, le règlement écrit prévoit par ailleurs, des obligations en termes de production de logement social en fonction de la taille des programmes de logements. Ce potentiel supplémentaire n'est pas estimé en raison de la forte rétention foncière constatée sur ces fonciers libres ou en réhabilitation.

Les potentielles réhabilitations sont difficiles à mesurer en termes de projet mais pourront concerner des ex-EPAHD, ex-locaux techniques, ex-école, etc. La non-application de la servitude de résidences principales sur le bâti existant laisse présager une orientation majoritaire de ce bâti vers une vocation

de résidence secondaire (sous réserve d'évolutions potentielles du PLU tels que la possibilité de viser désormais également les changements de destination).

** A noter : bien que le PADD indique une période de 2021 à 2035, l'arrêt du projet de PLU ayant lieu au début de l'année 2025, les scénarios de développement (cf. partie Deux scénario de développement) ont été étudiés sur une période de 10 ans s'étalant de 2025 à 2035. Cela permet de tenir compte des évolutions récentes à l'œuvre sur le territoire.*

L'analyse de l'évolution du territoire en matière de foncier

Article L151-4 du code de l'urbanisme :

[Le rapport de présentation] analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Analyse de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) sur la période passée

La loi Climat et Résilience définit la consommation d'espaces comme *"la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné"*. Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés.

Les données du **portail national de l'artificialisation des sols** font état des éléments suivants :

→ Consommation d'espaces du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2020 : **30,1 ha**.

Ces données ne pouvant pas être cartographiées, un travail spécifique a été réalisé pour permettre à la commune de disposer d'une vision plus précise des phénomènes de consommation, en mobilisant des **données foncières MAJIC du CEREMA** du 01/01/2011 au 31/12/2019, puis en les complétant par les permis de construire pour l'année 2020. Le recensement des permis de construire a pris en compte : les constructions neuves sur tènements non bâtis à usage de logement, les infrastructures hôtelières et industrielles... L'ensemble a été croisé avec la couche SIG créée par la commune qui intègre notamment le recensement des permis de construire depuis 2016.

A la différence du Portail national de l'artificialisation des sols qui intègre l'ensemble des surfaces artificialisées, ce travail spécifique permet de distinguer les surfaces consommées en extension de l'enveloppe urbaine.

	Habitat	Activités	Total
Renouvellement	36,99 ha	8,35 ha	45,34 ha
Extension	10,12 ha	8,61 ha	18,73 ha
Total	47,11 ha	16,96 ha	64,07 ha

Celles-ci révèlent une consommation de 64,10 ha, dont **18,73 ha constatés en extension de l'enveloppe urbaine, soit environ 1,9 ha/an en moyenne sur 10 ans**.

Au cours de la période de référence 2011-2020, la consommation d'espaces s'est ainsi faite **majoritairement en renouvellement urbain** (plus de 70 %). La consommation d'espaces a **majoritairement été dédiée à de l'habitat** (plus de 70 %).

Objectif de modération de la consommation de l'espace dans le temps du projet de PLU

La loi Climat et Résilience n° 2021-1104 du 22 août 2021 définit la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN), visant à réduire progressivement la consommation d'espace pour stopper l'augmentation du pourcentage de terres artificialisées, dans un objectif de préservation des terres agricoles, des espaces naturels et des fonctions écosystémiques des sols (stockage de carbone, infiltration de l'eau...).

Le territoire de Chamonix-Mont-Blanc n'étant **pas couvert par un SCoT approuvé et le SRADDET de la région Auvergne-Rhône-Alpes n'ayant pas été mis en compatibilité avec la loi Climat et Résilience**, l'objectif de modération de la consommation d'espaces doit être **directement compatible avec la loi Climat et Résilience**. Celle-ci prévoit une trajectoire intégrant une diminution par 2 (2021-2031) puis par 4 (2031-2041) du rythme de l'artificialisation par rapport à la période de référence (2011-2021).

	Portail national de l'artificialisation	Analyse communale (utilisée)	Analyse OCS74 ¹
Période de référence 2011-2020 (10 ans)	30,1 ha	18,73 ha	22,31 ha
	3,01 ha/an	1,87 ha/an	2,23 ha/an
Objectif 2021-2030 (10 ans) : -50% par rapport à 2011-2020	15,05 ha	9,37 ha	11,16 ha
	1,50 ha/an	0,94 ha/an	1,12 ha/an
Objectif 2031-2035 (5 ans) : -75% par rapport à 2011-2020	3,76 ha	2,34 ha	2,79 ha
	0,75 ha/an	0,47 ha/an	0,55 ha/an
Enveloppe maximale à consommer 2021-2035	18,81 ha	11,71 ha	13,95 ha

D'après le Portail national de l'artificialisation, sur la période 2021-2035, Chamonix-Mont-Blanc aurait **une enveloppe foncière totale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ne devant pas excéder 18,81 ha**. D'après l'analyse des données foncières menée par la commune, **l'enveloppe foncière maximale serait de 11,71 ha**. D'après l'OCS74, ce même chiffre serait de 13,95 ha. Ce que nous montre ce tableau, c'est que l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers n'est pas une science exacte.

Dans un esprit de sobriété foncière ambitieux par rapport au Portail national de l'artificialisation, la Commune a été invitée par les services de l'Etat à opter pour la version la plus restrictive de sa consommation maximale future. Le PLU de Chamonix-Mont-Blanc vise ainsi à une extension maximale de son urbanisation de **12 hectares sur 15 ans** (soit un maximum de 0,8 hectares de consommation d'ENAF par an en moyenne) **qui est l'objectif fixé dans le PADD**.

Respect de l'objectif de limitation de la consommation d'espaces à 12 ha

Comme vu précédemment, le potentiel de densification au sein des espaces déjà artificialisés n'était pas suffisant pour répondre au scénario de développement de la commune : le PLU intègre également des espaces de développement qui nécessiteront de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, correspondant aux espaces interstitiels et extensifs déjà mentionnés.

On prendra ici en compte l'ensemble des espaces de développement, qu'ils soient inclus ou non dans un secteur d'OAP. Par rapport au recensement fait en phase diagnostic, ont été exclus du calcul les espaces classés en zone N ou bien étant très visiblement non mobilisables de manière réaliste (chemin d'accès à des logements, parkings...).

¹ L'OCS74 est un outil de suivi de la consommation d'ENAF fourni par la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Savoie.

La surface d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) consommable permise par le PLU se décline telle que suit :

Type d'espaces	Nombre de secteurs	Surface totale
Interstitiel	18	6,02 ha
Extensif	4	2,88 ha
OAP sectorielles	10	4,70 ha
Total =	22	13,6 ha

Par ailleurs, l'objectif fixé par le PADD s'étalant de 2021 à 2035, la consommation passée sur les années 2021, 2022 et 2023 est prise en compte. Le calcul est basé sur les fichiers SIG de la commune :

Année	Surface
2021	0,70 ha
2022	0,68 ha
2023	0,30 ha
Total consommation passée =	1,67 ha

Ainsi sur la période 2021-2035, la **consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** pourra s'établir **au maximum à : 13,6+ 1,67 = 15,27 ha**

Ce chiffre est supérieur à l'objectif de 12 ha fixé dans le PADD. Toutefois, dans sa circulaire du 31 janvier 2024 adressée aux préfets de région et de département, le ministère de la Transition écologique a indiqué que :

« [...] jamais la totalité des espaces ouverts à l'urbanisation dans un PLU ou un PLUi ne sont effectivement consommés ou artificialisés sur la période de leur ouverture à la constructibilité. Il est donc nécessaire de ne pas restreindre aux seuls hectares de la trajectoire de sobriété les évolutions des documents d'urbanisme et d'autoriser un dépassement qui, à défaut d'une justification spécifique, peut aller jusqu'à 20% ».

La prise en compte de cette différence est notamment due :

- Au phénomène de rétention foncière,
 - Par exemple, certains espaces de développement dit extensifs et interstitiels intégrés au compte correspondent à un regroupement de plusieurs parcelles appartenant à des propriétaires différents et qu'il n'est pas certains que ces derniers trouvent un accord permettant la réalisation de logements sur le temps du PLU,
- A la prise en compte de fonds de jardins dans les espaces comptés, qui peuvent en réalité être comptés comme des espaces déjà artificialisés, d'après la nomenclature annexée à l'article R. 101-1 du Code de l'urbanisme, dont la distinction par rapport aux espaces naturels, à une échelle encore plus fine que l'étude des données SIG qui a été réalisée demanderait un travail de repérage de terrain à la parcelle.

Par rapport à l'objectif fixé dans le PADD de 12 ha, **le dépassement maximal de 20% possible correspond donc à 2,4 ha. L'enveloppe foncière maximale est ainsi de 14,4 ha d'ENAF sur le temps du PLU.**

Chamonix-Mont-Blanc s'inscrit donc bien dans la trajectoire « zéro artificialisation nette » à horizon 2050.

L'enjeu pour la commune d'augmenter significativement la part de résidence principale explique le dépassement marginal de l'enveloppe de 14,4 ha (+ 0,87 ha).

L'application d'une complémentarité d'outils réglementaires est nécessaire afin d'exercer un effet de bascule vis-à-vis de cette production de logements permanents. Une partie des moyens déployés repose sur des outils nouveaux (loi Le Meur) sur lesquels nous n'avons pas de recul permettant de jauger les effets à court et moyen termes. On estime toutefois probable que les phénomènes actuels de rétention foncière perdurent avant de constater une potentielle baisse sur le coût du foncier et de l'immobilier, et de ce fait un déploiement plus massif de la production de logement à destination des résidents principaux.

A noter que l'objectif de consommation d'espace maximale à l'horizon du PLU se base sur la méthode de recensement de la consommation passée la moins-disante.

Afin de piloter la mise en œuvre des projets, la collectivité dispose d'outils de maîtrise de la consommation d'espace au regard de la production de logements et de la consommation d'espace qui sera réellement constatée (échancier d'ouverture à l'urbanisation pour les OAP sectorielles, PAPAG, ER-mixité sociale à mobiliser). Il sera donc possible de pouvoir adapter le PLU au regard des effets constatés année après année.



3

Justification du règlement et des OAP



LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Le travail d'élaboration des règlements écrits et graphiques a consisté en premier lieu à une nouvelle analyse morphologique du bâti existant (densité, hauteurs, implantations) afin de découper le territoire en zones cohérentes (et ainsi de diminuer le nombre de zones du PLU en vigueur, celui-ci ayant fortement évolué depuis son élaboration, par la mise en œuvre de nombreuses procédures de modification).

Le zonage a ensuite pu être travaillé par les élus et techniciens pour l'adapter au plus près aux réalités du terrain.

Le règlement écrit s'est ensuite adapté à la morphologie de chaque zone, tout en reprenant des éléments du règlement de l'ancien PLU pour que les zones continuent d'évoluer en cohérence avec l'existant. La structure globale du règlement a pour sa part été totalement reprise pour s'adapter aux nouvelles règles de la Loi ALUR, notamment la division du bâti en « destinations » et « sous-destinations ». Enfin, bien que principalement basé sur l'existant, le règlement a été adapté pour correspondre à la vision des élus pour le futur du territoire. De nombreuses règles de performance énergétique et environnementale ont par exemple été introduites. Des règles visant à préserver et renforcer des activités et des enjeux essentiels à l'échelle du territoire ont également été traduites : outils de renforcement de la mixité sociale, préservation des hôtels, mise en valeur du patrimoine bâti et paysager...

Le découpage des plans de secteurs en zones et la justification de la délimitation des zones

Le Plan Local d'Urbanisme est découpé en quatre types de zones :

- 1. Les zones urbaines**, relatives aux secteurs déjà urbanisés ou comportant des équipements publics existants ou en cours de réalisation, et qui ont une capacité suffisante pour desservir des futures constructions au sein du tissu urbain.

Le PLU comprend 9 zones U, dont deux à vocation mixte (Ua et Uas), trois à vocation dominante résidentielle (Uc, Ubd, Ubp), une zone U à vocation économique (Ue), une zone U à vocation d'équipements (Ueq), une zone U à vocation touristique (Ut) et une zone à vocation de parkings (Upk).

Nouveau PLU	PLU en vigueur	Vocation de la zone	Présentation de la zone
Ua	UA	Zone urbaine mixte	La zone Ua – zone Urbaine de centre-ville – est la zone propre au centre-ville de Chamonix-Mont-Blanc.
Uas	UA ou UV	Zone urbaine mixte	La zone Uas – zone Urbaine de centralité – correspond à la zone regroupant le centre d'Argentière et des Praz.
Uc	UB ou UC	Zone urbaine à dominante résidentielle	La zone Uc – zone Urbaine d'habitat collectif – correspond à la continuité de l'hyper centre. Elle intègre le tissu composé d'habitat collectif situé en périphérie des centralités.
Ubd	UC ou UV	Zone urbaine à dominante résidentielle	La zone Ubd – zone Urbaine d'habitat individuel dense – regroupe du bâti individuel dense de différentes époques, caractérisé par un tissu composé

			majoritairement de linéaires mitoyens ou d'habitations en R+1+C ou R+2+C. La zone Ubd est divisée en 3 sous-secteurs : les secteurs Ubd1, Ubd2 correspondant à des zones de périphéries urbaines denses avec des règles de hauteur et de CES différentes et Ubd3 correspondant aux centres hameaux.
Ubp	UD	Zone urbaine à dominante résidentielle	La zone Ubp – zone Urbaine d'habitat pavillonnaire – intègre le tissu urbain composé majoritairement d'un habitat individuel lâche. La zone Ubp est divisée en 2 sous-secteurs : le sous-secteur Ubp1 et le secteur Ubp2 correspondant à des secteurs d'habitat très lâche avec une règle de hauteur et une densité plus faibles.
	UE		
	UF		
Ut	UT	Zone urbaine à vocation touristique	La zone Ut – zone Urbaine touristique – est divisée en 2 sous-secteurs regroupant les espaces de camping, caravaning, habitations légères de loisirs et équipements connexes et les gares de départ des remontées mécaniques en zone Urbaine.
Ue	UY	Zone urbaine d'activités économiques	La zone Ue – zone Urbaine économique – est la zone qui intègre les zones d'activité économique.
Ueq	UY	■ Zone urbaine d'équipements	La zone Ueq – zone Urbaine équipements – correspond aux différents équipements de la commune ou d'entités publiques : à vocation d'enseignement, de santé, de culture, d'administration, ainsi que les équipements sportifs, de loisirs, de stationnement... La zone Ueq comporte un sous-secteur Ueq1 dédié aux équipements sportifs du centre-ville avec une règle de hauteur différente.
Upk	U/N	■ Zone urbaine dédiée au stationnement	La zone Upk circonscrit les espaces dédiés au stationnement, en lien avec les remontées mécaniques.

La méthode de délimitation des zones urbaines s'est faite en ajustant les zones U existantes tout en prenant en compte des projets réalisés auparavant classés en AU et en excluant les secteurs sans volonté d'urbanisation.

Le découpage interne de la zone U a été effectué sur la base d'une analyse des morphologies urbaines existantes. Le découpage en zone proposé a pour objectif une simplification par rapport au zonage du PLU en vigueur et permettra de mieux correspondre aux morphologies urbaines observées sur le territoire.

Enfin, la délimitation des zones U et leur découpage interne ne résulte pas simplement d'un travail technique, englobant les parties urbanisées de la commune. Celui-ci a servi de base de travail, le zonage final résultant également de prises de décision politiques.

2. Les zones à urbaniser relatives aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le règlement de PLU comprend 7 zones A Urbaniser. Elles sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui s'imposent par voie de compatibilité.

La délimitation des zones à urbaniser a été réalisée par rapport aux projets de développement souhaités par la commune. L'ensemble des secteurs zonés en AU dans le projet de PLU étaient, dans le PLU en vigueur, soit en zone 1AU, soit en zone U sans être, pour autant, réellement déjà urbanisés.

3. La zone agricole relative aux secteurs agricoles du territoire, équipés ou non.

Le PLU de Chamonix-Mont-Blanc comporte une seule zone agricole, la zone A.

Afin d'assurer un zonage au plus proche de la réalité du territoire, la méthode de délimitation des zones agricoles se fonde sur la connaissance des élus locaux et partenaires agricoles qui a permis d'identifier les parcelles ayant une vocation de pâturage.

4. Les zones naturelles relatives aux secteurs naturels de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la présence de réservoirs de biodiversité et milieux naturels préservés, de la qualité des paysages et de leur intérêt patrimonial, notamment du point de vue esthétique, historique ou identitaire pour le territoire, des secteurs de risques naturels particuliers.

Ces secteurs sont divisés en 4 zones :

La zone N recouvre les massifs boisés du territoire présentant une multifonctionnalité avec un rôle pour la biodiversité, ainsi que les prairies de fond de vallée.

La zone Nco correspond aux espaces naturels situés au plus près de l'urbanisation. Elle permet la protection stricte des corridors écologiques.

La zone Np correspond aux espaces naturels présentant un fort intérêt écologique, tels que les réservoirs de biodiversité. Il s'agit par ce classement de préserver les milieux naturels remarquables les plus sensibles aux activités humaines.

La zone Nt, dédiée aux activités de loisirs et touristiques, vise le maintien des constructions existantes et le changement de destination ponctuel pour certaines, en plus de l'aménagement des espaces extérieurs (golf, Les Gaillands et Montenvers, parties non bâties des campings, infrastructures de remontées mécaniques en zone N, etc.). Cette zone a été distincte en plusieurs sous-secteurs (Nt, Nt1 et Nt2) en fonction des activités existantes et de l'évolution souhaitée, afin de garantir leur maintien en tout premier lieu.

La délimitation des zones naturelles s'est, dans un premier temps, fondée sur l'identification des espaces non-urbanisés et non agricoles. Au sein de cette zone, trois secteurs ont ensuite été délimités afin de répondre au mieux aux enjeux du territoire.

La délimitation de la zone Np s'est appuyée sur l'identification des périmètres de sites classés, inscrits et, d'une façon globale, sur l'intégration des périmètres des réservoirs de biodiversité, objets d'une protection particulière.

La délimitation de la zone Nco s'est appuyée sur la cartographie de la trame verte et bleue, associée à un travail de photo-interprétation afin d'identifier les corridors écologiques soumis aux pressions de l'urbanisation.

La délimitation de la zone Nt, et des différents sous-secteurs, s'est appuyée sur la localisation des secteurs accueillant des activités de loisirs (campings, infrastructures de remontées mécaniques, zone d'activités entre le centre sportif et le bois du Bouchet, le secteur des Gaillands, parc du Couttet, ...).

Les raisons ayant conduit à la création de ces zones sont justifiées ci-après au regard des articles du règlement et des enjeux qui concernent la commune.

Le bilan des surfaces par zone

	PLU avant révision	PLU révisé
Zone U	510,03 ha	614,08 ha
Zone AU	250,92 ha	3,36 ha
Zone A	5,49 ha	109,64 ha
Zone N	23 769,72 ha	23 809,04 ha
		= 24 536,12 ha

Les grands principes du règlement écrit

Justification des Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines (U), agricoles (A) et naturelles (N)

Article 1 – Champ d'application territorial du plan

Cet article définit le territoire d'application du PLU, à savoir la commune de Chamonix-Mont-Blanc.

Article 2 - Division du territoire en zones

Cet article détaille les types de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles qui composent le règlement écrit. Il synthétise les caractéristiques de chaque zone.

Article 3 – Organisation du règlement

Cet article détaille les différents titres qui composent le règlement écrit, puis les chapitres et articles qui permettent de décliner le règlement de chaque zone.

Article 4 – Dispositions particulières

Cet article vise à énumérer les dispositions spécifiques en matière de démolitions/reconstructions et de rappeler les dispositions relatives aux servitudes d'utilité publiques qui s'imposent directement en sus du règlement du PLU.

Article 5 – Définitions

Cet article permet de définir les termes utilisés dans le règlement et les modalités de calcul de l'emprise au sol, de la hauteur des constructions et du linéaire de façade.

Article 6 – Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones ou plusieurs d'entre elles

Cet article a vocation à présenter les règles communes à l'ensemble des zones ou à plusieurs d'entre elles. Cela permet d'alléger le règlement écrit en évitant des redites dans le règlement de chacune des zones. Les dispositions présentées dans cet article constituent ainsi le socle du règlement écrit du PLU. Elles concernent les thématiques suivantes :

1. Prise en compte des risques

- Le règlement rappelle notamment les plans de prévention des risques en vigueur qui s'appliquent directement au PLU, ainsi que la présence de canalisations de transport de matières dangereuses, qui sont aussi des servitudes d'utilité publique.

2. Adaptations mineures

- Certains contextes exigent des adaptations mineures du règlement en vigueur. C'est notamment le cas pour les constructions couvertes par un risque du PPRI pour lesquelles la hauteur pourra être augmentée s'il y a obligation de surélever le 1^{er} étage.

3. Classement sonore des voies

- Le règlement rappelle la réglementation en vigueur pour les constructions pour lutter contre les nuisances sonores fixées par arrêté préfectoral.

4. Recul des constructions par rapport aux lits des cours d'eau et des torrents

- Afin de faciliter le passage des engins de curage, nécessaire pour assurer la sécurité publique, une bande de recul de 10 m par rapport au sommet de la berge existante est instauré. Cette distance est considérée comme suffisante pour la circulation des engins. Quelques exceptions sont mentionnées, en coordination avec les gestionnaires de l'Arve.

5. Opérations d'entretien des cours d'eau

- Afin d'assurer la sécurité publique, vis-à-vis du risque d'inondation et des embâcles qui peuvent se former, les opérations d'entretiens des cours d'eau sont autorisées au sein de toutes les zones du règlement. En effet, les cours d'eau et torrents sont aussi bien présentés au sein des zones naturelles et agricoles qu'urbaines.

6. Secteurs aux dispositions particulières en faveur de l'hôtellerie

- L'activité économique de la commune de Chamonix-Mont-Blanc est depuis ses origines tournée essentiellement vers l'accueil des visiteurs et l'hébergement touristique dont une des composantes essentielles est l'hébergement hôtelier.

Ainsi par le passé de nombreux établissements ont pu bénéficier de l'intervention de la commune en faveur de la création d'établissements par la vente d'emprise foncières requises (hôtel des Aiglons, hôtel du Labrador), par le montage de procédures appropriées à la réalisation de tels projets (extension hôtel Mercure, hôtel Morgane), ainsi que par la mise en place de dispositions réglementaires autorisant les extensions d'hôtels existants sans limitation de COS et de CES en zone de centralité ou de dérogation à la règle de hauteur.

La préservation de ce mode d'hébergement touristique fait partie de l'histoire et du patrimoine de la commune et les actions menées en ce sens fortement aidées par le dynamisme touristique de la vallée ont permis de maintenir l'offre hôtelière.

En cohérence avec le schéma de développement touristique réalisé en 2019 et tel qu'inscrit au PADD, la Commune a fait le choix de suivre le scénario d'équilibre en matière de développement de l'hébergement touristique pour la vallée qui consiste à absorber les projets en cours d'ici 2024, sans développement de nouveaux projets.

Elle souhaite également assurer le maintien de l'activité des « hôtels de famille », inférieurs à 40 chambres pour lesquels doit être laissée la possibilité d'évoluer et de s'adapter au marché touristique ainsi qu'aux contraintes de sécurité et sanitaires dans le domaine avec une marge d'extension permise de la surface de plancher autorisée.

Ainsi, l'enjeu concernant l'hôtellerie est triple :

- Limiter la nouvelle offre hôtelière et maintenir l'existant,
- Permettre l'évolution des « hôtels familiaux », inférieurs à 40 chambres,
- Favoriser la création de logements des travailleurs dans toute évolution des projets existants ou nouveaux.

Dans cet objectif, les secteurs comportant des hôtels existants (en dehors de ceux visés pour du logement social ou récemment mutés ou situés en zone naturelle) ont été repérés au règlement graphique grâce à l'indice « -h ». Ces secteurs font l'objet de prescriptions spécifiques afin d'assurer la pérennité des hôtels présents en leur sein, comme l'interdiction du changement de destination, tel que le permet l'article R. 151-30 du Code de l'Urbanisme, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016, qui dispose expressément que :

« Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;

2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. »

Cela est rendu possible par la nouvelle nomenclature des sous-destinations issue du décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, où la sous-destination « hôtel » a été dissociée des « autres hébergements touristiques ».

Par ailleurs, au sein de ces secteurs, l'extension des hôtels existants est limitée à deux cas de figure :

- Pour les hôtels dont la capacité est inférieure à 40 chambres (30% de surface plancher supplémentaire maximum et dans la limite de 20% de chambre supplémentaire) : notamment afin de leur permettre de s'adapter aux mises aux normes, de permettre l'offre de nouveaux services ou un meilleur confort ;
- Pour tous les hôtels (dans la limite de 20% supplémentaire de surface plancher) : uniquement pour créer du logement à destination des travailleurs.

D'une façon globale les potentielles nouvelles structures d'hébergements touristiques ne seront permises qu'en zone de centralités (Chamonix-centre, les Praz, Argentière).

Actions du PADD traduites :

- **Mettre en œuvre des dispositions visant à réguler les nouvelles formes d'hébergement hôtelier touristique.**
- **Maintenir les capacités d'hébergements touristiques professionnels.**
- **Maitriser les typologies d'hébergement** souhaitées à terme du PLU.
- **Maintenir le parc hôtelier existant notamment les structures « familiales » et stabiliser l'offre** en identifiant les hôtels existants par un zonage spécifique.

7. Autres hébergements touristiques

→ Dans la poursuite de maintenir l'équilibre de l'offre d'hébergements touristiques sur le territoire, la nouvelle implantation d'établissements de type « autre hébergement touristique » est permise en secteurs de centralité. De même, les possibilités d'extension des établissements existants est uniquement permise pour les établissements inférieurs à 3 500 m² de surface de plancher existante au jour de la présente révision, avec un supplément d'extension de 30% de surfaces de plancher accordé.

Pour permettre la réalisation de logement des travailleurs, une possibilité d'extension est autorisée pour tous les établissements existants limitée à 20% de la surface de plancher existante au jour de la présente révision.

Actions du PADD traduites :

- Contenir les autres types d'hébergements touristiques
 - Stabiliser l'offre de résidence de tourisme

8. Secteurs aux dispositions particulières en faveur de l'artisanat

→ La présence diffuse d'activités artisanales, comme les scieries ou menuiseries, au sein des tissus urbains et notamment des hameaux anciens est une caractéristique du territoire chamoniard. La commune a souhaité mettre en place un outil dédié pour pérenniser leur présence en interdisant le changement de destination (sauf vers les sous-destinations « entrepôt » ou « industrie »), tout en permettant l'évolutions des activités sans nuisance pour le voisinage.

Les sous-secteurs indicé « -a » permettent leur identification au règlement graphique en lien avec des dispositions spécifiques au règlement écrit. Ces sous-secteurs « -a » concernent uniquement les zones urbaines.

Actions du PADD traduites :

- Permettre l'accueil de petites unités commerciales, de services et artisanales dans les hameaux.
- Conserver les activités économiques diffuses (**menuiseries, artisanat bois, ...**), dans un but **de mixité des fonctions urbaines et en compatibilité avec la vie du secteur.**

9. Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

→ Les OAP thématiques sont justifiées dans la partie dédiée « Les OAP thématiques ».

10. Aspect des constructions

→ L'adaptation de l'aspect des constructions, tant sur le plan de leurs dimensions, que de leur architecture, de leur situation ou de leur aspect extérieur, à leur contexte environnant permet une intégration harmonieuse des constructions nouvelles, par rapport au tissu urbain et au paysage naturel.

11. Toitures

→ La forme des toitures est règlementée pour assurer une insertion architecturale, urbaine et paysagère harmonieuse au sein de la vallée de Chamonix, territoire de montagne, qui, de ce fait, offre de nombreuses co-visibilités. Les toitures jouent ainsi un rôle prégnant dans le paysage.

12. Clôtures

- L'urbanisation le long de l'Arve a conduit à une altération des continuités écologiques Est-Ouest, de part et d'autre de l'Arve. Afin de contribuer à la perméabilité écologique terrestre au sein des zones urbaines, et bien que le principe de clôture n'a été que peu pratiqué sur la commune, la possibilité des clôtures sont ainsi encadrées. Elles doivent être transparente tant hydrauliquement qu'écologiquement, pour la petite faune terrestre.
- En complément, leur hauteur et leur apparence sont encadrées, pour ne pas venir altérer la qualité paysagère et architecturale urbaine.

13. Performances énergétiques

- En complément des OAP thématiques « Patrimoine Bâti » et « Résilience climatique et sobriété énergétique », le règlement écrit rappelle les objectifs de performances énergétiques visés pour les nouvelles constructions et pour les constructions existantes en cas de rénovation. Cela doit permettre une réduction importante des consommations énergétiques liées aux besoins de chauffage notamment.
- En outre, ces dispositions s'accompagnent d'objectifs de production d'énergie renouvelable, mais aussi d'émissions de gaz à effet de serre, permettant ainsi de concourir aux enjeux de transitions énergétiques et climatiques de la vallée. Des objectifs de production d'énergies renouvelables, indépendant des constructions, sont déclinés par typologie de production (photovoltaïque, pompe à chaleur, bois-énergie, ...).

14. Dispositifs environnementaux

→ Afin de favoriser la biodiversité commune, au sein des zones urbaines tout particulièrement, le règlement écrit propose des dispositifs environnementaux (nichoirs, hôtels à insectes, ...) pour les constructions neuves.

15. Voiries, équipements et réseaux

→ Les voies doivent être de dimensions suffisantes pour des raisons de sécurité et de déneigement. Le règlement intègre également des dispositions relatives au raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement.

- Des reculs spécifiques par rapport aux axes principaux de la commune sont prévus via un plan intégré en annexe du règlement écrit. Ces dispositions étaient déjà présentes dans le PLU avant la présente révision générale du PLU. Elles visent notamment à répondre à un enjeu de la limitation de l'exposition de la population aux nuisances, ces axes étant classés en raison des nuisances sonores pour la majorité.

16. Règlement local de publicité

- Approuvé en février 2021, le règlement local de publicité de la commune de Chamonix-Mont-Blanc s'applique à l'intérieur des zones de publicité règlementée délimitées dans les espaces agglomérés de la commune, sur les documents graphiques annexés au présent PLU.
- Un RLP intercommunal est en cours d'élaboration. Il viendra remplacer le RLP communal dès approbation.

Article 7 – Dispositions applicables aux éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Cet article présente les éléments constitutifs de la trame verte et bleue du territoire communal et devant donc être protégés pour en préserver la fonctionnalité. Ils sont identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Le détail de ces dispositions est justifié dans la partie relative aux inscriptions graphiques.

Article 8 – Dispositions applicables à la mobilité et à la pratique du ski

Cet article présente les éléments participant à la découverte du territoire et à la pratique du ski sur la commune et devant donc être pris en compte. Ils sont identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme.

Le détail de ces dispositions est justifié dans la partie relative aux inscriptions graphiques.

Article 9 – Dispositions applicables aux éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Cet article présente les prescriptions concernant les éléments de patrimoine. Elles sont définies par secteur patrimonial et par typologie patrimoniale et sont annexées au règlement écrit.

Le détail de ces dispositions est justifié dans la partie relative aux inscriptions graphiques.

Justification des Zones Urbaines

Les règles décrites ci-dessous sont applicables aux constructions neuves. Des règles adaptées existent par ailleurs pour permettre l'évolution et l'extension des constructions existantes.

Zone du PLU	Implantation par rapport aux voies	Implantation par rapport aux limites séparatives	Coefficient d'emprise au sol	Hauteur maximale	Coefficient de pleine terre minimum
Ua	A l'alignement	En limite séparative ou en retrait > 3 m	Non réglementé	Hauteurs modulées précisément en fonction de la localisation et plan des hauteurs annexé au règlement écrit	10% d'un seul tenant
Uas	A l'alignement ou avec un recul < 2 m	En limite séparative ou en retrait > 3 m	60%	8 m ou prescriptions liées aux secteurs patrimoniaux	20% d'un seul tenant
Uc	Avec un recul de 4 m	En retrait > 4 m	30%	15 m	40% d'un seul tenant

			40% pour MS ou sous maîtrise d'ouvrage publique		
Ubd	A l'alignement ou avec un recul de 3 m	Avec un retrait minimum de H/2 et > 3 m	Ubd1 : 20% Ubd2 : 40% Ubd3 : 60%	Ubd1 : 12 m Ubd2 : 10 m Ubd3 : 8 m	Ubd1 : 50% Ubd2 : 30% Ubd3 : 20%
Ubp	Avec un recul de 4 m	En retrait > 4 m	Ubp1 : 20% Ubp2 : 10%	Ubp1 : 8 m Ubp2 : 7 m	Ubp1 : 50% Ubp2 : 75%
Ut	Avec un recul > 4 m	En retrait > 4 m	Non réglementé	Ut1 : 8 m Ut2 : 10 m	Ut1 : non réglementé Ut2 : 40%
Ue	Avec un recul > 4 m	Non réglementé	60%	10 m	20%
Ueq	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	15 m Ueq1 : 20 m	20%
Upk	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	3,5 m	20 %

■ Zone urbaine mixte Ua

Usage des sols et destinations des constructions

La zone urbaine du centre-ville de Chamonix-Mont-Blanc recouvre des fonctions urbaines diversifiées qu'il s'agit de conforter. Ainsi, ce secteur admet un maximum de fonctions compatibles avec l'habitat. Cette zone peut accueillir de nouveaux commerces, services, équipements ou bureaux afin de promouvoir le rayonnement du centre-ville de Chamonix-Mont-Blanc à l'échelle de la vallée.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagères

La zone urbaine de l'hypercentre est caractérisée par une densité bâtie importante et par la qualité de son bâti en grande partie ancien. Les enjeux de cette zone sont donc de privilégier le respect des formes urbaines historiques (définies par des fronts urbains semi-continus) et la densification ambitieuse mais encadrée du tissu.

La hauteur des constructions est règlementée de manière plus précise par quartier/ilot de la zone Ua afin de s'adapter plus finement aux particularités architecturales de chacun des secteurs du centre-ville.

La zone urbaine de l'hypercentre est également caractérisée par la présence de constructions anciennes avec des qualités patrimoniales. Cette zone comporte donc des règles principalement liées à la cohérence urbaine et à la qualité des réhabilitations du bâti ancien.

Les exigences en matière de végétalisation sont modérées, tenant compte de la forte minéralité de l'existant. Toutefois, en réponse au PADD, un coefficient de pleine terre est tout de même introduit pour développer la place de la nature en ville.

Actions du PADD traduites :

- **Encourager le renouvellement urbain et la mutation du bâti existant** afin d'une part de s'inscrire dans une limitation de l'urbanisation et de l'artificialisation des sols et d'autre part dans un souci de performance énergétique du bâti ancien.
- **Densifier les centres urbains** en mobilisant les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine.
- Sur la base de l'étude patrimoniale mise à jour en 2020, **poursuivre les interventions mises en place pour préserver et réhabiliter le patrimoine bâti local** et étendre cette réflexion à l'urbain, le paysager et l'environnemental par le biais de dispositions réglementaires complémentaires au PLU.
- **Développer la nature en ville et favoriser le retour de la nature ordinaire** et participer ainsi au maintien et à la valorisation de la trame Verte et Bleue.
- **Favoriser l'accessibilité des équipements et espaces publics** pour assurer leur usage par tous par le développement d'un maillage de mobilité active et en lien avec la forte politique de mobilité déployée par la Communauté de Communes.
- **Maintenir le parc hôtelier existant notamment les structures familiales et stabiliser l'offre** en identifiant les hôtels existants par un zonage spécifique.
- **Pérenniser et organiser le tissu commercial et économique de proximité dans les différents pôles** (hypercentre de Chamonix et Argentière avec la rue Charlet Straton, Pèlerins...) : gestion des déplacements et des stationnements, aménagement de l'espace public (alignement commercial, emplacements réservés, droit de préemption commercial...).
- **Assurer la diversification du tissu commercial** en offrant notamment des commerces de proximité et limiter ainsi l'évasion vers les pôles commerciaux hors de la vallée.
- **Favoriser la mixité des fonctions urbaines** (commerces par linéaires commerciaux, services) dans les nouvelles opérations situées dans les centralités.
- **Restructurer prioritairement les centres pour mieux accueillir les populations touristiques.**
 - Travailler les espaces publics comme liens dans la structure urbaine.
- **Favoriser le tourisme culturel, scientifique et d'affaires** : centre de congrès, accueil de manifestations festives, projet Chamlab autour du tourisme de science...
- **Etudier et mettre en œuvre**, selon faisabilité et opportunité, des solutions pour répondre aux enjeux de logistique urbaine, et notamment en matière de 1er et dernier kilomètre (livraison urbaine).
- **Assurer l'équilibre entre attractivité touristique du territoire / nature & patrimoine.**

▪ Zone urbaine mixte Uas

Usage des sols et destinations des constructions

La zone urbaine des autres centralités (Argentière et les Praz) a pour objectif de conforter le dynamisme de ces secteurs en encourageant la mixité fonctionnelle. Ainsi, les destinations autorisées dans la zone sont identiques à celles du centre-ville de Chamonix-Mont-Blanc.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagères

La zone urbaine des centralités d'Argentière et des Praz est marquée par une majorité de constructions organisées en fronts urbains continus, de hauteur intermédiaire (de 2 ou 3 niveaux). Comme pour la zone du centre Chamonix-Mont-Blanc, la densification recherchée est donc par surélévation du bâti en priorité. Le coefficient d'emprise au sol de 60% est le plus élevé des zones urbaines mixtes et résidentielles. Il permet une densification horizontale, toutefois moins importante que dans la zone Ua correspondant au centre-ville de Chamonix-Mont-Blanc.

Les implantations par rapport aux voies et aux limites latérales disposent de plusieurs options (alignement ou retrait) qui permettent les extensions pour le bâti existant, mais également des reconstructions en front discontinu pour retrouver des porosités visuelles dans la composition urbaine.

Ce secteur intègre en revanche un objectif de pleine terre un peu plus élevé (20%) visant à favoriser la désimperméabilisation des espaces libres.

Actions du PADD traduites :

- **Encourager le renouvellement urbain et la mutation du bâti existant** afin d'une part de s'inscrire dans une limitation de l'urbanisation et de l'artificialisation des sols et d'autre part dans un souci de performance énergétique du bâti ancien.
- **Densifier les centres urbains** en mobilisant les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine.
- **Développer la nature en ville et favoriser le retour de la nature ordinaire** et participer ainsi au maintien et à la valorisation de la trame Verte et Bleue.
- **Pérenniser et organiser le tissu commercial et économique de proximité dans les différents pôles** (hypercentre de Chamonix et Argentière avec la rue Charlet Straton, Pèlerins...) : gestion des déplacements et des stationnements, aménagement de l'espace public (alignement commercial, emplacements réservés, droit de préemption commercial...).
- **Assurer la diversification du tissu commercial** en offrant notamment des commerces de proximité et limiter ainsi l'évasion vers les pôles commerciaux hors de la vallée.
- **Favoriser la mixité des fonctions urbaines** (commerces par linéaires commerciaux, services) dans les nouvelles opérations situées dans les centralités.
- **Maintenir le parc hôtelier existant notamment les structures familiales et stabiliser l'offre** en identifiant les hôtels existants par un zonage spécifique.
- Garantir l'accessibilité aux sites d'équipements touristiques.
- Restructurer prioritairement les centres pour mieux accueillir les populations touristiques.
- **Assurer l'équilibre entre attractivité touristique du territoire / nature & patrimoine.**

- Zone urbaine résidentielle de collectif Uc

Usage des sols et destinations des constructions

La zone urbaine d'habitat collectif présente des tissus à dominante résidentielle, sous la forme de grands collectifs, situés en périphérie des espaces de centralité : Chamonix Sud, les Pèlerins, autres petits secteurs isolés... avec la présence ponctuelle d'activités et d'équipements. Le projet de PLU vise à permettre l'installation de davantage d'équipements ou services de proximité. Les hôtels et autres hébergements touristiques sont autorisés sous conditions.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagères

La zone urbaine résidentielle d'habitat collectif est marquée par une majorité de constructions avec des reculs faibles par rapport aux voies et aux limites latérales, et des hauteurs contrastées. Dans ces secteurs, la densification est encouragée par des opérations de renouvellement urbain. En ce sens, les gabarits de construction permettent la réalisation de logements collectifs en lieu et place de logements individuels. Il est également permis la surélévation de bâtiments existants y compris s'ils ne respectent pas les marges de retrait, toujours dans cet objectif de densification de ces secteurs. Cette zone étant en périphérie du centre-ville, les pieds de bâtis végétalisés et porosités visuelles sont préférés aux fronts urbains continus.

La zone résidentielle dense est propice aux opérations de renouvellement urbain, les enjeux d'insertion résident donc dans l'animation des longues façades susceptibles d'être créées, et dans l'aménagement d'espaces libres végétalisés de taille suffisante pour affirmer le caractère résidentiel de cette zone.

Actions du PADD traduites :

- **Encourager le renouvellement urbain** et la mutation du bâti existant afin d'une part de s'inscrire dans une limitation de l'urbanisation et de l'artificialisation des sols et d'autre part dans un souci de performance énergétique du bâti ancien.
- **Conserver les activités économiques diffuses** (menuiseries, artisanat bois, ...), dans un but de mixité des fonctions urbaines et en compatibilité avec la vie du secteur.
- **Renforcer l'efficacité énergétique des bâtis existants** (isolation thermique, récupération d'eau...) et leur adaptation au changement climatique en massifiant la rénovation énergétique des bâtiments, équipements, parc résidentiel.

■ Zone urbaine résidentielle Ubd

Usage des sols et destinations des constructions

Les zones urbaines de bâti dense sont majoritairement composées d'habitat individuel dense de différentes époques dans la continuité centre-ville et dans les centres de hameaux anciens (les Bossons, le Mont, les Moussoux, les Pèlerins, les Gaillands, les Nants, les Mouilles, la Frasse, les Bois, les Tines, le Lavancher, la Joux, les Grassonnets, les Chosalets, sud d'Argentière, Montroc, le Tour...), avec la présence ponctuelle d'activités et d'équipements. Le projet de PLU vise à conforter la vocation d'habitat de ces secteurs, tout en permettant l'implantation de services et commerces non nuisants. Les hôtels et autres hébergements touristiques sont autorisés sous conditions.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagères

La zone Ubd distingue trois zones : Ubd1, Ubd2, Ubd3, de la plus lâche à la plus dense. Dans ces secteurs, une densification maîtrisée est recherchée avec une évolution modérée du bâti qui est admise pour adapter les constructions aux besoins des ménages.

La préservation des caractéristiques des hameaux anciens est également un enjeu spécifique aux zones Ubd. Cela passe notamment par la possibilité d'implanter le bâti à l'alignement sur rue dans les secteurs où la trame bâtie existante est ainsi constituée.

Actions du PADD traduites :

- **Permettre le développement d'un urbanisme de projet**
 - Encadrant la construction individuelle au profit d'un habitat plus dense et assurant ainsi une gestion économe de l'espace ;
- **Garantir la qualité architecturale des constructions nouvelles** et leur intégration au paysage bâti et naturel environnant.
- **Concilier la préservation du bâti patrimonial avec les contraintes environnementales et climatiques** tout en prenant en compte des enjeux de sobriété énergétique (réduction et production d'énergie).
- **Permettre l'accueil de petites unités commerciales, de services et artisanales dans les hameaux.**
- **Conserver les activités économiques diffuses** (menuiseries, artisanat bois, ...), dans un but de mixité des fonctions urbaines et en compatibilité avec la vie du secteur.

■ Zone urbaine résidentielle Ubp

Usage des sols et destinations des constructions

La zone urbaine de bâti pavillonnaire présente un tissu urbain composé majoritairement d'un habitat individuel lâche, avec la présence ponctuelle d'activités. Le projet de PLU vise à conforter la vocation d'habitat de la zone, tout en permettant l'implantation d'activités tertiaires. Les hôtels et autres hébergements touristiques sont autorisés sous conditions.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagères

La zone urbaine de bâti pavillonnaire est essentiellement composée d'habitat individuel peu dense. Dans ce secteur, la densification n'est pas recherchée, mais une évolution modérée du bâti est admise pour adapter les constructions aux besoins des ménages.

Les zones résidentielles périphériques ont prioritairement un objectif de préservation de la perméabilité des sols et de la végétation existante. Ainsi, les règles de pleine terre et de surfaces éco aménagées sont renforcées dans ce secteur.

Actions du PADD traduites :

- **Permettre le développement d'un urbanisme de projet**
 - Favorisant les opérations de logement principal ;

- Encadrant la construction individuelle au profit d'un habitat plus dense et assurant ainsi une gestion économe de l'espace ;
- Assurant un urbanisme adapté aux évolutions climatiques (espaces publics végétalisés, bâtiments performants, implantation des bâtiments, toitures terrasses végétalisées, minimalisation de l'imperméabilisation des sols, infiltration des eaux de pluie...) et favorisant les îlots de fraîcheur.
- **Favoriser le développement de la nature ordinaire dans les futurs aménagements**
- **Préserver les éléments paysagers emblématiques naturels** : vergers, jardins, alpages.
- **Prendre en compte les abords des constructions avec un traitement paysager tenant compte du contexte** (orientation, pente, perspectives...) pour préserver le caractère ouvert des paysages.

■ Zone urbaine à vocation touristique Ut

Usage des sols et destinations des constructions

La zone Ut est une zone urbaine dédiée aux activités touristiques, sportives et de loisirs. Elle distingue la zone Ut1 et la zone Ut2 en fonction des sous-destinations de constructions souhaitées. La zone Ut1 intègre les parties urbanisées des campings et la zone Ut2 circonscrit les départs de remontées mécaniques en zone urbaine notamment. Le zonage a pour objectif de permettre l'évolution des fonctions touristiques existantes.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagères

Les zones urbaines touristiques offrent une certaine souplesse de gabarit, permettant une adaptation au contexte urbain immédiat et aux contraintes des activités touristiques.

Actions du PADD traduites :

- **Préserver et renouveler les autres formes d'hébergements touristiques professionnels** tels que les hébergements collectifs (village vacances, auberge de jeunesse, hostels...) et permettre sa diversification (aménagement, équipements, activités de loisirs) et pérenniser le tourisme social
- **Contenir les autres types d'hébergements touristiques**
 - Maintenir l'hôtellerie de plein air par un zonage spécifique
- **Identifier** (par un zonage spécifique) **et requalifier les infrastructures existantes** : différentes gares de départ de remontées, Site du Montenvers, Mer de Glace, golf, équipements de loisirs pour les activités de pleine nature...).
- **Garantir l'accessibilité aux sites d'équipements touristiques**
 - Prévoir l'accès aux sites en mobilité douce en cohérence avec le schéma d'orientation de mobilité douce ;
 - Renforcer l'accès en transports en communs aux sites touristiques et remontées mécaniques ;
 - Mettre en cohérence les conditions de mobilité et la fréquentation touristique.

■ Zone urbaine d'activités économiques Ue

Usage des sols et destinations des constructions

L'objectif de la zone Ue est d'organiser l'accueil d'activités économiques qui ne sont pas compatibles avec l'habitat. Les secteurs concernés ont pour vocation d'accueillir des établissements artisanaux et des dépôts et installations industrielles.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagères

Cette zone privilégie, comme pour la zone d'équipements, l'optimisation du foncier et l'évolution des bâtis existants avec des règles permettant un volume constructible important. Un recul est cependant demandé par rapport aux voies et en limite de zone de façon à limiter les nuisances acoustiques et visuelles entre les activités économiques et les habitations ou les zones agricoles et naturelles.

La zone d'activités économiques dispose de règles propres en termes d'insertion architecturale, urbaine et paysagère. Cette zone inclut un coefficient de pleine terre de 20% visant à permettre la densification bâtie des parcelles, de taille souvent importante, tout en garantissant une perméabilité suffisante des sols voire une végétalisation plus importante. Cette règle vise à favoriser une meilleure insertion paysagère des bâtis d'activités.

Actions du PADD traduites :

- **Conforter l'offre en activités tertiaires et artisanales** en réservant des espaces dédiés à ces fonctions : zones d'Activités de la Vigie aux Pèlerins, les Iles à Argentières.

- **Zone urbaine d'équipements Ueq**

Usage des sols et destinations des constructions

Les zones dédiées aux équipements visent à pérenniser les tènements occupés par des équipements d'intérêt collectif et services publics et leurs constructions associées. La zone Ueq autorise tous les types d'équipements car elle couvre des activités variées, et peut ainsi permettre la reconversion de ces équipements, ainsi que certaines activités de services.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagères

Les zones dédiées aux équipements disposent d'une grande souplesse de gabarit, permettant une adaptation au contexte urbain immédiat, en effet, ces zones se situent au sein de quartiers contrastés dont les règles de volumétrie diffèrent. Seule la hauteur maximale est réglementée. Elle est limitée à 15 m en zone Ueq et 20 m en zone Ueq1.

Les zones d'équipements disposent des mêmes règles d'insertion que les zones résidentielles. Elles ont toutefois des objectifs élevés en matière de perméabilité des sols afin de favoriser la végétalisation des tènements d'équipements (cours d'établissements scolaires par exemple).

Pour la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et pour les destinations « équipements d'intérêt collectif et services publics » et « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », le stationnement n'est pas réglementé. Le nombre de places de stationnement sera à définir en fonction de la nécessité du projet, les usages de ces constructions pouvant être spécifiques et engendrer des besoins différents.

Une exception pour la distance d'implantation des locaux destinés aux vélos est introduite pour les bâtiments à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Contrairement, aux autres destinations, les abris-vélos peuvent être implantés à plus de 20 m de l'entrée du bâtiment car selon la configuration des sites et les contraintes fonctionnelles, la distance nécessaire peut être plus importante.

Actions du PADD traduites :

- **Favoriser l'accessibilité des équipements et espaces publics** pour assurer leur usage par tous par le développement d'un maillage de mobilité active et en lien avec la forte politique de mobilité déployée par la Communauté de Communes
- Compléter l'offre en équipements structurants notamment avec l'aménagement du Pôle d'Excellence des Sports de Montagne de la Communauté de Communes situé sur la commune de Chamonix Mont-Blanc.
- Entretenir les équipements sportifs qui le nécessite pour assurer leur pérennité.
- **Développer la nature en ville et favoriser le retour de la nature ordinaire** et participer ainsi au maintien et à la valorisation de la trame Verte et Bleue.

- Zone urbaine de parkings Upk

Usage des sols et destinations des constructions

Les zones urbaines dédiées aux parkings visent à limiter strictement l'usage et affectation des sols au réaménagement des parkings existants, en lien avec les remontées mécaniques, l'intégration des mobilités actives et des transports en commun. Seules les installations ou constructions strictement nécessaires à l'accueil du public sont autorisées pour permettre, par exemple la création de petits bâtiments dédiés à la gestion du parking (paiement du stationnement...) ou de sanitaires publics. Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés pour permettre la réalisation de parkings souterrains.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagères

La hauteur des constructions est réglementée, elle se limite à 3,5 m maximum, les constructions autorisées devant être de taille réduite. Les espaces libres non dédiés au stationnement ou aux circulations doivent être perméables et un coefficient de pleine terre de 20% doit être appliqué.

Actions du PADD traduites :

- **Garantir l'accessibilité aux sites d'équipements touristiques**
 - Prévoir l'accès aux sites en mobilité douce en cohérence avec le schéma d'orientation de mobilité douce
 - Renforcer l'accès en transports en communs aux sites touristiques et remontées mécaniques
 - Mettre en cohérence les conditions de mobilité et la fréquentation touristique

Justification des Zones à Urbaniser

Les zones AU correspondent à des parcelles aujourd'hui non bâties ayant vocation à être construites à court ou moyen termes.

Le règlement du PLU de Chamonix-Mont-Blanc comprend 3 types de zones AU : la zone AU-UC, la zone AU-Ubp1 et la zone Ubd3. Pour chaque zone AU, il convient de se reporter au règlement de la zone U associée tel qu'indiqué dans le tableau récapitulatif intégré au règlement écrit.

Chacune de ces zones s'inscrit au sein des tissus déjà urbanisés ou dans la continuité d'un programme de logements réalisé sous maîtrise d'ouvrage communale (cas des Tissières 2). Comme le prévoit le code de l'urbanisme, elles sont couvertes par des OAP sectorielles. Le livret des OAP sectorielles prévoit un échancier d'ouverture à l'urbanisation afin de pouvoir échelonner dans le temps les opérations et ainsi assurer la cohérence avec la capacité des réseaux et équipements publics.

Justification des Zones Agricoles

La zone A correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. L'objectif de cette zone est de protéger l'activité agricole du secteur. A cette fin, la zone est réservée à l'agriculture, aux exploitations agricoles et aux établissements de premier stockage ou première transformation des produits agricoles. Elle s'étend sur 109,62 hectares, soit 0,45% de la commune de Chamonix-Mont-Blanc.

Usage des sols et destinations des constructions

Bien que modeste en nombre en de sièges d'exploitation (3 seulement en 2024 sont situées sur la commune), l'agriculture est utilisatrice d'espace avec les prés de fauche en fond de vallée. Les zones

agricoles jouent un rôle majeur dans l'économie de la vallée et sur l'entretien des espaces d'altitude, en maintenant les paysages ouverts et en contenant la progression de la forêt. Il faut noter que la commune est dans l'aire géographique de production des IGP Tomme et Emmental de Savoie, et des AOP Reblochon de Savoie et Chevrotin. Ces appellations sont basées sur une forte valorisation de l'herbe. La pression foncière qui s'exerce sur l'agriculture en fond de vallée met aussi en péril les espaces d'altitude.

L'objectif de ce secteur agricole est ainsi de permettre le maintien et le développement des exploitations existantes et à venir. Ainsi les sièges d'exploitation, bâtiments d'élevage et ou de stockage ont été pris en compte et intégrés dans ce secteur, tout comme la possibilité de changement de destination quelques bâtiments. Le règlement permet le maintien des activités agricoles, tout en encadrant sa diversification afin de concilier les exigences liées à l'exploitation agricole, à la limitation de la consommation d'espaces et au maintien de la qualité des paysages.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagères

L'enjeu, en plus de conforter l'agriculture, est de permettre l'implantation des constructions et évolutions du bâti préexistant, en optimisant leur intégration dans l'environnement. Ainsi, l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives est règlementée. Afin d'éviter le mitage et la dispersion du bâti, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées dans ou en continuité des bâtiments d'exploitation, et former un ensemble cohérent avec ces derniers. De plus, les annexes sont limitées et leur implantation fortement encadrée, de manière à ne pas favoriser le mitage des espaces agricoles.

Afin de conserver la qualité paysagère, le règlement exige que les projets ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et soient compatibles avec le respect des perspectives et limite à ce titre les hauteurs des constructions et la pente des toitures. Enfin, le règlement limite le nombre de places de stationnement pour les logements et exige leur perméabilité afin d'assurer l'infiltration des eaux dans les sols.

Actions du PADD traduites :

- **Garantir le maintien des prairies agricoles** dont l'intérêt écologique est stratégique pour la fonctionnalité des continuités écologiques du territoire.
- **Identifier les terres agricoles** indispensables à l'activité (notamment les prés de fauches) et les alpages par un zonage spécifique.
- **Soutenir l'installation d'activités et de productions agricoles** dans leur diversité
- **Tenir compte de la valeur paysagère** de certains espaces agricoles (notamment dans la vallée).
- **Garantir l'activité agro-pastorale et prendre en compte les différents usages des alpages et des espaces agricoles** en permettant la cohabitation des différentes activités au sein d'un même espace.
- **Maintenir des coupures agricoles entre les hameaux.**
- **Maintenir et favoriser des accès aisés** et les déplacements des troupeaux aux terrains d'usage.

Justification des Zones Naturelles

Chamonix présente un cadre géographique exceptionnel, qui constitue une des forces essentielles du cadre de vie. Au-delà de la beauté des paysages, le territoire comporte une richesse naturelle remarquable et présente une variété importante de milieux et d'espèces (due notamment au plus important gradient altitudinal d'Europe). La richesse de ce patrimoine naturel est reconnue par de nombreux zonages de protection : sites classés du Mont-Blanc et des balcons du Mont-Blanc, réserve naturelle nationale des aiguilles rouges, site Natura 2000 des Aiguilles Rouges, ZNIEFF de type 1, zones humides.

La zone N vise d'abord une préservation des espaces naturels et de leur fonctionnalité écologique et des paysages remarquables de Chamonix, tout en intégrant la multifonctionnalité de ces espaces.

Elle comprend 4 secteurs :

- La zone naturelle (N), qui représente 4 039,72 ha soit 16,97% du territoire, est une zone de protection des espaces naturels dits « ordinaires ».
- La zone naturelle Protégée (Np), qui représente 19 546,38 ha soit 82,1% du territoire, est composée des zones naturelles présentant un fort intérêt écologique, tels que les réservoirs de biodiversité. Il s'agit d'une zone de protection stricte visant à préserver les milieux naturels remarquables les plus sensibles aux activités humaines. Seules les activités types bivouacs et refuges non gardés, équipements d'intérêt collectif, sont autorisés.
- La zone naturelle corridors (Nco), qui représente 134,83 ha soit 0,57% du territoire, est dédiée aux espaces constituant des corridors écologiques et nécessitant une protection stricte du fait de la pression urbaine à laquelle ils sont soumis.
- La zone naturelle touristique (Nt, Nt1 et Nt2), qui représente 88,1 ha soit 0,37% du territoire, identifie des zones où sont permis les aménagements et installations liées aux activités touristiques de pleine nature. Une distinction est faite en fonction de la typologie des activités, avec d'un côté les campings (Nt2 – 10,05 ha soit 0,04% du territoire), les gares d'arrivées des remontées mécaniques (Nt1 – 21,64 ha soit 0,09% du territoire) et les autres activités, comme le golf (Nt – 56,41 ha soit 0,24% du territoire). En fonction des zones, leur constructibilité est extrêmement limitée, et les changements de destination uniquement possibles si les bâtiments sont identifiés au sein du règlement graphique, afin de préserver les caractéristiques naturelles, agricoles et paysagères.

Actions du PADD traduites :

- Identifier les réservoirs de biodiversité avec un règlement approprié pour les espaces partagés (zones naturelle corridor écologique, naturelle protégée ...)
- Identifier et préserver les espaces de nature ordinaire, situés en extension des réservoirs de biodiversité
- Prendre en compte les corridors écologiques et les axes de déplacement de la faune

Usage des sols et destinations des constructions

Secteur en grande partie naturel et forestier, la zone N est majoritairement inconstructible, ou à constructibilité très limitée.

▪ Zone naturelle N

Les constructions à destination des exploitations forestières sont autorisées. Les extensions et les annexes des constructions agricoles et des habitations existantes sont également autorisées mais limitées. En outre, les bivouacs et refuges non gardés, au sens du code du Tourisme, sont autorisés, afin de maintenir ces équipements d'intérêt collectif sur le massif. Des limites strictes d'emprise au sol sont édictées au sujet des extensions des bâtiments à usage d'habitation existants. Elles devront respecter des règles en matière de surface de plancher et de pourcentage d'emprise au sol vis-à-vis de l'existant. Ces restrictions diminuent leur impact sur l'environnement. L'objectif est de limiter la consommation d'espace et l'impact sur les milieux naturels.

▪ Zone naturelle protégée Np

La zone Np traduit les secteurs à enjeux écologiques forts : réservoir de biodiversité, corridors écologiques, zones boisées et bocagères d'intérêts. Ainsi, afin de respecter les ambitions du PADD qui vise à préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue, le règlement interdit la plupart des constructions à l'exception de l'extension des bâtiments agricoles ainsi que les bivouacs et refuges non gardés, au sens du code du Tourisme, afin de maintenir ces équipements d'intérêt collectif sur le massif.

▪ Zone naturelle de corridors Nco

La zone Nco traduit l'action du PADD visant à « prendre en compte les corridors écologiques et les axes de déplacement de la faune ». Le règlement interdit toute construction avec de préserver ces axes de déplacements, aujourd'hui fonctionnels, mais soumis à une pression foncière forte. Au regard de l'importance de l'effet de fragmentation générée par la zone urbaine de Chamonix, il est apparu essentiel de préserver ces secteurs de toute urbanisation. Ainsi, seuls sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires pour prévenir et lutter contre les risques naturels et les équipements d'intérêt général dans une limite de surface fixée.

■ Zone naturelle touristique Nt

La zone naturelle touristique a une vocation de loisirs. Sur ces espaces, l'activité est déjà existante et aménagée. Le règlement, en fonction des zones Nt, Nt1 et Nt2, y permet les aménagements nécessaires au fonctionnement des campings, aux habitations légères de loisirs, aux équipements sportifs et autres, mais également les changements de destination de l'existant, dès lors que le bâtiment est identifié au règlement graphique, pour le logement de fonction, les autres hébergements touristiques et les locaux accueillant du public des administrations et restauration, sous conditions qu'ils ne portent pas atteintes à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sont également autorisés les aménagements destinés aux équipements sportifs et autres équipements recevant du public nécessaires à la mise en valeur paysagère et touristique des sites. L'objectif ici est avant tout de ne pas porter atteinte à l'environnement. Le maintien et la valorisation des espaces naturels qui composent ces secteurs prévalent.

Actions du PADD traduites :

- Mettre en valeur les espaces forestiers et garantir l'ouverture des milieux et la pérennité des alpages
- Préserver les lisières forestières en imposant une limite de l'urbanisation à leurs franges
- Permettre une exploitation forestière compatible avec les objectifs de préservation des milieux et de la biodiversité, mais assurant également la gestion des risques naturels (forêts de protection) et sanitaires (bostryche, scolyte) : Prendre en compte le Plan d'Aménagement Forestier, Intégrer le schéma de desserte forestière de la commune
- Valoriser les espaces ouverts de fonds de vallée et les ouvertures vers le grand paysage : fonctions paysagères, récréatives, écologiques, agricoles
- Etablir un projet de développement s'appuyant sur les trames écologiques :
 - Respecter les habitats et milieux naturels des espaces protégés (ZNIEFF, Natura 2000, réserve naturelle, corridors écologiques ...)
 - Veiller à la compatibilité des aménagements dans les espaces urbains et naturels avec les objectifs de préservation de la biodiversité et des paysages

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'objectif est de garantir la bonne intégration des projets et des aménagements dans leur environnement. Le règlement concourt à l'atteinte de cet objectif, notamment en encadrant la hauteur des constructions et leur implantation.

Afin de préserver la trame brune, les mouvements de terres sont interdits en zone Np et Nco et limités en zones N et Nt.

Actions du PADD traduites :

- Préserver les perspectives lointaines du grand paysage : panoramas, préservation des cônes de vue
- Préserver les éléments paysagers emblématiques naturels : vergers, jardins, alpages
- Prendre en compte les abords des constructions avec un traitement paysager tenant compte du contexte (orientation, pente, perspectives...) pour préserver le caractère ouvert des paysages

Justification de la servitude de résidence principale

La loi Le Meur en vigueur depuis le 21 novembre 2024 a introduit la possibilité pour les plans locaux d'urbanisme, de prévoir une « servitude de résidence principale » (article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme) pour les communes à forte tension touristique.

La Vallée de Chamonix-Mont-Blanc est, depuis 250 ans, un haut lieu de la pratique des sports de glisse et de l'alpinisme, elle est à ce titre une destination emblématique qui attire chaque année de nombreux touristes. Cette attractivité exceptionnelle a été reconnue par le décret n°2023-822 du 25 août 2023 qui a intégré Chamonix, Les Houches, Servoz et Vallorcine dans la liste des communes situées en zone tendue et touristique.

Dans le cadre du PLH 2023/2028 un état des lieux du logement a révélé un déséquilibre manifeste du marché locatif dans la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc ainsi qu'une baisse constante de la part des résidences principales. En 2021, celles-ci représentent seulement 29,6% du parc de logements, contre 69,3 % de résidences secondaires et de logements occasionnels (données INSEE).

L'évolution du nombre de résidences secondaires vis-à-vis des résidences principales est assez significative : +10% entre 2010 et 2021 pour les résidences secondaires / -0,4% pour les résidences principales sur la même période.

Le taux de logements vacants étant par ailleurs quasi nul à Chamonix (1,1 % du parc de logements en 2021), ne peut donc pas constituer un levier d'action suffisant.

La Vallée de Chamonix s'est saisie de cette problématique à son niveau avec la mise en place d'un Plan Local de l'Habitat en 10 actions. Parallèlement aux actions intercommunales, les communes ont mis en œuvre des actions visant à :

- Favoriser le logement permanent ;
- Limiter la transformation des logements en meublés de tourisme (cf. délibération du 24/07/2024).

L'ensemble des zones urbaines autorisant la sous-destination « logement » ont ainsi été ciblés pour l'application de cette servitude de résidence principale afin d'assurer une vocation de résidence principale pour toute nouvelle construction de logements qui sera produite.

Les zones concernées sont : Ua, Uas, Uc, Ubp et Ubd, ainsi que les zones AU dont les règlements se réfèrent à ces mêmes zones urbaines, hormis pour les secteurs (OAP et SMS, ERMS) prévoyant des dispositions spécifiques de mixité sociale.

Le règlement écrit prévoit ainsi que :

« Hors secteur de mixité sociale (SMS), emplacement réservé de mixité sociale (ER-MS), programme de construction de logement supérieur à 8 logements (pour lequel s'applique des obligations de mixité prévues à l'article 3) et OAP sectorielle prévoyant des dispositions spécifiques de mixité sociale : 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.

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 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. »

Cette mesure vient compléter un panel d'outils mis en place par la commune afin de favoriser les logements permanents sur la commune (cf. synthèse en partie 4) et tendre ainsi à l'action du PADD : « Être en capacité de produire environ 2/3 à destination de logements permanents sur 2021-2035 sur la capacité totale de développement (soit environ 1 000 logements) en mobilisant l'ensemble des dispositifs législatifs et réglementaires existants ou à venir ».

Justification des inscriptions graphiques

Les inscriptions graphiques, qui peuvent être surfaciques, ponctuelles ou linéaires, se superposent aux zones définies dans le règlement graphique du PLU. Ces inscriptions graphiques sont associées à un règlement particulier afin d'en garantir une gestion pérenne tout au long de la durée de vie du PLU.

Le règlement comprend les inscriptions graphiques suivantes :

Dénomination	Représentation	Quantité / Surface / Linéaire	Justification
Dispositions relatives à l'environnement			
Alpages – Art. L151-23 CU		1 156,93 ha	Espaces de pâturages traditionnels, les alpages jouent un rôle paysager et écologique important sur le territoire. Le règlement encadre les constructions autorisées dans ces secteurs et traduit ainsi l'orientation du PADD visant à identifier les alpages.
Zones humides – Art. L151-23 CU		78 zones humides 70,85 ha	La protection des zones humides est essentielle pour leur rôle écologique (habitat d'une grande diversité d'espèces), hydrologique (régulation, filtration), leur capacité de stockage de carbone et leur valeur paysagère. Les périmètres des zones humides sont issus de l'inventaire départemental des zones humides, qui a été légèrement retravaillé afin d'éviter de faire figurer des zones humides sur des espaces déjà bâtis. Elles sont inconstructibles et le règlement encadre strictement les usages des sols admis sur ces périmètres.
Nappes phréatique stratégiques pour l'adduction en eau potable		2 nappes 259,26 ha	La préservation des principales ressources en eau pour l'AEP constitue un enjeu majeur à long terme, notamment compte tenu de l'accroissement de la population du territoire. Les principales ressources mobilisées ou mobilisables à moyen et long terme pour satisfaire les besoins de l'AEP sont des aquifères souterrains qui se situent dans les fonds de vallée au droit des principales sources de pollution. L'enjeu principal réside dans la préservation à long terme des ressources pour l'eau potable, prioritairement des nappes stratégiques, par une maîtrise des prélèvements, des sources de pollution en surface et des facteurs à risques tels que le développement de la géothermie.

			A cette fin, le règlement interdit les forages, y compris pour de la géothermie, dans les nappes stratégiques identifiées par le SAGE du bassin de l'Arve.
Espaces boisés classés – L113-1 CU		2224,27 ha	Les Espaces Boisés Classés (EBC) permettent une protection des boisements présentant un intérêt et devant être conservés pour des raisons écologiques, paysagères ou de prévention des risques. Le règlement associé à cette inscription graphique figure à l'article L113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme. Le classement en EBC permet la protection de certains écosystèmes boisés singuliers, revêtant un intérêt écologique majeur, mais induit également le maintien de corridors écologiques favorables à de nombreuses espèces. Certains boisements participent aussi à la préservation du paysage ou occasionnent une protection contre les nuisances, et doivent être tout autant strictement conservés. Afin de tenir compte des spécificités locales, les remontées mécaniques, ainsi que les ouvrages de protection avalanche et d'autres secteurs faisant l'objet d'emplacements réservés par exemple, ont été exclus des espaces boisés classés, en cohérence avec aussi la réalité du terrain.
Dispositions applicables aux éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme			
Secteurs patrimoniaux – Art. L151-19 CU		27 secteurs 188,12 ha	Le centre-ville de la commune de Chamonix est concerné par le classement de bâtiments aux Monuments historiques (église, ancien presbytère, fontaine place Balmat et fontaine place de l'avenue du Mont-Blanc) et à ce titre est couvert par un périmètre délimité des abords approuvé le 1^{er} février 2023, en lieu et place du périmètre des Monuments historiques existant auparavant. La piste de bobsleigh située aux Pèlerins d'En Haut a également fait l'objet d'une inscription aux monuments Historiques par arrêté Préfectoral du 17 décembre 2024, et fait l'objet d'une procédure de périmètre délimité des Abords, qui sera annexé au PLU. Toutefois le reste du territoire, dont les hameaux répartis sur l'ensemble de la vallée, ainsi que certains bâtis isolés représentent une valeur patrimoniale certaine que la commune souhaite préserver et mettre en valeur. Ainsi dans un 1^{er} temps en 2020 le CAUE de la Haute-Savoie a été mandaté afin de mettre à jour un inventaire réalisé en 2007.

			Dans le cadre de la présente révision, la volonté a été de valoriser ce travail de recensement par la mise en place d'outils en faveur de la préservation du patrimoine bâti et de ses abords. Ainsi des secteurs à l'identité patrimoniale forte et qui présentent des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères permettant de les identifier comme des ensembles dont la qualité procède de l'articulation entre bâtiments (implantations des constructions, clôtures, gabarits, architectures), espaces paysagers (jardins et cours, sentes) et espaces publics (ruelles, placettes, traitement des sols...) ont été identifiés sur la commune. Il s'agit à la fois d'ensembles urbains denses (centre-ville de Chamonix, route des Pècles...), marqués par la villégiature (les Glières) ou au caractère très rural (anciens hameaux du Cry, des Frasserands, des Grassonnets...), dont les spécificités patrimoniales doivent être préservées. Ces secteurs patrimoniaux traduisent notamment le caractère « éclaté » de l'urbanisation traditionnelle dans la vallée de Chamonix qui était éparpillée en de multiples hameaux avant la densification du centre-ville actuel, héritage du développement de la station montagnarde à partir du XIX^e siècle. Ces secteurs patrimoniaux font l'objet d'une protection dans le PLU au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils ont chacun fait l'objet : - D'une délimitation au règlement graphique, - D'une fiche annexée au règlement écrit, précisant d'un côté les enjeux patrimoniaux propres à chaque secteur et de l'autre les règles spécifiques de préservation et de mise en valeur qui s'appliquent à l'intérieur des périmètres. Ces règles portent sur la conservation du caractère spécifique du secteur (urbain, rural, de villégiature), la préservation de la qualité du paysage bâti et sur le soin apporté au traitement des espaces publics. A l'intérieur des différents secteurs, des constructions ou édifices peuvent également être protégés à titre individuel.
Eléments patrimoniaux – Art. L151-19 CU : - d'intérêt - remarquables		611 éléments	Le recensement des éléments patrimoniaux s'appuie sur celui réalisé par le CAUE de Haute-Savoie en 2020 évoqué ci-dessus, amendé par le travail complémentaire mené par l'agence Kargo qui a permis d'enrichir la liste patrimoniale. Le choix a été fait par la commune de reverser dans le règlement graphique du PLU la totalité des éléments repérés afin qu'ils soient

	 	64 éléments protégés par l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments sont représentatifs de la diversité patrimoniale de la commune, à la fois en termes de typologies architecturales et d'époque de construction. Il s'agit autant de fermes, de villas, d'immeubles du XIXe siècle, d'hôtels et de palaces, de maisons de ville, d'édifices publics ou religieux, de bâti et d'équipements ferroviaires ou sportifs... que d'éléments de « petit patrimoine » (croix, oratoire, monument aux morts, statuaire, grenier, fontaine-abreuvoir, pont...). Leur grand nombre témoigne de l'intérêt de Chamonix-Mont-Blanc au regard du patrimoine. Ils sont identifiés dans le règlement graphique en tant qu'élément ponctuel : un symbole marque la construction ou l'édicule concerné par la protection. Les autres constructions présentes sur la propriété, même si elles ne sont pas pointées dans le règlement graphique, peuvent également faire l'objet d'une attention particulière en tant que bâti d'accompagnement d'un édifice patrimonial. La sélection puis la classification des constructions et édifices patrimoniaux ont été permises sur la base de deux critères principaux : - L'intérêt architectural de la construction ou sa cohérence en tant que représentante d'une typologie caractéristique de la commune, - Le bon état de préservation du bâtiment et notamment la lisibilité de sa constitution d'origine ou ancienne (volumétrie, ouvertures, matériaux, détails architecturaux). - D'autres critères comme le caractère historique de l'élément ou l'impact de son implantation urbaine ou paysagère ont également pu intervenir dans la sélection ou non de l'élément patrimonial et sa catégorisation. A chaque élément identifié a été attribué une typologie et un degré d'intérêt patrimonial. Les typologies architecturales patrimoniales caractérisent la famille d'architecture à laquelle appartient la construction ou l'édicule patrimonial. Elles sont caractérisées par une implantation bâtie, une volumétrie ou un gabarit particulier, des ouvertures spécifiques et une organisation des ouvertures, des matériaux de construction et des détails architecturaux spécifiques et enfin des usages propres à la construction. Onze typologies ont été identifiées.
--	--	---

			Les éléments patrimoniaux protégés sont ensuite classifiés en deux niveaux d'intérêt patrimonial : - Les éléments patrimoniaux d'intérêt, - Les éléments patrimoniaux remarquables. La catégorisation entre remarquable et intéressant a permis de moduler dans le règlement écrit les prescriptions associées à chaque type d'éléments en fonction de sa plus ou moins forte valeur patrimoniale, le patrimoine remarquable faisant l'objet de règles plus protectrices que le patrimoine intéressant dont les prescriptions sont plus souples. Les éléments de patrimoine font l'objet de règles spécifiques de protection et de mise en valeur dans le règlement écrit du PLU, opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de conformité. Elles doivent permettre la conservation et la valorisation des éléments patrimoniaux identifiés. Des prescriptions générales sont d'abord données par typologie, dans le sens du maintien des caractéristiques architecturales et paysagères propres à chaque typologie : volumétrie et composition architecturale d'origine, qualité des matériaux et des enduits, couleurs, menuiseries, détails architecturaux spécifiques, jardins et clôtures. Pour chaque typologie, des prescriptions particulières sont ensuite données en fonction du degré d'intérêt patrimonial des éléments patrimoniaux. Elles concernent les autorisations de démolition, la modification des façades et des toitures, les extensions et surélévations, l'intégration des dispositifs techniques, l'intégration des dispositifs d'isolation et de production d'énergies renouvelables.
Ensembles paysagers remarquables – Art. L151-19 CU		17 ensembles paysagers 4,86 ha	Ces secteurs identifient les boisements, bosquets, parcs végétalisés publics ou privés représentant un intérêt particulier pour le paysage, ainsi que pour le maintien et la perméabilité des sols et la fonctionnalité écologique de la commune. L'aspect naturel et végétal prédominant de ces espaces doit être conservé. Parmi les espaces ciblés, plusieurs catégories se dessinent : - Les espaces qui jouent un rôle prépondérant dans la trame verte urbaine et la perméabilité des sols, offrant également un espace de respiration dans le paysage urbain.

			 <i>Exemple d'espaces verts – Placette de la Tounoubre</i> - Les espaces essentiellement arborés, qui sont aussi perceptibles depuis les principaux axes de circulations de la commune, et qui participent à l'ambiance paysagère globale, au même titre que la trame urbaine.  <i>Exemple de linéaire arboré - Majestic</i> Tout abatage d'arbre doit être justifié, précédé d'une déclaration préalable, et compensé par la plantation de deux arbres d'une force (circonférence du tronc à 1 m du sol) 18/20 minimum par arbre abattu.
Dispositions relatives à certains usages, affectation des sols, constructions et activités			
Sentiers – L151-38 CU		46,55 km	Les sentiers pédestres inscrits au sein du tissu urbanisé sont protégés. Ils doivent être, dans la mesure du possible, entretenus et maintenus ouverts au public.
Linéaires commerciaux		6 794 m	Les locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée le long des voies ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination, sauf pour le cas d'un changement de destination

			ayant pour objet la création d'un commerce de détail. Cette protection s'applique sur le bâti existant et aussi sur le bâti à créer, en cas de démolition puis reconstruction sur l'unité foncière. Le règlement associé à cette inscription figure à l'article R151-16 du Code de l'urbanisme.
Emplacements réservés		44 ER 36,08 ha	Les documents graphiques du règlement délimitent des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts à créer ou modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. La liste des emplacements réservés est annexée au règlement écrit. La justification des emplacements réservés est précisée ci-après.
Emplacements réservés de mixités sociales		16 ER-MS 5,90 ha	Le PLU de Chamonix-Mont-Blanc identifie des emplacements réservés de mixité sociale pour la réalisation de programmes de logements d'un certain type (sociaux ou autres) en vue d'assurer la mixité sociale dans certains quartiers. Sur ces emplacements, toute construction ou aménagement autre que ceux objets de la réserve sont interdits. Ces emplacements ne sont pas concernés par la servitude de résidence principale. Ces emplacements correspondent pour certains à des programmes de logements initiés par la commune (préemption avec revente, vente du patrimoine communal pour la réalisation de logements, avec encadrement des possibilités de revente...) dans l'objectif d'offrir du logement abordable aux habitants permanents de la vallée et ainsi maintenir la population. D'autres emplacements ont été choisis du fait de leur situation (centralité, surface, desserte...) ou composition (collectif) offrant la possibilité d'accueillir et d'aménager du logement social. Au total, la production de logements sociaux estimée grâce aux ER-MS est d'un peu moins de 270 logements sociaux. La liste des emplacements réservés de mixité sociale est annexée au règlement écrit.
Servitudes de mixité sociale		17 secteurs 7,86 ha	La « servitude de mixité sociale » défini à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme est un périmètre au sein duquel tout programme d'habitat devra comprendre un pourcentage affecté une catégorie de logements qui est définie en vue d'atteindre des objectifs de mixité sociale. Ces emplacements ne sont pas concernés par la servitude de résidence principale.

			Dans le PLU de Chamonix-Mont-Blanc, l'institution de servitudes de mixité sociale permet d'imposer sur certains secteurs de la commune, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de logements sociaux. Elle laisse toutefois la place à une mixité fonctionnelle (possibilité de commerces, bureaux...) qui permet de ne pas totalement figer la destination d'un secteur. Les secteurs identifiés correspondent notamment à des sites stratégiques (situation, surface, desserte...) du territoire et/ou amenés à muter à moyen ou long terme. Ils sont au nombre de 17 avec une part de logements sociaux variant de 30 à 75%. Au total, la production de logements estimée grâce aux SMS est d'environ 350 logements dont plus de la moitié à vocation sociale.
Secteurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)		10 OAP 4,7 ha	Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Le PLU identifie 10 OAP sectorielles. Les OAP prévoyant jusqu'à 10 logements sont soumises à la servitude de résidence principale. Les OAP de plus de 10 logements sont encadrées en termes de mixité sociale.
Périmètre en attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)		1 PAPAG 5,61 ha	Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont instituées, dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ainsi le choix a été fait d'inscrire en PAPAG, le périmètre élargi de la gare du centre-ville de Chamonix. Ce périmètre regroupe les parcelles D n°0556, 0563, 0566, 0567, 0568, 0581, 0582, 0710, 3068, 3069, 3095, 3096, 3098, 3157, 3158, 4148, 4298, 4300, 4424, 4425, 4426, 4635, 6681 et 6682 pour une surface d'environ 56 083 m². Ce secteur présente un intérêt stratégique indéniable : centralité, grand potentiel aménageable, desserte routière et ferrée, gare

			existante, ainsi qu'un potentiel de mutabilité à moyen terme sur un terrain aujourd'hui essentiellement affecté à des aménagements ferrés, espaces techniques, terrains vagues, en pleine centralité du cœur de ville de Chamonix, il constitue le dernier espace offrant ce potentiel. Comme évoqué ci-dessus il combine également l'atout majeur d'une desserte directe par la voie ferrée et se situe à proximité de la voie de contournement de Chamonix. Enfin, il se trouve à la jonction de rues piétonnes et cheminements piétons urbains (place du Montenvers, rue Michel Croz...). Ce périmètre se situe en zone moyenne et limitée de risques avalanche et zone de risque moyen aux PPR. Au vu de l'ensemble de ces atouts, une étude doit être menée afin de permettre l'émergence d'un projet cohérent avec l'environnement existant du centre-ville. Celle-ci devra intégrer l'existence de la gare principale en activité de Chamonix et ses besoins inhérents, l'existence des autres infrastructures en cours ou existantes aux abords immédiats et étudier le potentiel de densification au PLU, offrant une mixité habitat / activités économiques / équipement public. L'étude devra également intégrer l'enjeu patrimonial, avec à la fois les vues sur le paysage et sa situation au sein du périmètre des abords de Monument historique.
Aires d'emprise des remontées mécaniques, ascenseurs inclinés et bennes de service		14 sites 142,90 ha	Des aires d'emprise des remontées mécaniques sont identifiées au sein du règlement graphique (au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme) pour permettre l'entretien et l'adaptation des remontées mécaniques, ascenseurs inclinés et bennes de service dans le cadre de la pratique du ski, activité sportive et touristique majeure pour la commune de Chamonix-Mont-Blanc. Ces aires d'emprise sont de 15m de part et d'autre des ouvrages, et de 25m de part et d'autre pour les remontées mécaniques dont le renouvellement est programmé dans les dix prochaines années : les Evettes et la Trappe dans le secteur de la Flégère, et les Autannes à Charamillon.
Secteurs skiables		16 secteurs 3 001,75 ha	Les secteurs skiables sont repérés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Cette trame identifie les espaces destinés à la pratique du ski et autres activités sportives et loisirs. Elle permet le maintien des activités existantes liées au ski. Elle intègre : pistes de ski, remontées mécaniques et autres équipements en lien avec ces activités. Elle englobe le domaine alpin desservi gravitairement par les

			remontées mécaniques, ascenseurs inclinés et bennes de service. Conformément à la doctrine de la CDPENAF, le règlement autorise les affouillements et exhaussements dans la limite de 2 mètres. Seuls des aménagements et constructions bien ciblés y sont autorisés : - Les dispositifs nécessaires à la production de neige (hors retenues collinaires) ; - Les constructions de taille réduite et aménagements pour des dispositifs de sécurité avalanche ainsi que sanitaires et sécuritaires liés aux personnes à proximité des remontées mécaniques.
Changements de destination		8 bâtiments	Dans les zones A et Nt1, au règlement graphique sont identifiés les bâtiments pouvant changer de destination, pour les destinations suivantes : - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, comme les refuges, - Autres hébergements touristiques, - Restauration. Il s'agit notamment de pouvoir assurer la diversification de bâtiments situés au sein du domaine skiable.

Focus sur les emplacements réservés

Afin d'assurer la mise en œuvre des ambitions politiques portées par le PADD, le PLU de Chamonix-Mont-Blanc intègre **44 emplacements réservés** recouvrant une superficie totale de **36,08 hectares**. Ces emplacements réservés répondent aux besoins fonciers de projets communaux ou départementaux variés, relevant principalement de quatre grandes catégories :

- **Aménagement de la voirie ou du stationnement** : Ces emplacements réservés permettent le réaménagement de voies sous calibrées par rapport à l'augmentation du trafic routier observé au cours des dernières années. La création de voies nouvelles, de carrefours, ainsi que la maîtrise foncière d'aires de stationnement sont également envisagées.
- **Confortement des équipements du territoire et aménagement des espaces publics** : Une grande partie de ces emplacements réservés concerne des projets d'aménagement et de maîtrise foncière de cheminements piétons. Ces projets répondent à l'orientation 1.4 du PADD « Accompagner l'accès aux services en favorisant la mobilité active (piétons, cycles) ».

Deux emplacements réservés sont consacrés à la réalisation d'équipements, tels que la réalisation d'une chambre funéraire ou la création d'un équipement public culturel. Ces projets s'inscrivent au cœur des ambitions portées par le PADD par l'orientation 1.4 « Poursuivre l'adaptation des équipements publics d'échelle locale et supra-communale aux besoins liés à l'accroissement de la population ».

Un emplacement réservé (ER 19) est à destination de création d'une aire de loisirs/récréatif. Il s'agit d'un parc présentant une source sulfureuse pour lequel la commune a un souhait d'acquisition afin de garantir la mise en valeur de cet espace naturel. Cet emplacement réservé correspond à une parcelle entièrement boisée, au niveau du chemin des Cristalliers.

De plus, un emplacement réservé (ER 11) est dédié à un projet d'adaptation du domaine skiable qui doit permettre de pérenniser la pratique du ski sur le territoire de Chamonix-Mont-Blanc. Ce projet répond notamment à l'orientation 3.3 du PADD « Poursuivre la politique de visibilité de Chamonix-Mont-Blanc sur le sport : permettre l'adaptation des domaines skiables, des infrastructures d'accueil et l'accessibilité à l'activité ski en cohérence avec le dérèglement climatique ».

- **Aménagement relatif aux infrastructures sanitaires, de sécurité et d'énergie** : Les projets de création et d'extension de canalisations, de gestion des risques naturels, ou encore un projet d'énergies renouvelables doivent permettre de répondre aux besoins des populations actuelles et futures du territoire. Le volet lié à la prévention des risques naturels tels que le risque inondation ou avalanche, ainsi que le traitement des glissements de terrain est particulièrement important du fait de la configuration du territoire de Chamonix-Mont-Blanc. Ces projets répondent notamment à l'orientation 2.6 du PADD « Garantir la culture du risque largement ancrée sur le territoire / Prendre en compte les risques naturels et leur gestion dans les projets ».

Par ailleurs, dix-sept de ces emplacements réservés sont des aires réservées pour l'ancrage des câbles, le débardage et le stockage des bois pour permettre la gestion forestière et la sylviculture. Ces emplacements participent à l'orientation 2 de l'axe 2 « Qualifier et préserver les milieux naturels en mettant en scène les valeurs paysagères des fonds de vallée », qui comprend notamment l'action de « permettre une exploitation forestière compatible avec les objectifs de préservation des milieux et de la biodiversité, mais assurant également la gestion des risques naturels (forêts de protection) et sanitaires (bostryche, scolyte) : prendre en compte le Plan d'Aménagement Forestier / intégrer le schéma de desserte forestière de la commune. »

- **Aménagement dédié au confortement de la trame verte et bleue et à l'amélioration des continuités écologiques** : la commune de Chamonix-Mont-Blanc porte le projet de création d'un parc qui est ainsi inscrit au règlement graphique du PLU. Les autres emplacements réservés regroupés dans cette catégorie concernent les cours d'eau : sécurisation, aménagement des torrents, création de plages de dépôts... Ces aménagements visent également à limiter le risque inondation en améliorant l'écoulement des cours d'eau et en réaménageant les abords. Cela permet également d'améliorer les continuités écologiques dans le cadre de l'orientation 2.3 du PADD « Préserver l'armature écologique du territoire au travers notamment de la prise en compte de la trame verte et bleue / Valoriser le cadre naturel ».

Légende :

Aménagement de la voirie ou du stationnement	Emplacement réservé aux voies publiques
Confortement des équipements du territoire et aménagement des espaces publics	Emplacement réservé aux ouvrages publics
Aménagement relatif aux infrastructures sanitaires, de sécurité et d'énergie	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général
Aménagement dédié au confortement de la trame verte et bleue et à l'amélioration des continuités écologiques	Emplacement réservé aux espaces verts/continuités écologiques

Tableau récapitulatif :

N° ER	LIBELLE	U	A	N	Total	Pour les ER en zone A ou N : artificialisation des sols ?	Impact
ER 1	Création d'une plateforme de retournement sur la route du Mont	0,02	0,00	0,00	0,02	/	/
ER 2	Création chemin accès paravalanche de Taconnaz	0,16	0,00	0,79	0,95	Aménagement perméable ou semi-perméable – artificialisation limitée	=

ER 3	Création de voies de desserte des secteurs des Tissières	0,00	0,00	0,04	0,04	Oui pour 0,04 ha, en limite de zone U	--
ER 4	Réaménagement de la RN 205 et de la RN 506, dans leur partie comprise entre le torrent de Taconnaz et l'entrée de Chamonix	1,40	0,00	0,08	1,47	Aménagement déjà réalisé – régularisation d'emprises foncières	=
ER 5	Aménagement de la confluence de l'Arve et du torrent de la Creusaz aux Bossons avec création de plages de dépôts de matériaux et entretien du torrent de la Creusaz sur les deux rives	0,00	1,04	6,25	7,29	Amélioration de la continuité écologique – pas d'artificialisation	++
ER 6	Aménagement de la confluence de l'Arve et du torrent de la Creusaz aux Bossons avec création de plages de dépôts de matériaux et entretien du torrent de la Creusaz sur les deux rives	0,01	0,00	1,31	1,32	Amélioration de la continuité écologique – pas d'artificialisation	++
ER 7	Aires réservées pour l'ancrage des câbles, le débardage et le stockage des bois	0,00	0,00	0,35	0,35	Pas d'aménagement spécifique prévu – pas d'artificialisation	=
ER 8	Aires réservées pour l'ancrage des câbles, le débardage et le stockage des bois	0,00	0,00	0,32	0,32	Pas d'aménagement spécifique prévu – pas d'artificialisation	=
ER 9	Aires réservées pour l'ancrage des câbles, le débardage et le stockage des bois	0,00	0,00	0,27	0,27		=
ER 10	Aires réservées pour l'ancrage des câbles, le débardage et le stockage des bois	0,00	0,00	0,42	0,42		=
ER 11	Piste de ski du Champ de Savoy	0,00	0,00	3,77	3,77	Pas d'artificialisation	-
ER 12	Passerelle piétonne sur l'Arve reliant la rue du Lyret à la rue Paccard	0,00	0,00	0,02	0,02	Ancrage ponctuel de la passerelle – artificialisation limitée en surface	-
ER 13	Création d'un réseau à vocation piétonne en rives droites et gauches de l'Arve reliant le quartier des Moulins et la place du Mont-Blanc à l'Avenue Michel Croz	0,06	0,00	0,12	0,18	Aménagement déjà réalisé – régularisation d'emprises foncières	=
ER 14	Création d'un espace vert	0,02	0,00	0,00	0,02	/	/
ER 15	Equipement public culturel	0,00	0,00	0,17	0,17	Aménagement d'un bâtiment existant – pas d'artificialisation supplémentaire	=
ER 16	Cheminement piéton "Passage du Temple"	0,04	0,00	0,00	0,04	/	/
ER 17	Aménagement de voirie, du parking du Biolay et construction d'une chambre funéraire	0,90	0,00	0,00	0,90	Chambre funéraire sur une dépendance existante et parking déjà aménagé	=
ER 18	Aires réservées pour l'ancrage des câbles, le débardage et le stockage des bois	0,41	0,00	0,02	0,43	Pas d'aménagement spécifique prévu – pas d'artificialisation	=
ER 19	Aire de loisirs/récréatif	0,00	0,00	1,11	1,11	Mise en valeur de l'espace naturel (source sulfureuse) – pas d'artificialisation	+

ER 20	Extension du parking	0,00	0,00	0,11	0,1	Aménagement à prévoir sur un espace non artificialisé	--
ER 21	Desserte agricole pour la zone N	0,01	0,00	0,00	0,01	/	/
ER 22	Aires réservées pour l'ancrage des câbles, le débardage et le stockage des bois	0,00	0,00	0,20	0,20	Pas d'aménagement spécifique prévu – pas d'artificialisation	=
ER 23	Périmètre d'aménagement du Bois du Bouchet tant à des fins de loisirs que de protection contre les débordements torrentiels	0,00	0,00	7,94	7,94	Aménagements légers – pas d'artificialisation	+
ER 24	Aires réservées pour l'ancrage des câbles, le débardage et le stockage des bois	0,00	0,00	0,20	0,20	Pas d'aménagement spécifique prévu – pas d'artificialisation	=
ER 25	Aires réservées pour l'ancrage des câbles, le débardage et le stockage des bois	0,00	0,00	0,20	0,20		=
ER 26	Aires réservées pour l'ancrage des câbles, le débardage et le stockage des bois	0,00	0,00	0,20	0,20		=
ER 27	Cheminement doux à créer	0,03	0,00	0,00	0,03	/	/
ER 28	Cheminement piéton et liaison cyclable permettant de lier le chemin de la Bagna et la route des Lacs par le chemin des Essartés	0,16	0,00	0,00	0,16	/	/
ER 29	Aires réservées pour l'ancrage des câbles, le débardage et le stockage des bois	0,00	0,20	0,00	0,20	Pas d'aménagement spécifique prévu – pas d'artificialisation	=
ER 30	Aires réservées pour l'ancrage des câbles, le débardage et le stockage des bois	0,00	0,00	0,20	0,20		=
ER 31	Protection des conduites d'adduction d'eau potable dans le secteur de Plans Dessous (La Joux)	0,00	0,00	0,25	0,25	Aménagement d'intérêt général – pas d'artificialisation	=
ER 32	Aires réservées pour l'ancrage des câbles, le débardage et le stockage des bois	0,00	0,00	0,24	0,24	Pas d'aménagement spécifique prévu – pas d'artificialisation	=
ER 33	Entretien de la rive droite de l'Arve entre Lioutraz et les Iles	0,00	0,00	2,24	2,24	Amélioration de la continuité écologique – pas d'artificialisation	++
ER 34	Aires réservées pour l'ancrage des câbles, le débardage et le stockage des bois	0,00	0,00	0,22	0,22	Pas d'aménagement spécifique prévu – pas d'artificialisation	=
ER 35	Aires réservées pour l'ancrage des câbles, le débardage et le stockage des bois	0,00	0,00	0,20	0,20		=
ER 36	Aménagement du carrefour des Chosalets	0,07	0,00	0,15	0,22	Aménagement sur voirie existante – pas d'artificialisation	=
ER 37	Aires réservées pour l'ancrage des câbles, le débardage et le stockage des bois	0,00	0,00	0,20	0,20	Pas d'aménagement spécifique prévu – pas d'artificialisation	=
ER 38	Aménagement de la partie aval des Grands Montets	0,04	0,00	0,47	0,51	Aménagements légers – pas d'artificialisation	=
ER 39	Voie bus	0,01	0,00	0,17	0,18	Oui pour 0,17 ha en limite de zone U	--
ER 40	Aires réservées pour l'ancrage des câbles, le débardage et le stockage des bois	0,00	0,09	0,10	0,20	Pas d'aménagement	=

ER 41	Aires réservées pour l'ancrage des câbles, le débarquement et le stockage des bois	0,00	0,22	0,00	0,22	spécifique prévu – pas d'artificialisation	=
ER 42	Aménagement de parking de dissuasion à Montroc	0,07	0,00	0,00	0,07	/	/
ER 43	Réalisation d'un dispositif de transports collectifs entre Montroc et le Tour	0,44	0,10	0,79	1,33	Oui pour 0,89 ha en limite de zone U	--
ER 44	Traitement des glissements de terrains des Posettes (galeries de dérivation, prise d'eau, plages de dépôts, digues de protection)	0,00	0,54	0,95	1,50	Aménagement de sécurité – pas d'artificialisation	=
		3,85	2,16	30,07	36,08		

En conclusion, les emplacements réservés générant de l'artificialisation des sols supplémentaire restent limités : ils représentent au maximum 1,2 ha.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Pour mettre en œuvre le PADD, plusieurs types d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont mises en place dans le PLU :

Trois OAP thématiques :

- Trame continuités écologiques
- Patrimoine
- Résilience climatique et sobriété énergétique

Des OAP sectorielles : Au nombre de dix, elles définissent les principes d'aménagement des sites de projet.

Ce chapitre vise à justifier de la cohérence de ces OAP avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables.

Les OAP thématiques

L'OAP thématique « Trame continuités écologiques »

La commune de Chamonix-Mont-Blanc, en écho aux objectifs fixés par le PADD et plus particulièrement dans l'orientation 2.3 *“Préserver l'armature écologique du territoire au travers notamment de la prise en compte de la trame verte et bleue / Valoriser le cadre naturel”* a inscrit la préservation de la Trame Verte et Bleue (TVB) comme une ambition-clé en matière de transition écologique. L'orientation 2.4 *“S'inscrire dans une politique de sobriété énergétique / Agir sur le développement urbain pour maîtriser les besoins énergétiques (meilleure adéquation habitat/mobilité, rénovation du bâti et système de chauffage...) / Participer à la production d'énergie et adapter le territoire au dérèglement climatique”* intègre également l'objectif de *“Développer la nature en ville et favoriser le retour de la nature ordinaire et participer ainsi au maintien et à la valorisation de la trame Verte et Bleue”*.

L'OAP thématique « Trame continuités écologiques » a pour objectif, dans la lignée des orientations définies par le PADD, de préserver et renforcer la place de la biodiversité terrestre et aquatique au sein du territoire. La stratégie de l'OAP « Trame continuités écologiques » traduit une ambition forte du territoire de préserver strictement les réservoirs de biodiversité et maintenir la fonctionnalité écologique du territoire en pérennisant la qualité des espaces relais.

La création de cette OAP est renforcée par la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 (dite Loi Climat et résilience), qui impose de définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. Cela peut se traduire par la réalisation d'une OAP liée à la préservation et la restauration de la trame verte et bleue : *“Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques”* (Article 200 de la Loi Climat et résilience modifiant l'article L151-6-2 du Code de l'urbanisme).

Cette OAP permet ainsi de décliner plus précisément des orientations d'aménagement, en précisant les orientations du PADD. L'OAP « Trame continuités écologiques » se décline en :

- Orientations thématiques :
 - Orientations générales applicables à tous les réservoirs de biodiversité et aux corridors,
 - Milieux forestiers,
 - Milieux ouverts,
 - Milieux aquatiques et humides,
 - Trame noire,
 - Vergers,

- Orientations sectorielles :
 - Des principes de plantations communs à tous les secteurs,
 - Des principes d'aménagement communs à tous les secteurs,
 - Principes de végétalisation dans les hameaux,
 - Principes de végétalisation dans les tissus urbains plus denses,
 - Principes de végétalisation en centre urbain,
 - Principes de végétalisation dans les secteurs d'activités et équipement.

Une palette végétale à mettre en œuvre est annexée à l'OAP :

- La végétation basse,
- Les arbustes,
- Les arbres de petit développement,
- Les arbres de grand développement.

A partir des objectifs énoncés dans le PADD et des orientations thématiques et sectorielles, ainsi que de la palette végétale, l'OAP TVB répond aux enjeux de préservation des continuités écologiques à préserver de toute fragmentation et à valoriser.

L'OAP thématique « Patrimoine bâti »

L'OAP thématique « Patrimoine bâti » est conçue comme un outil complémentaire aux prescriptions établies dans le règlement écrit du PLU. Elle répond tout particulièrement à l'orientation 2.1 *"Protéger le patrimoine bâti riche et diversifié par des outils adaptés tout en visant à améliorer sa qualité énergétique et environnementale"* du PADD. Les règles et orientations de l'OAP sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

Les prescriptions sont relatives à l'entretien, à la réhabilitation ou à la transformation du bâti patrimonial. Elles permettent de donner plus de précisions quant aux types de matériaux, aux mises en œuvre architecturales à privilégier dans le cadre de la restauration ou de la transformation du bâti et de ses abords.

L'OAP thématique est divisée en deux grands chapitres :

- Les orientations relatives à l'entretien et à la transformation du bâti traditionnel rural,
- Les orientations relatives à l'entretien et à la transformation du bâti urbain, de villégiature et ferroviaire.

Le bâti traditionnel rural regroupe les typologies fermes, maisons rurales et greniers.

Le bâti urbain, de villégiature et ferroviaire regroupe les typologies maisons de ville, immeubles patrimoniaux des XIX^e et XX^e siècles, villas et chalets, auberges, hôtels et palaces, gares et haltes ferroviaires.

Ces deux grands types de bâti font référence aux deux périodes historiques, urbaines et architecturales qui caractérisent le patrimoine chamoniard. Malgré des éléments communs (matériaux de construction ou de couverture, types et matériaux des menuiseries...), les constructions de ces deux périodes présentent des spécificités qui leur sont propres (mise en œuvre des matériaux, gabarits et formes architecturales, diversité des détails architecturaux en façade comme en toiture, aménagement des jardins, etc.) justifiant la distinction des règles en fonction de ces deux grands groupes patrimoniaux.

Chacun de ces deux chapitres est ensuite divisé en trois parties, précisant les modalités d'intervention sur les constructions et dans les tissus bâtis protégés :

- Préserver et restaurer le bâti,
- Réhabiliter, transformer et étendre le bâti,
- Intégrer une nouvelle construction en tissu ancien.

La première partie traite donc du maintien des constructions anciennes et de leurs caractéristiques patrimoniales : formes et pentes de toit, matériaux de couverture, débords de toit, lucarnes, souches de cheminée anciennes, détails et décors de toiture, maçonneries et enduits, structures et bardages

bois, organisation des façades, menuiseries, garde-corps, éléments architecturaux spécifiques, gires, clôtures, portails, cours et jardins.

La seconde partie traite de la qualité des travaux de transformation ou d'extension des constructions protégées, afin de permettre la mutation du bâti dans le respect de ses caractéristiques patrimoniales : création d'une ouverture en toiture, terrasses de toit, éléments techniques, ouverture d'une nouvelle baie en façade et création d'un balcon, extension et ajout d'une véranda, isolation de la construction en toiture et en façade, intégration des dispositifs de production d'énergies renouvelables, ouverture d'un nouveau portail, espaces de stationnement, abri de jardin, annexes et garage.

La dernière partie donne enfin des orientations guidant la réflexion sur l'intégration des constructions nouvelles dans les tissus bâtis existants, en matière d'observation du contexte et concernant l'implantation et le gabarit de la construction nouvelle, les formes, les matériaux et les couleurs et la qualité des clôtures et des jardins.

L'OAP thématique « Résilience climatique et sobriété énergétique »

L'orientation 2.4 du PADD de Chamonix-Mont-Blanc concerne tout particulièrement la transition énergétique dans laquelle s'inscrit la commune : *“S'inscrire dans une politique de sobriété énergétique / Agir sur le développement urbain pour maîtriser les besoins énergétiques (meilleure adéquation habitat/mobilité, rénovation du bâti et système de chauffage...) / Participer à la production d'énergie et adapter le territoire au dérèglement climatique”*. Les objectifs du PADD sont ainsi de :

- S'inscrire dans une politique de sobriété énergétique ;
- Agir sur le développement urbain pour maîtriser les besoins énergétiques (meilleure adéquation habitat/mobilité, rénovation du bâti et système de chauffage...) ;
- Participer à la production d'énergie et adapter le territoire au dérèglement climatique.

Par ailleurs, l'inscription de cette OAP thématique s'inscrit dans la lignée de la politique en matière d'AEC (Air Climat Energie) de la commune de Chamonix-Mont-Blanc et de la communauté de communes de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc à laquelle elle appartient. En effet, après avoir été la première collectivité de montagne à adopter un Plan Climat Énergie Territorial (PCET) volontaire en 2012, l'ambition de la communauté de communes a été clairement affichée dès 2016 : faire de la vallée de Chamonix-Mont-Blanc un territoire à énergies positives (TEPOS) pour le bénéfice de ses habitants et de ses visiteurs. Par ailleurs, au travers de l'Espace Mont-Blanc, la communauté de communes de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc s'est lancée dans un diagnostic des effets du changement climatique au travers du programme Adapt' Mont-Blanc qui a permis la réalisation du Rapport Climat en 2019. Elle s'est depuis engagée en tant que territoire expérimental pour la mise en œuvre de démarches d'adaptation au changement climatique au travers du programme TAACT porté par l'ADEME.

L'OAP thématique « Résilience climatique et sobriété énergétique » est la traduction réglementaire de l'ambition portée depuis longtemps par le territoire et retranscrite dans le PADD du PLU. Elle comporte 4 grandes thématiques pour couvrir l'ensemble de ces sujets :

- Un territoire sobre avec une empreinte carbone maîtrisée,
- Un territoire producteur d'énergie renouvelable,
- Un territoire engagé en faveur de la réduction des polluants atmosphériques
- Un territoire économe en eau.

Les OAP sectorielles

Le PLU de Chamonix-Mont-Blanc comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), afin de :

- Favoriser un urbanisme de projet, dont la réalisation de logements pour la population permanente, enjeu essentiel du territoire : la réalisation d'environ 180 logements est estimée au sein des secteurs d'OAP, parmi lesquels environ la moitié à vocation sociale.

Les OAP prévoyant jusqu'à 10 logements sont soumises à la servitude de résidence principale. Les OAP de plus de 10 logements sont encadrées en termes de mixité sociale.

- Améliorer la qualité des projets.

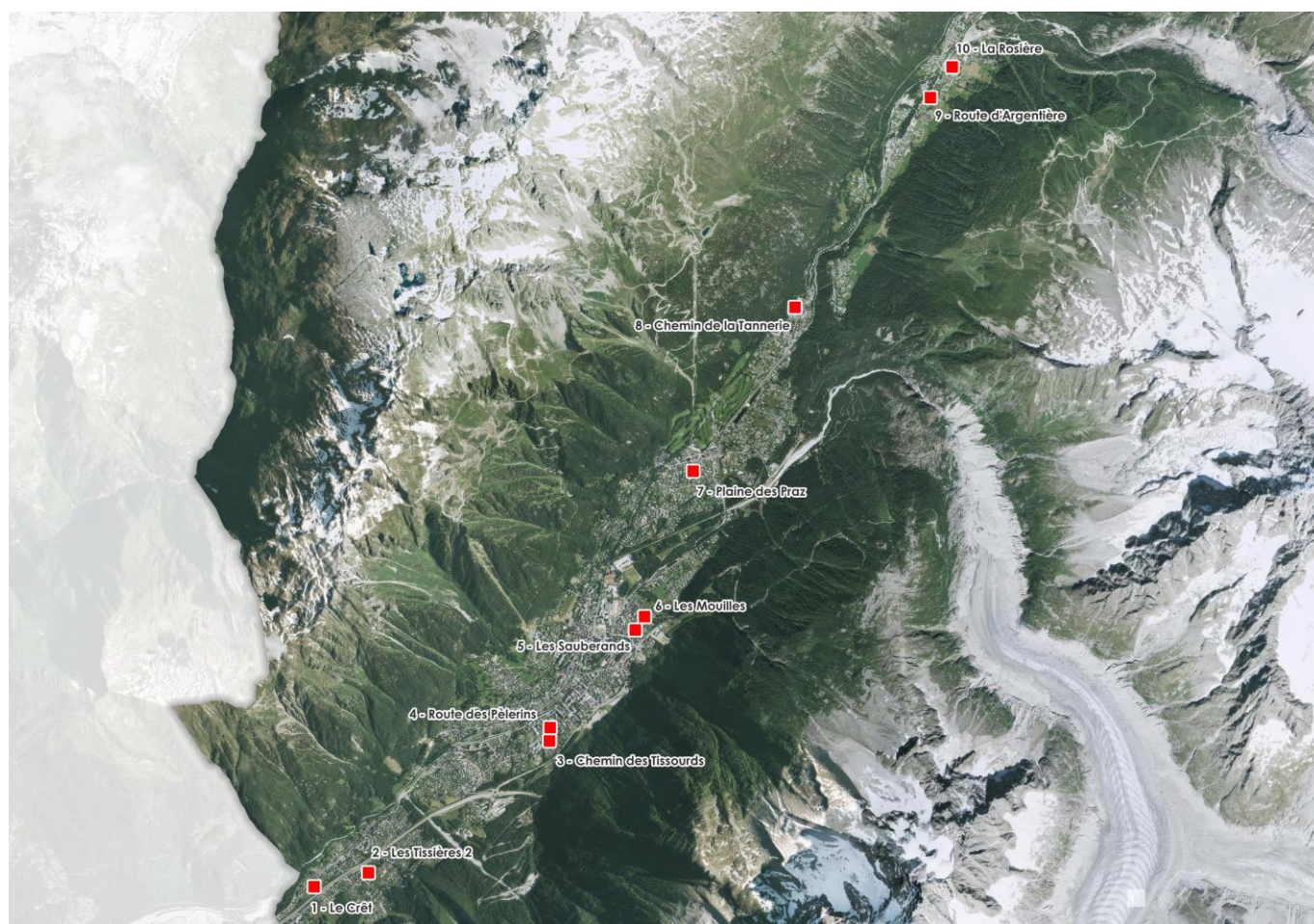
Le PADD contient notamment les objectifs suivants :

« **Permettre le développement d'un urbanisme de projet**

- Favorisant les opérations de logement principal ;
- Encadrant la construction individuelle au profit d'un habitat plus dense et assurant ainsi une gestion économe de l'espace ;
- Assurant un urbanisme adapté aux évolutions climatiques (espaces publics végétalisés, bâtiments performants, implantation des bâtiments, toitures terrasses végétalisées, minimalisation de l'imperméabilisation des sols, infiltration des eaux de pluie...) et favorisant les îlots de fraîcheur.

Garantir la qualité architecturale et énergétique des constructions nouvelles et leur intégration au paysage bâti et naturel en veillant à préserver notamment les cônes de vue. »

Les sites d'OAP sélectionnés sont des sites à urbaniser ou des sites déjà urbanisés en zone urbaine, dont la localisation dans la ville et/ou la complexité opérationnelle a poussé à une définition de projets dans le livret des OAP du PLU. Le document contient 10 OAP sectorielles, localisées de la manière suivante :



Parmi ces 10 OAP, deux OAP, « Le Crêt » et « Les Sauberands », étaient déjà existantes dans le PLU en vigueur. Elles ont en effet été introduites par la modification n°10 approuvée le 10 octobre 2023.

Un échancier d'ouverture à l'urbanisation est défini pour ces 10 OAP. Il classe les OAP en deux niveaux :

- Les OAP de niveau 1 sont celles vouées à être ouvertes à l'urbanisation à court terme. Ce sont les secteurs pour lesquels la collectivité a la maîtrise foncière ou bien sur lesquels des projets sont connus ou pressentis.
- Les OAP de niveau 2 sont celles vouées à être ouvertes à l'urbanisation à plus moyen / long terme.

Principes d'aménagement

Un schéma d'aménagement illustre les principes d'aménagement des différents sites.

Chaque OAP dispose d'un schéma d'aménagement indicatif qui localise : les affectations et implantations préférentielles des éléments programmatiques (logements, activités économiques, jardins, etc.), les principes de desserte du secteur (modes doux et véhicules légers) et les éléments végétaux à préserver ou à créer.

Ces schémas ont pour ambition de préfigurer des principes d'organisation du projet au sein du périmètre de l'OAP en donnant à voir une répartition entre espaces libres, espaces bâtis et espaces de circulation.

Exemple du schéma d'aménagement de l'OAP Les Tissières 2



Vocation prévisionnelle des espaces

Élément de légende	Principes	Actions du PADD traduites
PROGRAMMATION URBAINE & MIXITE FONCTIONNELLE		
 Logement individuel mixte (isolé et/ou groupé)  Habitat individuel groupé  Habitat intermédiaire et/ou groupé  Habitat intermédiaire et/ou collectif  Secteur de mixité fonctionnelle  Front bâti avec activités en RDC	Les OAP fixent un nombre de logements à respecter. Cet objectif fait référence aux densités résidentielles minimales imposées pour les secteurs en renouvellement urbain et en extension. Certains secteurs, notamment en milieu urbain dense, sont propices à accueillir une diversité d'activités sur un même site de projet. La destination « mixte » est proposée pour indiquer la possibilité d'inclure des logements, du commerce, des activités économiques, des équipements, etc. sur le site de projet. Cette diversité n'exclut néanmoins pas le fait que les activités doivent rester compatibles entre elles, c'est-à-dire ne pas générer de nuisances envers chacune. Le PLU encourage la mixité sociale à travers la diversification de l'habitat dans les OAP, et notamment du logement social. Il s'agit plus particulièrement de logements financés soit en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ou PLS (Prêt Locatif Social).	■ Prévoir des tènements fonciers pour des programmes de logements destinés à l'accueil de la population permanente pour les 15 prochaines années (horizon 2035) et répondre ainsi au projet politique communal. ■ Favoriser la mixité fonctionnelle et intergénérationnelle ■ Réaliser et reconverter 100 logements par an dans les 15 prochaines années (construction neuve et réhabilitation) pour maintenir et accueillir la population future ■ Être en capacité de produire environ 2/3 à destination de logements permanents sur 2021-2035 sur la capacité totale de développement (soit environ 1 000 logements) en mobilisant l'ensemble des dispositifs législatifs et réglementaires existants ou à venir : - En mobilisation du foncier communal pour produire des logements sociaux communaux (à destination des actifs) - En imposant à minima 25% de logements sociaux dans les opérations de construction ; - En faisant évoluer à 50% minimum la part de logements permanents dans les secteurs stratégiques à définir à travers des OAP

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE		
 Espace partagé mixte  Espace à dominante végétale  Jardins familiaux ou collectifs  Franges naturelles paysagères	Les ambitions en matière de qualité architecturale et intégration par rapport à l'environnement sont précisées dans les OAP. Des orientations relatives au gabarit des constructions prévues peuvent être précisées dans un souci d'insertion dans le tissu environnant, tout en respectant les orientations en matière de densité. Les ambitions que chaque projet doit porter en matière d'aménagement des espaces publics et/ou collectifs sont précisés dans les OAP. Elles flèchent les espaces à aménager en prenant en compte les besoins en matière d'accessibilité et les types d'usages envisagés. Les franges urbaines constituent des zones de contact entre espaces naturels ou agricoles et espaces construits. Lorsqu'elles ne font pas l'objet d'un traitement paysager, les zones de franges créent des ruptures visuelles qui impactent les perceptions du paysage. De fait, dans les opérations d'aménagement, les franges devront bénéficier d'un traitement paysager et végétal de qualité permettant de valoriser la première image perçue du futur aménagement.	■ Garantir la qualité architecturale des constructions nouvelles et leur intégration au paysage bâti et naturel environnant ■ Prendre en compte les abords des constructions avec un traitement paysager tenant compte du contexte (orientation, pente, perspectives...) pour préserver le caractère ouvert des paysages ■ Travailler les espaces publics comme liens dans la structure urbaine ■ Permettre le développement d'un urbanisme de projet ■ Assurant un urbanisme adapté aux évolutions climatiques (espaces publics végétalisés, bâtiments performants, implantation des bâtiments, toitures terrasses végétalisées, minimalisation de l'imperméabilisation des sols, infiltration des eaux de pluie...) et favorisant les îlots de fraîcheur.
MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT		
 Zone de stationnement mutualisé  Accès principal  Accès secondaire  Mode doux principal  Mode doux secondaire	Les OAP contextualisent les secteurs de projet dans le maillage routier environnant, identifiant les voies existantes et celles à créer. Ainsi elles précisent les intentions de connexions de voirie. Elles identifient les accès à la parcelle de façon hiérarchisée. Les OAP localisent les aires de stationnement préférentielles. Elles incitent à la mutualisation des places de stationnement dans les opérations, ainsi qu'à la réalisation d'ombrières solaires. Chaque OAP précise les principes relatifs au maillage des liaisons douces pour favoriser les mobilités actives (marche, cyclisme). Les espaces	■ Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle (cheminements piétons, pistes cyclables, transports en communs, ...) en développant les infrastructures adaptées (sites propres, parking vélos sécurisés, bornes recharges, parking grande capacité, autopartage...). ■ Favoriser l'accessibilité des équipements et espaces publics pour assurer leur usage par tous par le développement d'un maillage de mobilité active et en lien avec la forte politique de

 	Voie de desserte à créer Voie de desserte à restructurer	exclusivement réservés aux modes doux devront être clairement identifiés dans les projets, notamment par l'usage de la végétation et du mobilier urbain, mais également par leur gabarit. Les voies douces doivent favoriser les déplacements inter et intra quartiers et faciliter l'accessibilité des équipements et des commerces de proximité.	mobilité déployée par la Communauté de Communes. ■ Intégrer les mobilités actives (cyclistes, piétons...) dans tout programme futur d'urbanisation.
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES			
   	Alignement d'arbres à créer Espaces naturels Gestion des eaux pluviales : noue paysagère Ordures ménagères	Les OAP sectorielles flèchent également les nouveaux espaces à planter/végétaliser dans un souci de renforcement de la trame végétale, notamment les espaces publics (parcs, voirie...) mais aussi les espaces privés (jardins). Les opérations d'aménagement devront conserver, autant que possible les arbres et alignements d'arbres (haies) qui structurent le paysage. Sont précisés dans les OAP les ambitions que chaque projet porte en matière de préservation des espaces verts/naturels. Dans ce sens, les plantations d'alignement d'arbres, de haies, de bandes enherbées, la succession de jardins, etc. sont recommandées afin de créer des continuités vertes permettant la perméabilité des opérations d'aménagement. Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont précisées (infiltration, limitation de l'imperméabilisation des sols, identification des noues paysagères prévues sur le site...). Dans certaines OAP la localisation préférentielle pour l'aménagement d'un point de collecte des ordures ménagères est indiquée dans le schéma de principe.	■ Développer la nature en ville et favoriser le retour de la nature ordinaire et participer ainsi au maintien et à la valorisation de la trame Verte et Bleue. ■ Limiter les rejets directs dans les cours d'eau ■ En imposant une gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque projet assurant leur rétention et/ou leur infiltration (perméabilité des sols, ...) ■ Favoriser la perméabilité des sols tant dans la conception des projets que la désimperméabilisation des espaces déjà aménagés, pour tendre à l'atteinte des objectifs du Zéro Artificialisation Nette ■ Gérer de manière raisonnée les eaux pluviales, les espaces de fonctionnalité des cours d'eau et les zones humides pour limiter les risques et mettre en place une véritable politique de gestion des eaux pluviales ■ Prendre en compte la gestion des déchets et assurer la réduction et le tri des déchets à la source
	Zone inondable	Les dispositions relatives aux risques et à la prise en compte des risques sont précisées au sein des règles applicables à l'ensemble des OAP sectorielles.	■ Respecter et intégrer les prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels, Inondations et Avalanches dans les

Zone d'avalanche Zone exposée au bruit	Pour chacune des OAP sectorielles, l'analyse environnementale et paysagère permet de déterminer à quel risque est soumis le secteur. La nécessité de prise en compte de ce risque dans les opérations d'aménagement est indiquée au moyen des pictogrammes ci-contre.	procédures d'évolution urbaine
DESSERTE PAR LES RESEAUX		
NA	Les OAP mentionnent les dispositions relatives à la bonne prise en compte des plans de réseaux existants.	■ Tenir compte de la capacité des infrastructures et des réseaux d'assainissement dans les projets d'aménagement



4

Synthèse : les principaux points d'évolution du PLU

Les outils en faveur du logement permanent

■ Dans toutes les zones urbaines d'habitat :

- 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.

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 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.

- Pour tout programme de création de logement, une **obligation de mixité sociale** est mise en place avec une distinction selon s'il s'agit de logements individuels ou de logements collectifs : pour les logements individuels, un minimum de 25% de logements sociaux pour toute opération d'une surface supérieure ou égale à 200 m² de surface de plancher ; pour les programmes de + de 8 logements de 25% de logements sociaux. Cette mixité sociale comprend des logements locatifs conventionnés ou en accession sociale à la propriété (bail réel solidaire...) ou encore des logements sous maîtrise **d'ouvrage publique**.

■ Pour les secteurs de mixité sociale :

- Le règlement graphique identifie des **emplacements réservés de mixité sociale** au nombre de 16 qui imposent un taux de mixité sociale de 100%. La collectivité prévoit la production d'environ 270 logements sociaux grâce aux emplacements réservés de mixité sociale.
- Il identifie également des **servitudes de mixité sociale** qui imposent une part de mixité sociale à l'opérateur porteur du projet de logements. Le PLU de Chamonix-Mont-Blanc délimite 17 servitudes incluant des taux de mixité sociale allant de 30 à 75% par opération. Seule une opération prévoit un taux à 75% (on descend ensuite le seuil à 50%) : il s'agit d'un projet dans le centre-ville d'Argentière, le long de l'artère principale. Ce projet stratégique avec un fort taux de mixité sociale a pour vocation de dynamiser et renforcer l'habitat permanent du cœur de village avec en rez-de-chaussée la possibilité d'aménager une activité de commerce.

La collectivité estime la production à environ 350 logements dont plus de la moitié à vocation sociale grâce aux servitudes de mixité sociale.

- Le PLU de Chamonix-Mont-Blanc intègre 10 secteurs d'**OAP sectorielles** qui, pour les OAP de plus de 10 logements, imposent une part de mixité sociale pour l'opérateur porteur du projet. La production de logements estimées dans les OAP sectorielles est de 182 logements dont 85 logements sociaux. Les secteurs d'OAP jusqu'à 10 logements sont soumis à la servitude de logement permanent permise par la loi Le Meur.

Par la mise en œuvre de ces 3 outils règlementaires, une production nouvelle totale d'environ 1450 logements est estimée dont environ 530 logements sociaux sur le temps du PLU.

Afin de ne pas compromettre la faisabilité des opérations, la superposition des outils a été évitée autant que possible. Pour ce faire, l'application de la servitude de résidence principale est dispensée pour les secteurs de mixité sociale (SMS), les emplacements réservés de mixité sociale (ER-MS), les programmes de construction de logement supérieurs à 8 logements (pour lesquels s'appliquent des obligations de mixité prévues à l'article 3) et les OAP sectorielles, seules celles de plus de 10 logements sont concernées par l'impératif de la mixité sociale (taux de 50%, sauf pour une opération à maîtrise foncière par la collectivité avec un taux à 100%).

Enfin les projets hôteliers et d'hébergements touristiques disposent d'une possibilité d'extension de 20% supplémentaire pour la réalisation de logement des travailleurs. Un logement locatif des travailleurs est un logement réservé à des salariés justifiant d'un contrat ou d'une attestation de

travail de l'employeur sur le territoire de Chamonix-Mont-Blanc et dont l'emploi présente un caractère saisonnier ou pas.

Les thématiques renforcées

- Le projet de PLU de Chamonix-Mont-Blanc vise à renforcer la **protection du patrimoine bâti et paysager** :
 - Il instaure une OAP thématique patrimoine qui définit le cadre pour restaurer et transformer le bâti traditionnel rural et le bâti urbain, de villégiature et ferroviaire, très riche sur le territoire communal.
 - Le règlement graphique délimite 27 secteurs patrimoniaux auxquels sont associées des prescriptions patrimoniales au sein du règlement écrit.
 - Le règlement écrit prévoit des prescriptions par typologie bâtie et par niveau d'intérêt patrimonial pour les édifices religieux, les édifices publics, les fermes, les villas, les chalets, les maisons de ville, les immeubles des XIX et XXe siècles, les auberges et pensions, les grands hôtels et palaces, le patrimoine ferroviaire, le patrimoine artisanal, le petit patrimoine. Ces éléments de patrimoine sont repérés au règlement graphique.
 - Le règlement graphique délimite également des ensembles paysagers remarquables tels que des jardins, parcs, cœur d'îlot. Ces ensembles paysagers sont rendus inconstructibles et doivent être protégés et mis en valeur.
 - Le Périmètre délimité des abords autour de la piste de bobsleigh JO 1924 aux Pèlerins d'En Haut, en lieu et place du périmètre MH, est approuvé en même temps que la présente révision du PLU.
- La thématique de la **résilience climatique et de la sobriété énergétique** fait également partie des sujets que le projet de PLU aborde en particulier grâce à la mise en place d'une OAP thématique. L'OAP thématique est axée sur 4 grands sujets pour adapter le territoire au dérèglement climatique :
 - Un territoire sobre avec une empreinte carbone maîtrisée,
 - Un territoire producteur d'énergie renouvelable,
 - Un territoire engagé en faveur de la réduction des polluants atmosphériques,
 - Un territoire économe en eau.
- Pour finir, le projet de PLU marque une ambition forte pour la **protection de la trame verte et bleue et du réseau écologique** par la définition d'une OAP thématique dédiée qui :
 - Fixe des orientations thématiques sur les sujets des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, milieux forestiers, milieux ouverts, milieux aquatiques et humides, de la trame noire (atténuation pollution lumineuse) et des vergers,
 - Distingue des orientations par secteurs : tous secteurs, les hameaux, les tissus urbains plus denses, le centre urbain et les secteurs d'activités et d'équipements,
 - Propose une palette végétale pour les différentes strates de végétation (végétation basse, arbustes, arbres de petit développement, arbres de grand développement).

Exemple d'orientation : Lutter contre les espèces invasives



- Les enjeux liés à **l'hôtellerie** étant particulièrement prégnants sur le territoire de Chamonix-Mont-Blanc, le PLU met en œuvre des outils règlementaires spécifiques. Ainsi, le PADD fixe l'objectif de ne pas augmenter les capacités hôtelières au-delà des projets en cours, tout en permettant leur évolution et leur adaptation aux nouveaux enjeux. Les outils règlementaires intégrés au projet de PLU visent à :
 - Limiter la nouvelle offre hôtelière et maintenir l'existant :
 - la création d'hôtel est permise uniquement en zones Ua et Uas,
 - le changement de destination des hôtels existants est interdit dans les sous-secteurs indicés « -h » à travers un recensement de tous les hôtels du territoire (hors ceux visés pour du logement social, situés en zone N ou en cours de mutation).
 - Permettre l'évolution des hôtels « familiaux » en encadrant les extensions de l'existant en suivant la taille de l'hôtel : l'extension des hôtels de moins de 40 chambres est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher et de 20% de chambres supplémentaires,
 - Favoriser la création de logements à usage des travailleurs par l'autorisation de l'extension mesurée des hôtels existants : l'extension de 20% de la surface de plancher est autorisée pour la création de logements de travailleurs.
 - Afin de garder une cohérence de traiter avec les autres typologies d'établissements touristiques, des dispositions spécifiques ont également été prévues pour les constructions de type « **autres hébergements touristiques** » : possibilité d'extension limitée pour les établissements inférieurs à 3500 m² et extension supplémentaire possible pour la création de logements locatifs des travailleurs.
- Enfin, le projet de PLU intègre les **enjeux de stationnement** par l'établissement de règles spécifiques et actualisées notamment pour le logement :

- Les contrats d'amodiation permis par le PLU en vigueur pour répondre aux exigences de places de stationnement sont supprimés.
- Les obligations en centre urbain sont allégées et des possibilités de réalisation hors du terrain d'assiette en fonction de l'usage du bâti sont rendues possibles sous conditions, c'est-à-dire que dans les zones Ua et Uas
 - Logement : 1 place par logement créé ;
 - Hôtellerie et autres hébergements touristiques : 1 place pour 2 chambres ;
 - Restaurants, commerce et artisanat, bureaux : pas d'obligation ;
 - Hébergement, équipements d'intérêts collectif et services publics : en fonction des besoins ;
- Les obligations de création de stationnement pour le logement social, pour les projets de logements en centre-ville et autour des gares sont réduites (article L.151-34 et L.151-35 du code de l'urbanisme).
- Une zone urbaine dédiée au stationnement (Upk) est créée pour permettre la gestion des parkings existants, desservant principalement les remontées mécaniques situées dans le tissu urbain.



5

Articulation du PLU avec les documents d'urbanisme, plans et programmes supérieurs

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Dans cette partie, il s'agira de justifier la bonne prise en compte des documents supra-communaux applicables au territoire.

- **La compatibilité** implique une non-contrariété avec les normes supérieures
- **La prise en compte** signifie « ne pas ignorer ni s'éloigner des objectifs des normes supérieures ».

L'article L.131-4 du code de l'Urbanisme précise les documents **avec lesquels les PLU doivent être compatibles** :

Article L131-4

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;
- 3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.

L'article L.131-6 du code de l'Urbanisme précise **qu'en l'absence d'un SCoT approuvé**, les plans locaux d'urbanisme doivent **être compatibles** avec les documents énumérés **dans l'article L.131-1 du code de l'Urbanisme** et **prendre en compte** les documents énumérés dans **l'article L.131-2 du code de l'Urbanisme** :

Article L131-1

Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 sont compatibles avec :

- 1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres Ier et II du titre II ;
- 2° Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;
- 3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;
- 4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
- 5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ;
- 6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement, sauf avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;
- 7° Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement ;
- 8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;

- 9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;
- 10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article ;
- 11° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodrômes prévues à l'article L. 112-4 ;
- 12° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement ;
- 13° Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime prévus à l'article L. 219-1 du code de l'environnement ;
- 14° Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane prévu à l'article L. 621-1 du code minier ;
- 15° Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;
- 16° Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation ;
- 17° Le plan de mobilité d'Ile-de-France prévu à l'article L. 1214-9 du code des transports ;
- 18° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement.

Article L131-2

Modifié par Ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 - art. 1

Les schémas de cohérence territoriale prennent en compte :

- 1° Les objectifs des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ;
- 2° Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.

DOCUMENTS AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ETRE COMPATIBLE

Ainsi, les sous-parties suivantes exposent les modalités d'articulation dans un rapport de compatibilité entre le PLU de Chamonix-Mont-Blanc et les réglementations et documents suivants.

- La loi « Montagne » ;
- Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc ;
- Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) de la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc.

Et les documents avec lesquels le PLU de Chamonix-Mont-Blanc doit être compatible en l'absence de SCoT approuvé :

- Les règles du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes « Ambition territoire 2030 » ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027 ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Arve ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Rhône Méditerranée ;
- Le Schéma Régional des Carrières (SRC) de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

Application de la loi « Montagne »

Les communes soumises aux principes d'urbanisation de la loi « Montagne », énumérés aux articles L.122-1 à L. 122-27 et R. 122-1 à R. 122-20 du Code de l'urbanisme, sont concernées par des grands principes fondamentaux protecteurs, et notamment :

- **Le respect du principe d'urbanisation en continuité de l'existant** : privilégier des centralités et les dents creuses. Exceptions au cas par cas pour les activités agricoles, services publics, installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées (énergies renouvelables) ;
→ Présenté ci-après.
- **La préservation des rives des plans d'eau** :
 - Moins 1000 hectares : protection sur une distance de 300 mètres à compter de la rive sauf exception prévue par le PLU (exception pour les bâtiments agricoles, forestiers, équipements culturels, scientifiques, de loisirs) ;
 - Plus de 1000 hectares : protection selon une méthodologie de calcul et une analyse cartographique. La loi Littoral s'applique également ;
→ Présenté ci-après.
- **Le développement encadré des aménagements et équipements touristiques** : à travers la création d'unité touristique nouvelles structurantes ou locales permettant de déroger au principe d'urbanisation en continuité ;
→ Non concerné : le PLU de Chamonix-Mont-Blanc ne prévoit pas d'aménagement ou d'équipements touristiques en discontinuité de l'urbanisation.

1. Principe d'urbanisation en continuité de l'existant

L'article L.145-3-III du code de l'urbanisme précise que l'urbanisation doit se réaliser « *en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existants* ».

La comparaison entre le zonage du PLU en vigueur (zones U et AU) et le projet de zonage fait ressortir 4 zones Ut2 et Upk localisées en extension du tissu urbanisé.

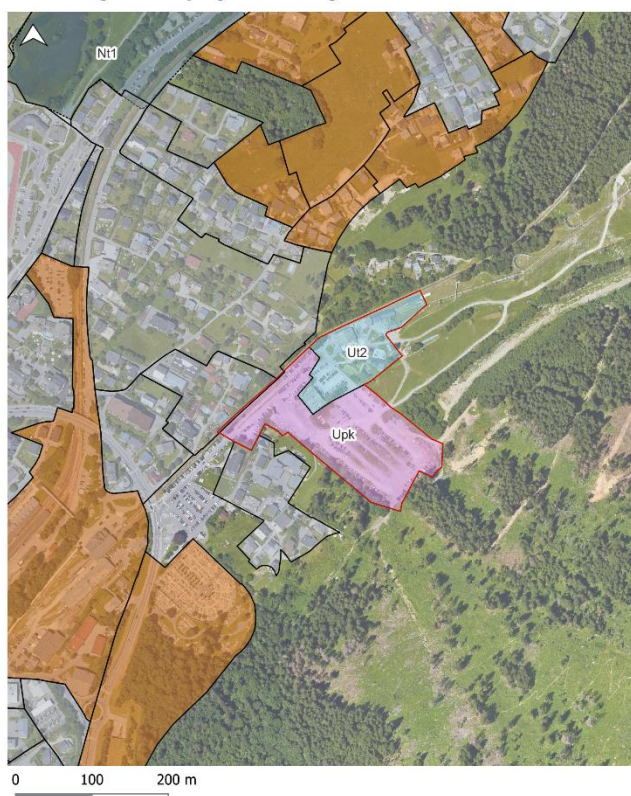
La zone Ut2 couvre les gares de départ des remontées mécaniques en zone urbaine. Elle permet seulement les constructions à destination de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de locaux techniques et industriels et des administrations publiques et assimilés et de bureaux.

Ces secteurs étant toutefois déjà bâtis (parkings, remontées mécaniques, magasin de sport...), ils ne constituent pas une urbanisation en discontinuité du tissu existant devant faire l'objet d'une étude à part entière. Il s'agit d'une régularisation vis-à-vis de la situation existante.

Les 4 secteurs sont les suivants :

- **Secteur des Planards** : parking, restaurant, espace de loisirs, départ de remontée mécanique

PLU en vigueur et projet de zonage



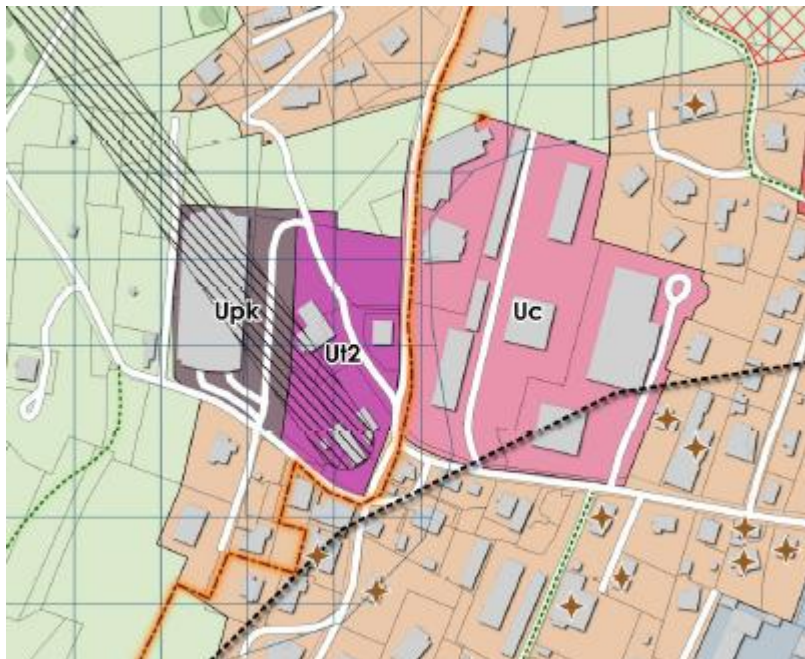
Vue aérienne du site



PLU en vigueur

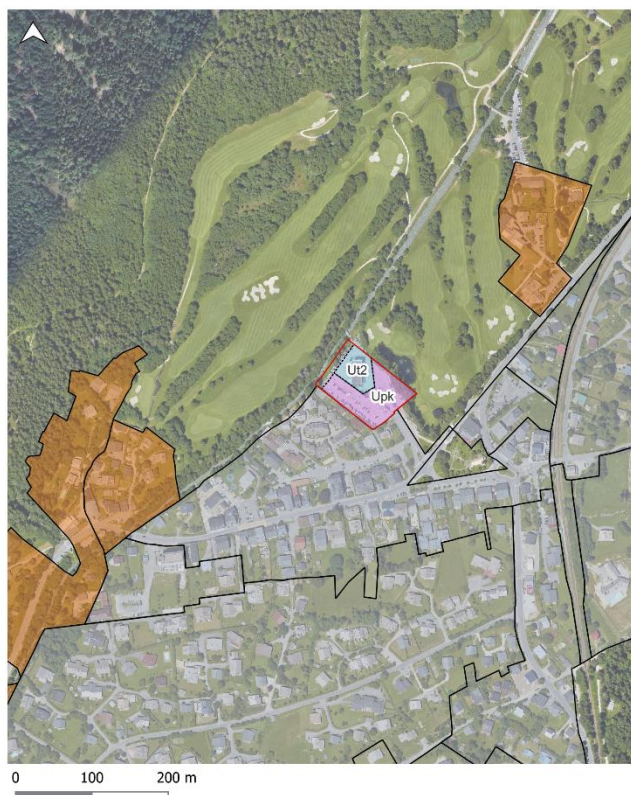


■ **Secteur du Brévent : parking et départ de la télécabine**



■ **Secteur de la Flégère : parking et départ de télécabine**

PLU en vigueur et projet de zonage



Vue aérienne du site

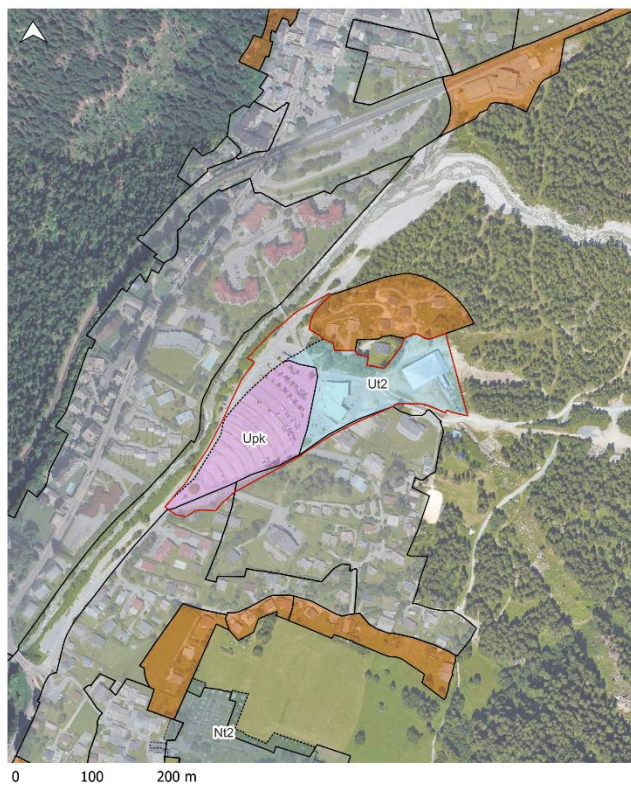


PLU en vigueur

■ AU
■ U

■ **Secteur des Grands Montets : parking, restaurant, commerce, départ de remontées mécaniques**

PLU en vigueur et projet de zonage



Vue aérienne du site



PLU en vigueur



■ **Secteur du Tour** : parking et départ de télécabine

PLU en vigueur et projet de zonage



Vue aérienne du site



PLU en vigueur



2. Préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau

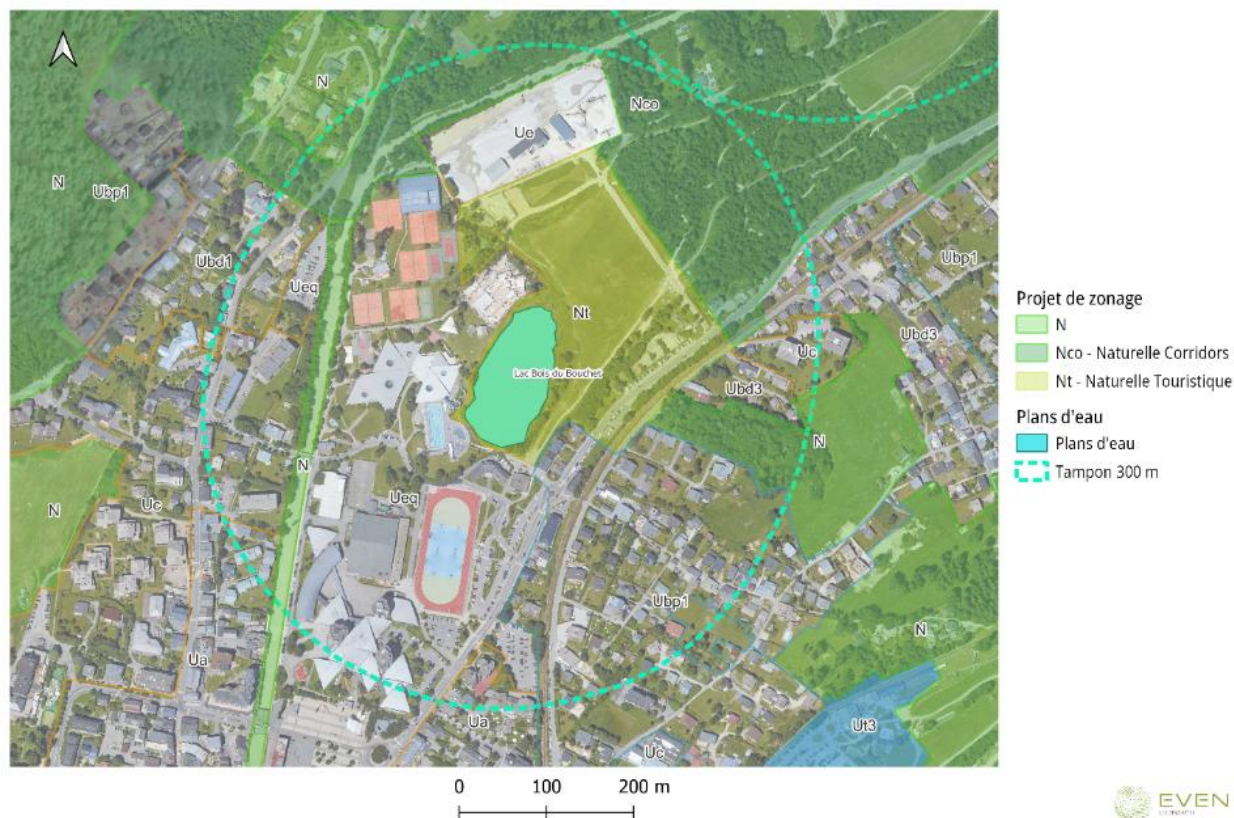
Le territoire compte 19 plans d'eau naturels ou artificiels :

- Superficie moyenne : 1,2 ha
- Superficie la plus faible : 950 m²
- 11 plans d'eau d'une superficie < 1 ha

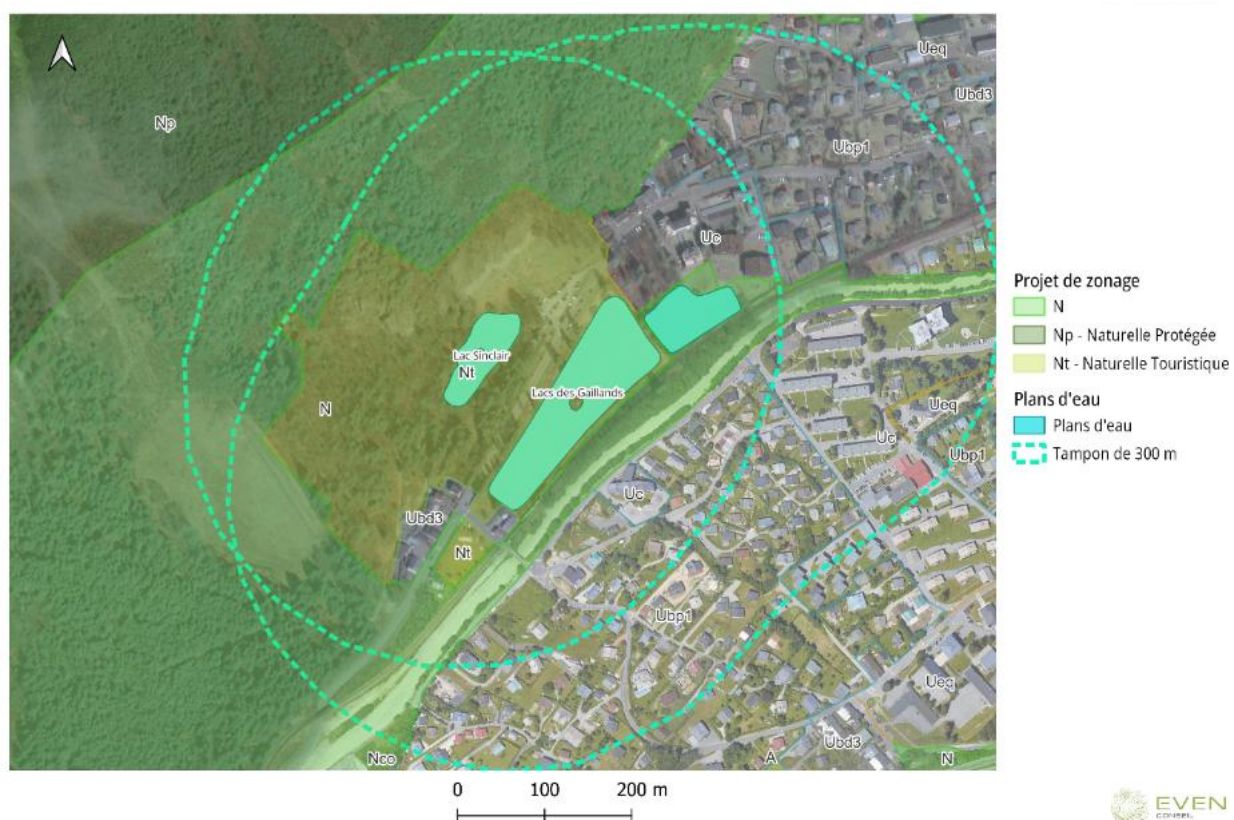
Cinq plans d'eau sont situés en zone urbanisée. Parmi eux, deux présentent des rives naturelles : le lac du Bois du Bouchet et le lac Sinclair (lac des Gaillands).

Les rives naturelles sont zonées en Nt ou N, limitant leur constructibilité et permettant ainsi leur protection, sur une distance minimale de 300m autour du plan d'eau.

□ **Lac du Bois du Bouchet**



□ **Lac Sinclair**



Le PLU de Chamonix est donc compatible avec l'application de la Loi Montagne et ne nécessite donc pas de passage en Commission départementale de la nature des paysages et des sites (CDNPS).

PLH de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 14 janvier 2014.

Le programme d'actions « logement-habitat » adopté vise notamment à favoriser les parcours résidentiels par le développement du parc de logements aidés en locatif et en accession. Le programme d'action d'un PLH ayant une durée de 6 ans, celui de la CC Vallée de Chamonix-Mont-Blanc n'est actuellement plus d'actualité. Il a pris fin en 2019.

Le PLH 2024-2030 est en cours d'élaboration.

Orientations stratégiques	Objectifs	Traduction au sein du PLU de Chamonix
Préserver l'attractivité du territoire en diversifiant et développant l'offre de logements accessibles	Agir sur l'ensemble de l'offre de logements permanents pour favoriser les parcours logement des habitants de la Vallée Produire une offre de logements qui réponde aux besoins de toutes les catégories de ménages de la Vallée	<u>Dans le PADD :</u> Sur la question du logement permanent accessible à tous, le PADD de Chamonix-Mont-Blanc est ambitieux et définit plusieurs objectifs tels que suit : « Réaliser et reconvertir 100 logements par an dans les 15 prochaines années (construction neuve et réhabilitation) pour maintenir et accueillir la population future Permettre l'accès au logement pour tous, en tenant compte également des besoins en logements pour les travailleurs et en cohérence avec les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (en cours d'élaboration en 2024) : ■ Favoriser le développement de logements locatifs sociaux ■ Encourager l'accession sociale, notamment via Bail Réel Solidaire ou autres outils adaptés ; ■ Diversifier les typologies de logements afin de favoriser un parcours résidentiel optimal sur la commune ; ■ Insérer de la mixité sociale dans tous les projets d'évolution des hébergements touristiques ; ■ Au-delà du règlement spécifique fixant les conditions de changement d'usage, étudier la captation des meublés de tourisme pour les transformer en logements à destination de la population permanente. Être en capacité de produire environ 2/3 à destination de logements permanents sur 2021-2035 sur la capacité totale de développement (soit environ 1 000 logements) en mobilisant l'ensemble des dispositifs législatifs et réglementaires existants ou à venir, parmi lesquels :

		■ Mobilisation du foncier communal pour produire des logements sociaux communaux (à destination des actifs) ; ■ Mobilisation du foncier privé par des emplacements réservés, des périmètres de projet, des services de mixité sociale ou encore des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Habitat sur des secteurs définis et/ou des OAP thématiques ; ■ En imposant à minima 25% de logements sociaux dans les opérations de construction ; ■ En faisant évoluer à 50% minimum la part de logements permanents dans les secteurs stratégiques à définir à travers des OAP. Sur ces logements à réaliser, le recours à ces dispositifs permet d'envisager d'importants efforts de réhabilitation du parc de logements anciens. » <u>Dans la traduction réglementaire :</u> Les règlements écrit et graphique intègrent des prescriptions graphiques de mixité sociale afin d'encourager le développement d'une offre de logement accessible sur la commune : - Des emplacements réservés de mixité sociale (ER-MS) sont définis au règlement graphique. Ces 16 secteurs sont dédiés à une production de logements exclusivement sociale. - De plus des servitudes de mixité sociale (SMS) viennent compléter les ER-MS. Au sein de ces 17 secteurs, toute opération de logements doit comporter une part de logements sociaux (entre 30% et 75% selon les secteurs). Dans le diffus, le règlement écrit impose une part minimale de production de logements sociaux pour toute opération logement en distinguant celles individuelles de celles collectives : - Logements individuels : au minimum 25% de logements sociaux pour toute opération d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m² ; - Logements collectifs : 25% de logements sociaux pour toute opération supérieure à 8 logements. <u>Dans les OAP :</u> Les programmations des OAP sectorielles du PLU de Chamonix accompagnent la production de logements intermédiaires et de petits collectifs pour la diversification de l'offre de
--	--	--

		logement. Les OAP contiennent également des principes de production de logements locatifs sociaux ou en accession sociale pour une offre de logements abordables. Les 5 OAP fixant un objectif de production de logements supérieur à 10 logements, visent toutes à minima 50% de logements sociaux et pour certaines, jusqu'à 100% de logements sociaux. Les autres OAP sont couvertes par la servitude de résidence principale, dite « loi Le Meur ».
Mettre en œuvre des stratégies foncières en faveur de projets d'habitat accessible	Adapter les documents d'urbanisme locaux aux objectifs du PLH Mobiliser dans chaque commune les outils fonciers et réglementaires nécessaires à la réalisation des objectifs de production du PLH	<u>Dans le PADD :</u> L'orientation 1.3 « <i>Limiter et réduire la consommation d'espaces en concentrant l'urbanisation future autour de polarités identifiées et du tissu existant</i> » montre l'ambition du PLU de Chamonix de mettre en œuvre des stratégies de sobriété foncière pour l'ensemble de ces projets. <u>Dans la traduction réglementaire :</u> Le PLU de Chamonix-Mont-Blanc met en œuvre des outils dédiés à la production de logements abordables, qui n'existaient pas dans le PLU précédemment en vigueur : les emplacements réservés de mixité sociale et les secteurs de mixité sociale. <u>Dans les OAP :</u> Les OAP sectorielles à vocations d'habitat sont majoritairement situées sur des dents creuses et portent des principes d'aménagement de création de logements sociaux. Ainsi, elles assurent la réalisation d'habitat accessible en densification.
Promouvoir et développer un habitat durable	Développer l'information, la sensibilisation, la performances énergétiques de leurs logements Apporter des appuis financiers dans un cadre intercommunal à la mise en œuvre de travaux d'amélioration des performances énergétiques Apporter un appui technique et une aide à la décision pour l'engagement de travaux d'amélioration	<u>Dans le PADD :</u> Le PADD affirme sa volonté de promouvoir un habitat durable au travers de l'orientation 1.2 « <i>Maintenir et créer de l'habitat permanent en proposant dans les futurs programmes des formes d'habitats innovants adaptées aux évolutions climatiques</i> ». <u>Dans la traduction réglementaire :</u> Les dispositions générales du règlement écrit encadrent les performances énergétiques de toutes nouvelles constructions, qui doivent intégrer les principes du bioclimatisme, et des rénovations, qui doivent atteindre les performances du label BBC rénovation 2021.

	des performances énergétiques	Le PLU de Chamonix-Mont-Blanc intègre une OAP thématique « Sobriété énergétique et résilience climatique » qui détaille les principes de l'habitat durable à mettre en œuvre dans les projets. De plus, l'OAP « Patrimoine bâti » propose des outils pour la réhabilitation énergétique du patrimoine ancien notamment.
Améliorer la réponse aux besoins spécifiques du territoire	Poursuivre le développement de l'offre de logements pour actifs saisonniers, en partenariat avec les employeurs locaux, en privilégiant les dispositifs permettant de mobiliser et reconvertir des logements en location touristique déqualifiés ou sous-utilisés Améliorer la réponse aux besoins liés au vieillissement des populations et au handicap dans la Communauté de Communes Pérenniser l'accueil en hébergement d'urgence assuré par l'Accueil Jules Ferry à l'échelle du Pays du Mont-Blanc en soutenant son déménagement dans des locaux plus adaptés Soutenir l'amélioration du fonctionnement des solutions en hébergement d'urgence (Foyer Saint-Michel) et l'accueil des publics saisonniers logés en camions/camping-car.	<u>Dans le PADD :</u> Le PADD affirme sa volonté de répondre aux besoins spécifiques lié au dynamisme du territoire avec l'action suivante liée à l'orientation 1.2 : « Permettre l'accès au logement pour tous, en tenant compte également des besoins en logements pour les travailleurs et en cohérence avec les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (en cours d'élaboration en 2024) : ■ Favoriser le développement de logements locatifs sociaux ■ Encourager l'accession sociale, notamment via Bail Réel Solidaire ou autres outils adaptés ; ■ Diversifier les typologies de logements afin de favoriser un parcours résidentiel optimal sur la commune ; ■ Insérer de la mixité sociale dans tous les projets d'évolution des hébergements touristiques ; ■ Au-delà du règlement spécifique fixant les conditions de changement d'usage, étudier la captation des meublés de tourisme pour les transformer en logements à destination de la population permanente. » Par ailleurs, la problématique du vieillissement de la population est intégrée dans le PADD via l'action « Favoriser la mixité fonctionnelle et intergénérationnelle ». <u>Dans la traduction règlementaire :</u> Le règlement écrit, pour les secteurs aux dispositions particulières en faveur de l'hôtellerie, une disposition permettant l'extension des hôtels et autres hébergements touristiques afin de créer des logements locatifs des travailleurs. Cela vise à proposer une offre de logement aux travailleurs saisonniers notamment.

PCET de la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc

Le PCET est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire. Le résultat visé est un territoire résilient, robuste, adapté, au bénéfice de sa population et de ses activités

En 2010 et 2011, la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc a élaboré son Plan Climat Energie Territorial (PCET) volontaire approuvé en 2012. Il est le socle fondateur de la démarche TEPOS et a constitué les bases de la « Vallée à Energies Positives ».

Orientations		Traduction au sein du PLU de Chamonix
Transport - Mobilité		
1	Limitier l'impact du transport de marchandises	<u>Dans le PADD :</u> Le PADD intègre des actions pour favoriser les modes doux et les mobilités durables : ■ Favoriser l'accessibilité des équipements et espaces publics pour assurer leur usage par tous par le développement d'un maillage de mobilité active et en lien avec la forte politique de mobilité déployée par la Communauté de Communes ■ Intégrer les mobilités actives (cyclistes, piétons...) dans tout programme futur d'urbanisation ■ Préserver et développer les sentiers urbains et périurbains, qui contribuent à l'offre de mode actifs et fondent une véritable identité paysagère et culturelle locale ■ Poursuivre les efforts en faveur d'une offre de transports et mobilités durables, lisible, accessible et adaptée aux évolutions climatiques.
2	Poursuivre le développement de transports collectifs performants et attractifs	
3	Favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle	
4	Développer les modes de déplacements doux (piétons, vélos)	<u>Dans la traduction réglementaire :</u> Le règlement écrit réduit les obligations de stationnement pour les logements à proximité des gares afin de favoriser l'utilisation des transports en commun. Il intègre également une disposition permettant la réduction du stationnement véhicule exigé en cas de création de stationnement vélo.
5	Informier, sensibiliser, communiquer sur les alternatives à la voiture individuelle	
6	Viser l'exemplarité des collectivités en matière de déplacements	<u>Dans les OAP :</u> Les OAP sectorielles encadre le développement de cheminements doux sur la commune.

7	Informar, sensibiliser	L'OAP thématique « <i>Résilience climatique et sobriété énergétique</i> » restreint l'utilisation de transport hélicopté, fortement consommateur d'énergie au sein du tissu urbanisé.
Tourisme		
1	Atténuer l'empreinte carbone du tourisme liée au transport	<u>Dans le PADD :</u> Le PADD affirme sa volonté de répondre aux besoins spécifiques touristiques du territoire avec l'orientation 3.1 « <i>Assurer une capacité d'accueil touristique « qualitative », notamment des lits chauds et maintenir sa diversité à l'horizon du PLU</i> ». Il s'agit de maintenir les capacités d'hébergements touristiques professionnels sur la commune et maîtriser les typologies d'hébergement sans développement nouveau. L'action « Accompagner la requalification, notamment architecturale et la rénovation énergétique de l'ensemble des hébergements touristiques » montre également la volonté de la commune d'agir en ce sens. <u>Dans la traduction réglementaire :</u> Les dispositions générales du règlement écrit encadrent les performances énergétiques de toutes nouvelles constructions, qui doivent intégrer les principes du bioclimatisme, et des rénovations, qui doivent atteindre les performances du Label BBC rénovation 2021. L'OAP thématique « Sobriété énergétique et résilience climatique » fixe les dispositions visant à atténuer l'impact du tourisme sur le changement climatique.
2	Atténuer l'empreinte carbone du tourisme liée à l'hébergement et aux activités	
3	Anticiper les impacts du changement climatique sur l'économie touristique et diversifier les activités	
4	Sensibiliser les touristes et personnels des structures touristiques aux enjeux des changements climatiques et du développement durable	
Urbanisme et habitat		
1	Adapter l'aménagement du territoire aux enjeux énergie-climat	<u>Dans le PADD :</u> Celui-ci prévoit l'orientation suivante : ■ S'inscrire dans une politique de sobriété énergétique ■ Agir sur le développement urbain pour maîtriser les besoins énergétiques (meilleure adéquation habitat/ mobilité, rénovation du bâti et système de chauffage...) ■ Participer à la production d'énergie et adapter le territoire au dérèglement climatique <u>Dans le règlement écrit :</u> Pour les rénovations/réhabilitations de bâtiment d'habitation, le règlement écrit demande l'atteinte du label rénovation 2021, avec un objectif chiffré en matière de consommation conventionnelle d'énergie primaire, de même pour les bâtiments à usage tertiaire
2	Réduire les consommations énergétiques des bâtiments grâce à des incitations efficaces	

3	Viser l'exemplarité énergétique de la collectivité en engageant un ambitieux programme sur le patrimoine public	avec un objectif chiffré d'émissions à effets de gaz à effet de serre. Des dispositions réglementaires sont également prises sur l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, pompe à chaleur, bois énergie). <u>Dans les OAP :</u>
4	Valoriser les gisements d'énergies renouvelables disponibles sur le territoire	Le PLU de Chamonix contient une OAP thématique « <i>Résilience climatique et sobriété énergétique</i> » qui définit des principes d'aménagement pour réduire les consommations énergétiques, les émissions de gaz à effet de serre et les polluants atmosphériques des projets d'aménagement. En outre, les projets de construction doivent être approvisionnés en énergies renouvelables, sauf impossibilité technique justifiée, les projets de rénovations doivent tendre vers l'atteinte des objectifs BBC ou encore l'utilisation de matériaux bioclimatique pour les constructions neuves est encouragée.

Consommation et déchets

1	Soutenir et valoriser les productions locales	<u>Dans le PADD :</u> L'axe 3, l'orientation 5 prévoit de poursuivre les actions en faveur d'une diversification des activités économiques dans la perspective d'une économie circulaire : « Favoriser une économie moins consommatrice en ressources et assurant la création de valeur ajoutée, au titre de laquelle est prévue de prendre en compte la gestion des déchets et assurer la réduction et le tri des déchets à la source ».
2	Poursuivre et améliorer les actions favorisant la réduction, la réutilisation et le recyclage des déchets	<u>Dans la traduction réglementaire :</u>
3	Collectivité exemplaire : optimiser les achats, modifier	Le règlement écrit prévoit la gestion des biodéchets à l'échelle des quartiers et impose à toutes nouvelles constructions de prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères afin de prévenir la gestion des déchets.

Milieus naturels – Sylviculture - Agriculture

1	Adapter les activités agricoles et sylvicoles, et les soutenir	<u>Dans le PADD :</u> Le PADD affirme sa volonté de préserver le foncier agricole à travers l'orientation 2.2 « Qualifier et préserver les milieux naturels en mettant en scène les valeurs paysagères des fonds de vallée » ainsi que l'orientation 3.6 « Pérenniser et diversifier l'activité agricole » permettent de limiter l'artificialisation des espaces naturels et agricoles du territoire. Dans cette continuité, le PADD privilégie l'urbanisation par renouvellement ou densification du tissu urbain plutôt qu'en extension sur des fonciers non artificialisés : ■ Maitriser et réduire les sources de pollution. ■ Assurer une gestion raisonnée de l'eau (pluviale et potable). ■ Maîtriser les ressources et usages de l'eau.
2	Anticiper les changements sur les milieux naturels et la biodiversité	<u>Dans la traduction réglementaire :</u> Les règlements écrit et graphique identifient des zones agricoles à protéger en raison des sensibilités paysagères et/ou écologiques reconnues sur ces zones. Pour cela, il s'agit de zones inconstructibles. En outre, certains usages ou affectations du sol sont autorisées sous conditions. Les règlements écrit et graphique identifient également des zones naturelles et forestières dans lesquelles seuls certains usages ou affectations du sol sont autorisées sous conditions, telles que les exploitations forestières, la reconstruction de bâtiments d'habitation sinistrés, les extensions de bâtiment d'habitations dans la limite de 30 m² d'emprise au sol total, les extensions dans une limite de 20% de la superficie existante. De même, une prescription graphique sur les espaces forestiers permet de préserver les espaces naturels.
3	Anticiper les impacts des changements climatiques sur les ressources en eau	Une inscription graphique identifie les nappes phréatiques stratégiques pour l'adduction en eau potable au règlement graphique. Au sein de ces secteurs, les forages sont interdits.
4	Anticiper les impacts des changements climatiques sur les risques naturels et leur gestion	De plus, le PLU de Chamonix-Mont-Blanc intègre deux OAP thématiques complémentaires l'une de l'autre : « Sobriété énergétique et résilience climatique » et « Trames continuités écologiques ». Ces OAP permettent de définir des prescriptions pour la bonne prise en compte des enjeux de préservation des milieux naturels, de la biodiversité et de la ressource en eau.

La communauté de Communes de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc a été la première collectivité de montagne à adopter un Plan Climat Énergie Territorial (PCET) volontaire en 2012. L'ambition de la communauté de communes a été clairement affichée dès 2016 : faire de la vallée de Chamonix-Mont-Blanc un territoire à énergies positives pour le bénéfice de ses habitants et de ses visiteurs. Elle a à ce titre fait partie des 2 programmes TEPOS soutenus par la Région. Par ailleurs, au travers l'Espace Mont-Blanc, la communauté de communes de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc s'est lancée dans un diagnostic des effets du changement climatique au travers du programme Adapt' Mont-Blanc qui a

permis la réalisation du Rapport Climat en 2019 (lequel va être prochainement mis à jour dans le cadre du projet Alcotra Piter Parcours + 2023-2027 relatif au Changement climatique). Elle s'est depuis engagée en tant que territoire expérimental pour la mise en œuvre de démarches d'adaptation au changement climatique au travers du programme TAACT (Trajectoire d'Adaptation au Changement Climatique des Territoires) porté par l'ADEME.

D'autres démarches ont donc pris le relais sur le PCET, tel que le bilan carbone de la destination réalisé au printemps 2025.

L'ensemble de ces démarches et programmes sont des relais au PCET justifiant son absence d'actualisation.

A noter enfin l'OAP thématique « Résilience climatique et sobriété énergétique » introduite par cette révision de PLU qui traduit les actions menées par certains de ces programmes.

SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes « Ambition territoire 2030 »

En l'absence de SCoT sur le territoire, à la date d'approbation du PLU, le PLU doit être compatible avec le fascicule de règles du SRADDET de la région Auvergne-Rhône-Alpes, qui a été approuvé le 10 avril 2020.

Règles du SRADDET	Compatibilité avec le PADD	Compatibilité avec les pièces réglementaires
Aménagement du territoire de la montagne		
Préserver le foncier agricole et forestier	Le PADD affirme sa volonté de préserver le foncier agricole à travers l'orientation 2.2 « Qualifier et préserver les milieux naturels en mettant en scène les valeurs paysagères des fonds de vallée » ainsi que l'orientation 3.6 « Pérenniser et diversifier l'activité agricole » permettant de limiter l'artificialisation des espaces naturels et agricoles du territoire. Dans cette continuité, le PADD privilégie l'urbanisation par renouvellement ou densification du tissu urbain plutôt qu'en extension sur des fonciers non artificialisés.	Afin de garantir la préservation des prairies et espaces agricoles et naturels, le règlement les identifie par un zonage naturel (N) ou agricole (A) qui limite fortement la constructibilité. Par ailleurs, le règlement comporte une inscription graphique dédié aux alpages au sein desquels seule est autorisée la construction de logements de surveillance des activités agricoles, dans la limite de 30m². Le règlement graphique identifie également des espaces boisés classés qui protègent les espaces forestiers.
Préserver la ressource en eau	Le PADD affirme sa volonté de protéger les ressources en eau actuelles et futures, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif à travers l'orientation 2.3. « Préserver l'armature écologique du territoire au travers notamment de la prise en compte de la trame verte et bleue ». Grâce à cette orientation, le PADD assure l'adéquation entre le développement envisagé et la disponibilité de la ressource en eau,	Le règlement s'assure que le développement de Chamonix se réalise en adéquation avec la disponibilité de la ressource et avec la capacité des infrastructures d'assainissement. Afin de préserver un cycle de l'eau naturel, le règlement identifie sous la forme d'inscriptions graphiques plus de 70 hectares de zones humides, associées à des prescriptions strictes garantissant leur protection.

	en encadrant l'urbanisation sur des zones stratégiques. Il s'agit d'organiser le développement urbain en cohérence avec les capacités épuratoires du territoire et des milieux. Dans l'axe 2, l'orientation 5 du PADD prévoit la maîtrise et la réduction des sources de pollution : - Assurer une gestion raisonnée de l'eau (pluviale et potable). - Maîtriser les ressources et usages de l'eau.	Il s'assure également de préserver au maximum la perméabilité des sols du territoire, en limitant son artificialisation et en végétalisant au maximum les opérations d'aménagement. L'OAP thématique Continuités écologiques vise notamment la préservation du cycle de l'eau. En matière de protection de la ressource en eau potable, le PLU protège les périmètres de captage, classés à 98% en zone N. De plus, une inscription graphique identifie les nappes phréatiques stratégiques pour l'adduction en eau potable au règlement graphique. Au sein de ces secteurs, les forages sont interdits.
Climat, air, énergie		
Performance énergétique des projets d'aménagement	En matière de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, le PADD intègre plusieurs orientations spécifiques visant à développer une mobilité plus sobre en émissions de GES et moins énergivore et affirme ainsi la volonté de la commune de développer largement une offre de mobilité durable, active et collective En outre, le PADD intègre plusieurs orientations permettant d'améliorer les performances énergétiques à la fois du bâti existant et des nouveaux bâtiments. Le PADD comprend également de nombreuses orientations contribuant à accélérer le développement des énergies renouvelables.	En matière de réduction des consommations énergétiques, plusieurs dispositions du règlement écrit permettent d'inciter à l'utilisation de modes alternatifs à la voiture thermique. Ces dispositions sont également bénéfiques pour la santé des habitants en réduisant les émissions de polluants atmosphériques. Concernant les bâtiments, les dispositions générales du règlement écrit précisent le niveau attendu pour les projets de rénovation/réhabilitation des bâtiments d'habitation et tertiaires (équivalent label BBC rénovation 2021). De plus, afin de ne pas porter atteinte aux opérations de rénovation énergétique, le règlement autorise l'isolation par l'extérieur dans les bandes de retrait. En matière de production d'énergie renouvelable, le règlement écrit prescrit la mise en place de dispositifs d'exploitation de l'énergie pour tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement, sur au moins la moitié de sa surface. Cette disposition contribue au développement de l'énergie photovoltaïque sur le territoire. Le PLU de Chamonix-Mont-Blanc encadre également les règles d'installations des dispositifs de production d'énergies renouvelables.
Trajectoire neutralité carbone		
Diminution des GES		
Diminution des émissions de polluants dans l'atmosphère		
Développement des réseaux énergétiques		
Production d'énergie renouvelable dans les zones d'activité économiques et commerciales		

Développement maîtrisé de l'énergie éolienne		Le PLU de Chamonix contient une OAP thématique « Résilience climatique et sobriété énergétique » qui définit des principes d'aménagement pour réduire les consommations énergétiques, les émissions de gaz à effet de serre et les polluants atmosphériques des projets d'aménagement. En outre, les projets de construction doivent être approvisionner en énergie renouvelable, sauf impossibilité technique justifiées, l'installation d'infrastructure trop consommatrice en eau sans intérêt collectif apparent sont proscrites, les projets de rénovations doivent tendre vers l'atteinte des objectifs BBC ou encore l'utilisation de matériaux bioclimatique pour les constructions neuves est encouragée.		
Réduction de l'exposition de la population aux polluants atmosphérique				
Protection et restauration de la biodiversité				
Préservation des continuités écologiques	Chamonix inscrit dans son projet politique la protection de la biodiversité au sein de l'orientation 3 de l'axe 2 « Préserver le patrimoine naturel et culturel et accélérer les transitions » qui met en avant la volonté de la commune de « préserver l'armature écologique » et en particulier d'« assurer la protection des réservoirs de biodiversité, respecter les habitats et les milieux naturels des espaces protégés et permettre la préservation des sites classés ». A travers cette orientation, le PADD vise à protéger strictement les espaces écologiques majeurs et structurants du territoire. L'orientation concourt également à la protection des espaces relais (prairies agricoles, alpages, espaces de nature ordinaires...). Ainsi, cette orientation induit une protection durable de la biodiversité et de la fonctionnalité des habitats naturels.	Au sein du règlement graphique l'intégralité de la surface couverte par des réservoirs de biodiversité est concerné par un zonage naturel, dont 90% en zone Naturelle Protégée (Np), soit 6 200 hectares. Seuls 1 500m² de ZNIEFF de type I sont situés en zone U.		
Préservation des réservoirs de biodiversité		Le classement en zone Naturelle Protégée vise à préserver les milieux naturels remarquables les plus sensibles aux activités humaines. La constructibilité est fortement contrainte en zone Np où seules sont autorisées les extensions limitées de bâtiments agricoles, sous réserve de maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier du site.		
Préservation des corridors écologiques			Afin d'assurer le maintien des continuités écologiques existantes entre les massifs, le règlement graphique comporte une zone spécifique « Naturelle Corridors » dans laquelle toute construction est prohibée. Cette zone vise à maintenir des coupures à l'urbanisation strictes afin de limiter l'effet de fragmentation du fond de vallée.	
Préservation de la trame bleue				Le règlement écrit garantit à travers le coefficient de pleine terre la prise en compte systématique de la TVB dans les projets d'urbanisation et permet ainsi le développement de la biodiversité ordinaire.
Préservation de la biodiversité ordinaire				

		règlement graphique et en les associant à des prescriptions strictes. Le PLU de Chamonix-Mont-Blanc contient une OAP thématique « <i>Trames continuités écologiques</i> » qui définit des principes d'aménagement pour préserver les grands ensembles naturels, assurer leur mise en réseau et conforter les corridors écologiques comme la préservation et le maintien stricte des réservoirs de biodiversité dans leur emprise, la proscription de lumières dirigée vers le ciel et la limitation des éclairages strictes pour amoindrir l'impact des aménagements sur la trame noire. Ces dispositions assurent la préservation des continuités écologiques et réservoirs de biodiversité.
Préservation de milieux agricoles et forestiers supports de biodiversité	Le PADD assure la préservation des milieux agricoles grâce à l'orientation 3.6 « <i>Pérenniser et diversifier l'activité agricole</i> », qui dans sa déclinaison en actions indique chercher à tenir compte de la valeur paysagère de certains espaces agricoles et à maintenir des coupures agricoles entre les hameaux.	Afin de garantir la préservation des espaces agricoles et forestiers, le règlement les identifie par un zonage naturel (N) ou agricole (A) qui limite fortement la constructibilité.
Prévention et gestion des déchets		
Respect de la hiérarchie des modes de traitement des déchets	L'orientation 5 de l'axe 3 prévoit la prise en compte de la gestion des déchets et la réduction et le tri des déchets à la source. Par ailleurs, cette même orientation vise à « poursuivre les actions en faveur d'une diversification des activités économiques dans la perspective d'une économie plus circulaire ».	Le règlement demande aux nouvelles constructions de prévoir des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Par ailleurs, il est demandé de privilégier la gestion des biodéchets sur place, avec des composteurs individuels notamment, ou lorsque le traitement n'est pas possible à l'échelle individuelle, de prévoir l'aménagement de composteurs de quartier.
Risques naturels		
Réduction de la vulnérabilité des territoires vis-à-vis des risques naturels	L'orientation 6 de l'axe 2 est dédié à la prise en compte des risques naturels. Aussi, plusieurs orientations concourent à l'intégration des risques dans les choix d'aménagement du territoire : - Garantir la culture du risque largement ancrée sur le territoire - Prendre en compte les risques naturels et leur gestion dans les projets	Le règlement écrit reprend le zonage des plans de prévention des risques naturels (mouvements de terrain, crues torrentielles, inondations et avalanches) en vigueur sur la commune de Chamonix. En outre, l'ensemble des dispositions relatives à la préservation des milieux naturels (zones A et N, prescriptions associées aux espaces paysagers remarquables, EBC, zones humides) et au renforcement des espaces de pleine terre en milieu urbain, permet de maintenir les

	- Préserver les zones humides et inondables - Prendre en compte les évolutions du changement climatique (notamment accélération des phénomènes météorologiques extrêmes)	éléments retenant naturellement les sols ou participant à la gestion du ruissellement pluvial, limitant ainsi les risques d'inondation et de mouvement de terrain. Les principes d'aménagements de l'ensemble des OAP sectorielles intègrent une gestion naturelle via une noue paysagère en aval du projet des eaux de pluies. Concernant les secteurs en zone de risques naturels, les aménagements doivent respecter les prescriptions des PPR.
--	---	--

SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée

Créé par la loi (n°92-3) sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau est un outil de planification qui fixe sur une période de six ans les grandes orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs à atteindre en termes de qualité et de quantité des eaux.

Adopté le 21 mars 2022, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau du bassin Rhône Méditerranée fixe la stratégie pour l'atteinte du bon état des milieux aquatiques en 2027 et définit les actions à mener pour atteindre cet objectif.

Orientations du SDAGE	Compatibilité avec le PADD	Compatibilité avec les pièces réglementaires
OF0 : S'adapter aux effets du changement climatique	L'orientation 6 de l'axe Environnement vise explicitement la prise en compte des évolutions du changement climatique qui se traduit notamment par la mise en œuvre d'une politique de gestion des eaux pluviales et l'amélioration de la perméabilité du territoire pour limiter les impacts du changement climatique, et notamment des phénomènes pluviaux extrêmes, sur les milieux naturels. Par ailleurs, en améliorant la qualité des milieux aquatiques, l'orientation 5 contribue à améliorer leur résilience face au dérèglement climatique.	De nombreuses dispositions du règlement écrit contribuent au bon fonctionnement du cycle de l'eau et par conséquent à la résilience des écosystèmes face aux changements climatiques : - L'inscription d'un coefficient de pleine terre garantit l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et la recharge des nappes ; - La priorité donnée à l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ; - La perméabilité des sols des aires de stationnement et des cheminements modes doux. De plus, la protection des milieux naturels à travers le zonage et les inscriptions graphiques concourt à améliorer la résilience du territoire. L'OAP thématique comporte de nombreuses dispositions relatives au bon fonctionnement écologique des milieux aquatiques et humides. La

Orientations du SDAGE	Compatibilité avec le PADD	Compatibilité avec les pièces réglementaires
		protection des zones humides, le renforcement des ripisylves, la protection des berges des cours d'eau, et l'étude de l'opportunité de renaturer les cours d'eau contribuent à améliorer la résilience de ces milieux face aux effets du changement climatique.
OF1 : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	La politique de sobriété foncière contribue à limiter l'imperméabilisation des sols naturels et participe à la préservation du bon fonctionnement des milieux et à la protection des captages.	Les périmètres de protection de captage sont majoritairement couverts par une zone N (98%). Les nappes stratégiques identifiées par le SAGE font l'objet d'une inscription graphique associée à une interdiction des forages, destinée à protéger la ressource.
OF2 : concrétiser la mise en œuvre de non-dégradation des milieux aquatiques	La politique de sobriété foncière prônée par le PADD contribue à éviter la dégradation des milieux aquatiques.	Le règlement écrit comporte plusieurs dispositions permettant d'éviter toute dégradation des milieux. C'est notamment le cas des limites strictes à la constructibilité en zones A et N. En particulier, les zones Nco assurent la préservation d'espaces perméables au cœur du tissu urbanisé.
OF5 : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses	La protection de la ressource en eau constitue une ambition prioritaire du PADD, dont plusieurs orientations concourent à réduire les pollutions. L'orientation 5 de l'axe 2 est ainsi dédiée à l'amélioration de la qualité des cours d'eau du territoire. Le PADD fixe comme ambition l'atteinte du bon état écologique des ruisseaux, à travers le maintien ou la restauration des espaces de respiration le long des cours d'eau et la protection des ripisylves. Également, le PADD vise à limiter les rejets de polluants dans les cours d'eau, à travers la gestion des eaux pluviales à la parcelle et le maintien des éléments captant tels que les haies. Le maintien des fossés, des noues et la limitation des obstacles au ruissellement contribuent également à l'amélioration de la qualité de l'eau. Enfin, la perméabilité des sols promue par le PADD contribue à limiter les écoulements superficiels, susceptibles d'amener des polluants vers les cours d'eau et le risque de saturation des infrastructures d'assainissement pouvant induire un risque de rejet d'eau non traitée dans le milieu naturel.	L'Arve est classée en Np dans le règlement graphique pour son rôle de réservoir de biodiversité. Ce classement garantit l'inconstructibilité stricte des berges. Par ailleurs, quelle que soit la zone, le règlement impose un recul de 10m par rapport au sommet de la berge pour tout remblai, ouvrage ou construction. En outre, l'ensemble des dispositions contribuant à la perméabilité des sols et à l'infiltration des eaux pluviales concourent à limiter le phénomène de ruissellement pouvant générer des pollutions des cours d'eau. L'OAP thématique « Trames continuités écologiques » comporte une orientation visant le maintien et le renforcement des ripisylves le long des cours d'eau et exige des pétitionnaires le respect de la structure du réseau hydrographique et de la fonctionnalité des milieux aquatiques et semi-aquatiques.

Orientations du SDAGE	Compatibilité avec le PADD	Compatibilité avec les pièces réglementaires
OF6 : Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides	Le PADD met en exergue, dans l'orientation 6 de l'axe 2, la préservation des espaces de fonctionnalité des cours d'eau, le maintien de la végétation et des zones favorables à l'expansion des crues. Par ailleurs, l'aménagement aux abords des cours d'eau est traité dans l'orientation 5 qui vise notamment la protection des ripisylves. La préservation des zones humides est citée à plusieurs reprises au sein du PADD : l'orientation 3 de l'axe 2 comprend parmi les actions la « conservation et la restauration des zones humides » et l'orientation 6 vise la préservation des zones humides et inondables. Cette dernière orientation contient notamment plusieurs actions contribuant à la fonctionnalité des zones humides et cours d'eau, par le maintien de la végétation et l'entretien des berges. L'orientation 3 vise l'intégration des réflexions sur la trame turquoise, qui lie des ensembles d'habitats nécessaires au bon accomplissement des cycles biologiques des espèces liées à l'eau et leur permet de circuler entre ces différents habitats. Cette action contribue à la préservation des zones humides et ripisylves. L'orientation 5, à travers des actions contribuant à améliorer la qualité des cours d'eau, à limiter le ruissellement pluvial et à favoriser la perméabilité des sols, participe au bon fonctionnement du cycle de l'eau sur le territoire.	Les zones humides sont identifiées par une inscription graphique et associée à une inconstructibilité stricte, permettant de garantir leur protection. L'Arve est classée en Np dans le règlement graphique pour son rôle de réservoir de biodiversité. Ce classement garantit l'inconstructibilité stricte des berges. Par ailleurs, quelle que soit la zone, le règlement impose un recul de 10m par rapport au sommet de la berge pour tout remblai, ouvrage ou construction. Ces règles permettent le fonctionnement naturel de la ripisylve. L'OAP thématique « Trames continuités écologiques » comporte une orientation visant le maintien et le renforcement des ripisylves le long des cours d'eau et exige des pétitionnaires le respect de la structure du réseau hydrographique et de la fonctionnalité des milieux aquatiques et semi-aquatiques.
OF7 : Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et anticipant l'avenir	La politique de sobriété foncière contribue à limiter l'imperméabilisation des sols naturels et participe ainsi à assurer la recharge de la nappe. La perméabilité des sols fait l'objet de plusieurs actions développées dans le PADD, principalement au sein du deuxième axe. L'orientation 5 vise notamment à « favoriser la perméabilité des sols tant dans la conception des projets que la désimperméabilisation des espaces déjà aménagés », et l'orientation 6 vise	Le règlement écrit comporte plusieurs dispositions assurant le maintien voire l'amélioration de la perméabilité des sols de Chamonix et par conséquent la recharge des nappes. D'une part, les limites strictes à la constructibilité en zones A et N garantissent la perméabilité de grands espaces naturels. En particulier, les zones Nco assurent la préservation d'espaces perméables au cœur du tissu urbanisé. D'autre part, le coefficient de pleine terre imposé dans l'ensemble des zones urbaines participe à la bonne

Orientations du SDAGE	Compatibilité avec le PADD	Compatibilité avec les pièces réglementaires
	à « développer des aménagements favorisant les espaces perméables ». Par ailleurs, ces deux orientations mettent en exergue la gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle du projet pour assurer leur rétention et/ou infiltration dans les sols. L'orientation 5 met aussi en avant le rôle des haies qui participent au captage d'une partie des eaux pluviales. L'axe 1 comprend également plusieurs actions favorisant la perméabilité des sols en prévoyant des espaces de pleine terre et des plantations.	infiltration des eaux pluviales dans les sols. En matière de gestion des eaux pluviales, le règlement privilégie l'infiltration sur l'unité foncière, voire la rétention lorsque l'infiltration est impossible.
OF8 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	L'orientation 6 de l'axe 2 est dédié à la prise en compte des risques naturels. Aussi, plusieurs orientations concourent à l'intégration des risques dans les choix d'aménagement du territoire : - Garantir la culture du risque largement ancrée sur le territoire - Prendre en compte les risques naturels et leur gestion dans les projets - Préserver les zones humides et inondables - Prendre en compte les évolutions du changement climatique (notamment accélération des phénomènes météorologiques extrêmes) Les actions visant plus particulièrement la perméabilité des sols dans les nouvelles constructions et la végétalisation des zones urbaines participent également à améliorer l'infiltration des eaux pluviales et ainsi à la gestion du risque de ruissellement.	L'ensemble des dispositions relatives à la préservation des milieux naturels (zones A et N, prescriptions associées aux espaces paysagers remarquables, EBC, zones humides) et au renforcement des espaces de pleine terre en milieu urbain, permet de maintenir les éléments retenant naturellement les sols ou participant à la gestion du ruissellement pluvial. De plus, les dispositions relatives à la gestion de l'eau à la parcelle et à la perméabilité des sols contribuent au bon fonctionnement du cycle de l'eau et permettent ainsi de réduire le risque de ruissellement.

SAGE de l'Arve

Approuvé par arrêté préfectoral du 23 juin 2018, le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau l'Arve fixe la stratégie pour l'atteinte du bon état des milieux aquatiques en 2027 et définit les actions à mener pour atteindre cet objectif.

Objectif général du SAGE	Compatibilité avec le PADD	Compatibilité avec les pièces réglementaires
--------------------------	----------------------------	--

Garantir sur le long terme l'adéquation entre la satisfaction des usages et les besoins en eau du milieu	Le PADD comporte une orientation visant à « maîtriser les ressources et usages de l'eau » et à « assurer une gestion raisonnée de l'eau », qui se traduit notamment par l'ambition de « veiller à la capacité en eau potable des nouvelles infrastructures ».	Le réseau est suffisamment dimensionné pour couvrir les besoins futurs induits par le PLU. Dans les hameaux où les conduites sont sous-dimensionnées sur le réseau communal, elles devront être changées conjointement au développement de l'urbanisation. Le SDAEP en cours permettra de définir le bilan futur besoins/ressources et un programme de travaux (si cela s'avère nécessaire) en vue de pérenniser ces différentes ressources et de sécuriser l'approvisionnement en eau potable.
Poursuivre la préservation et l'amélioration de la qualité des eaux superficielles	La protection de la ressource en eau constitue une ambition prioritaire du PADD, dont plusieurs orientations concourent à réduire les pollutions. Le PADD fixe comme ambition l'atteinte du bon état écologique des ruisseaux, à travers le maintien ou la restauration des espaces de respiration le long des cours d'eau et la protection des ripisylves. Également, il vise à limiter les rejets de polluants dans les cours d'eau, à travers la gestion des eaux pluviales à la parcelles et le maintien des éléments captant tels que les haies.	L'Arve est classée en Np dans le règlement graphique pour son rôle de réservoir de biodiversité. Ce classement garantit l'inconstructibilité stricte des berges. Par ailleurs, quelle que soit la zone, le règlement impose un recul de 10m par rapport au sommet de la berge pour tout remblai, ouvrage ou construction. En outre, l'ensemble des dispositions contribuant à la perméabilité des sols et à l'infiltration des eaux pluviales concourent à limiter le phénomène de ruissellement pouvant générer des pollutions des cours d'eau.
Garantir à long terme la préservation des principales ressources du territoire pour l'AEP	La disponibilité de la ressource en eau n'est pas abordée directement par le PADD. Toutefois, la politique de sobriété foncière contribue à limiter l'imperméabilisation des sols naturels et participe ainsi à la recharge de la nappe.	Les périmètres de protection de captage sont majoritairement couverts par une zone N (98%). Les nappes stratégiques identifiées par le SAGE font l'objet d'une inscription graphique associée à une interdiction des forages, destinée à protéger la ressource.
Préserver les fonctionnalités et les espaces nécessaires aux cours d'eau et aux zones humides et restaurer les milieux dégradés	Le PADD met en exergue, dans l'orientation 6 de l'axe 2, la préservation des espaces de fonctionnalité des cours d'eau, le maintien de la végétation et des zones favorables à l'expansion des crues. Par ailleurs, l'aménagement aux abords des cours d'eau est traité dans l'orientation 5 qui vise notamment la protection des ripisylves. La préservation des zones humides est citée à plusieurs reprises au sein du PADD : l'orientation 3 de l'axe 2 comprend parmi les actions la « conservation et la restauration des zones	Le PLU protège les zones humides en les identifiant sur le règlement graphique et en les associant à des prescriptions d'inconstructibilité strictes. L'Arve est classée en Np dans le règlement graphique pour son rôle de réservoir de biodiversité. Ce classement garantit l'inconstructibilité stricte des berges. Par ailleurs, quelle que soit la zone, le règlement impose un recul de 10m par rapport au sommet de la berge des cours d'eau pour tout remblai, ouvrage ou construction, à l'exception d'une section de l'Arve et des torrents du Betty, du

	humides » et l'orientation 6 vise la préservation des zones humides et inondables. Cette dernière orientation contient notamment plusieurs actions contribuant à la fonctionnalité des zones humides et cours d'eau, par le maintien de la végétation et l'entretien des berges. L'orientation 3 vise aussi l'intégration des réflexions sur la trame turquoise, qui lie des ensembles d'habitats nécessaires au bon accomplissement des cycles biologiques des espèces liées à l'eau et leur permet de circuler entre ces différents habitats. Cette action contribue à la préservation des zones humides et ripisylves.	Grépon, de la Frasse, du Vorgeat, du Golf, des Chéserys et de Tréléchamp.
Réduire le risque dans les secteurs exposés et ne pas générer de nouveaux risques	L'orientation 6 de l'axe 2 est dédié à la prise en compte des risques naturels. Aussi, plusieurs orientations concourent à l'intégration des risques dans les choix d'aménagement du territoire : - Garantir la culture du risque largement ancrée sur le territoire - Prendre en compte les risques naturels et leur gestion dans les projets - Préserver les zones humides et inondables Prendre en compte les évolutions du changement climatique (notamment accélération des phénomènes météorologiques extrêmes)	Le règlement écrit reprend le zonage des plans de prévention des risques naturels (mouvements de terrain, crues torrentielles, inondations et avalanches) en vigueur sur la commune de Chamonix. En outre, l'ensemble des dispositions relatives à la préservation des milieux naturels (zones A et N, prescriptions associées aux espaces paysagers remarquables, EBC, zones humides) et au renforcement des espaces de pleine terre en milieu urbain, permet de maintenir les éléments retenant naturellement les sols ou participant à la gestion du ruissellement pluvial, limitant ainsi les risques d'inondation et de mouvement de terrain.
Enrayer l'aggravation des risques par les eaux pluviales et réduire leurs impacts sur les milieux aquatiques et la qualité des eaux	La perméabilité des sols fait l'objet de plusieurs actions développées dans le PADD, principalement au sein du deuxième axe. L'orientation 5 vise notamment à « favoriser la perméabilité des sols tant dans la conception des projets que la désimperméabilisation des espaces déjà aménagés », et l'orientation 6 vise à « développer des aménagements favorisant les espaces perméables ». Par ailleurs, ces deux orientations mettent en exergue la gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle du projet pour assurer leur rétention et/ou infiltration dans les sols. En outre, la politique de	Le règlement écrit comporte plusieurs dispositions assurant le maintien voire l'amélioration de la perméabilité des sols de Chamonix. D'une part, les limites strictes à la constructibilité en zones A et N garantissent la perméabilité de grands espaces naturels. En particulier, les zones Nco assurent la préservation d'espaces perméables au cœur du tissu urbanisé. D'autre part, le coefficient de pleine terre imposé dans l'ensemble des zones urbaines (à l'exception de Ut1) participe à la bonne infiltration des eaux pluviales dans les sols. De plus, le règlement précise que les sols des aires de stationnement et des cheminements modes doux doivent privilégier les matériaux perméables.

	sobriété foncière contribue à limiter l'imperméabilisation des sols naturels et participe ainsi à assurer la recharge de la nappe.	En matière de gestion des eaux pluviales, le règlement privilégie l'infiltration sur l'unité foncière, voire la rétention lorsque l'infiltration est impossible.
--	--	--

PGRI du bassin Rhône-Méditerranée

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée est l'outil de mise en œuvre de la directive Inondation sur la période 2022-2027. Il vise à encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin et définir des objectifs prioritaires pour réduire les conséquences négatives des inondations des 31 Territoires à Risques Important d'inondation du bassin Rhône-Méditerranée.

Volume 1 « Parties communes au bassin Rhône-Méditerranée »

Le volume 1 « Parties communes au bassin Rhône-Méditerranée » présente les objectifs et les dispositions applicables à l'ensemble du bassin (notamment les dispositions opposables aux documents d'urbanisme et aux décisions administratives dans le domaine de l'eau).

- GRAND OBJECTIF n°1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation ;
- GRAND OBJECTIF n°2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;
- GRAND OBJECTIF n°3 : Améliorer la résilience des territoires exposés ;
- GRAND OBJECTIF n°4 : Organiser les acteurs et les compétences ;
- GRAND OBJECTIF n°5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation

Orientations du PGRI	Prescriptions et recommandations du PGRI	Traduction au sein du PLU de Chamonix
Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation	▪ Réviser les PPRI conformément aux grands principes de prévention réglementaire en matière d'inondation ▪ Intégrer la problématique de l'assainissement pluvial dans les documents d'urbanisme, via en particulier la réalisation de schémas d'assainissement pluviaux qui pourront être intercommunaux	<u>Dans le PADD :</u> L'orientation 2.5 « <i>Garantir la culture largement ancrée sur le territoire, prendre en compte les risques naturels et leur gestion dans les projets</i> » du PADD affirme son ambition de réduire la vulnérabilité du territoire vis-à-vis des risques naturels. <u>Dans la traduction réglementaire :</u> Le règlement écrit reprend le zonage des plans de prévention des risques naturels (mouvements de terrain, crues torrentielles, inondations et avalanches) en
Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du	▪ Gérer, restaurer et protéger les espaces de mobilité et les zones d'expansion des crues	

fonctionnement naturel des milieux aquatiques		vigueur sur la commune de Chamonix.
Améliorer la résilience des territoires exposés	▪ Veiller à la réalisation et la mise en œuvre des Plans Communaux de Sauvegarde, en assurant une cohérence des volets « inondations » à l'échelle du bassin versant de l'Ardèche	<u>Dans les OAP :</u> Les principes d'aménagements de l'ensemble des OAP sectorielles intègrent une gestion naturelle via une noue paysagère en aval du projet des eaux de pluies. Concernant les secteurs en zone de risques naturels, les aménagements doivent respecter les prescriptions des PPR.

Stratégie locale du bassin de l'Arve

Le périmètre retenu, incluant les deux TRI, d'Annemasse-Cluses et de la Haute vallée de l'Arve, correspond au périmètre du schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) du bassin de l'Arve, qui est également celui du programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) Arve. Le périmètre s'étend sur 2 164 km² et 106 communes, il comprend le bassin versant de l'Arve ainsi que les bassins versants des cours d'eau de la communauté de communes du Genevois affluents du Rhône et le bassin versant français de l'Eau Noire sur la commune de Vallorcine.

SRC de la région Auvergne-Rhône-Alpes

Le schéma régional des carrières, défini par le code de l'environnement (art. L515-3) et précisé par l'instruction technique du 04 août 2017, détermine les conditions générales d'implantation des carrières et les orientations relatives à la logistique nécessaire à la gestion durable des granulats, des matériaux et des substances de carrières dans la région. Approuvé en 2021, le schéma régional des carrières Auvergne-Rhône-Alpes poursuit 3 objectifs principaux :

- Grand objectif n°1 : Approvisionner durablement la région en matériaux et substances de carrières en soutien aux politiques publiques d'accès au logement et à la relance de filières industrielles françaises,
- Grand objectif n°2 : Amplifier les progrès engagés depuis plus d'une vingtaine d'années par la filière extractive pour viser l'excellence en matière de performance environnementale,
- Grand objectif n°3 : Ancrer dans les stratégies territoriales de planification la gestion des ressources en matériaux, en particulier par la compatibilité des schémas de cohérence territoriale (SCoT) avec le schéma.

Le territoire de la commune de Chamonix-Mont-Blanc comporte un piège à matériaux sur la rivière l'Arveyron, situé dans le secteur urbanisé de la commune. Ce site exploite des sédiments charriés par l'Arveyron au niveau de la sablière existante du Bouchet en rive gauche.

Le PLU classe le site en zone Ue. Aussi, le PLU est compatible avec les objectifs fixés par le SRC.

Communes transfrontalières

Il est précisé que **les communes transfrontalières ont bien été consultées au titre des Personnes Publiques Associées après l'arrêt du projet. Aucune n'a fait d'observations sur le projet.**

Sur ce sujet, et en préambule la collectivité souligne qu'à contrario des mesures prises par la commune de Chamonix, les territoires voisins, Suisse et Italien ont pu adopter des politiques ayant eu des conséquences sur la situation du logement de Chamonix, enjeu majeur auquel ce PLU doit répondre. En effet, la mise en place de réglementation sur la régulation des résidences secondaires, loi fédérale entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016 pour les Régions de Suisse et la réglementation en faveur de la résidence principale notamment en matière fiscale applicable dans le Val d'Aoste, ont créé un report

sur l'urbanisation du territoire chamoniard avec un effet de bord sur la création de résidences secondaires dans la vallée.

Conformément à l'article R 104-1 du code de l'urbanisme, la commune de Chamonix-Mont-Blanc a examiné la possibilité que la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) puisse produire des effets notables sur l'environnement d'un État voisin, en l'occurrence l'Italie.

La seule commune italienne directement frontalière de Chamonix-Mont-Blanc est Courmayeur, située dans la région autonome du Val d'Aoste. Elle se trouve de l'autre côté du massif du Mont-Blanc, à environ 15 km à vol d'oiseau du centre de Chamonix, et séparée par des reliefs de haute montagne (dont le Mont-Blanc lui-même), le point bas de connexion des 2 territoires étant le col du Géant à 3 300 mètres d'altitude.

Courmayeur est une commune de montagne d'environ 2 700 habitants, à vocation touristique, notamment pour les sports d'hiver et l'alpinisme. Le territoire est caractérisé par un relief alpin très marqué, une forte naturalité, et une urbanisation concentrée dans le fond de vallée. Les échanges entre Chamonix et Courmayeur se font principalement via le Tunnel du Mont-Blanc, infrastructure binationale soumise à des réglementations spécifiques qui ne dépendent nullement du ressort du Maire.

Les incidences environnementales transfrontalières sont extrêmement limitées au vu des caractéristiques géographiques de chaque territoire :

Qualité de l'air

La vallée de Chamonix est soumise à des enjeux de pollution atmosphérique, notamment en période hivernale. Le massif du Mont-Blanc constitue une barrière naturelle infranchissable pour les masses d'air à basse altitude. Les échanges atmosphériques entre Chamonix et Courmayeur sont très limités, voire inexistants, en dehors des couches d'altitude très élevées. Les polluants émis dans la vallée de Chamonix ne peuvent donc pas se propager vers le versant italien de manière significative.

L'augmentation modérée de la population de Chamonix prévue par le PLU n'entraînera pas une augmentation du trafic susceptible de dégrader la qualité de l'air italien. Etant par ailleurs souligné que depuis 1998, les territoires français et italien collaborent à des suivis communs de la qualité de l'air.

Enfin, il est précisé que le trafic international notamment de marchandises via le tunnel dépend de dynamiques économiques et logistiques qui dépassent le cadre de la révision du PLU de Chamonix et ne relève nullement de la compétence du Maire ou de la Communauté de Communes. Ce trafic fait l'objet de réglementations définies par la Commission inter-gouvernementale.

Ressource en eau

Les bassins versants sont distincts entre les deux versants du massif. Les eaux de Chamonix s'écoulent vers l'Arve (bassin du Rhône), tandis que celles de Courmayeur rejoignent la Doire Baltée (bassin du Pô). Il n'existe aucune connexion hydrologique directe entre les deux territoires.

Milieus naturels et continuités écologiques

Il est rappelé en préalable que le massif du Mont-Blanc est inscrit par arrêté du 14 juin 1951 en site classé assorti d'une réglementation très protectrice qui s'impose au PLU.

Le massif du Mont-Blanc constitue une barrière naturelle majeure. Les continuités écologiques transfrontalières sont limitées à la haute montagne et concernent essentiellement la faune alpine. Le PLU de Chamonix ne prévoit aucune urbanisation nouvelle dans les secteurs d'altitude proches de la frontière. Les zones naturelles et protégées y sont maintenues ou renforcées.

Risques naturels

Les aléas naturels (avalanches, mouvements de terrain, crues) sont localisés et indépendants de part et d'autre du massif. Le PLU n'induit aucune aggravation des risques sur le versant italien.

Paysage et patrimoine

Les effets visuels potentiels sont inexistants en raison du relief. Aucun projet d'aménagement prévu dans le PLU ne serait visible depuis le territoire italien.

Pollutions et nuisances

Aucun projet industriel ou infrastructure lourde n'est prévu dans le cadre de la révision du PLU. Les nuisances sonores, lumineuses ou atmosphériques ne franchissent pas la barrière montagneuse.

En Conclusion, u regard de la distance, du relief, de l'absence de continuités fonctionnelles directes et de la nature même des évolutions prévues par la révision du PLU, **aucun effet notable sur l'environnement de l'État italien ne peut être identifié.**

Ces précisions sont intégrées au sein de l'évaluation environnementale.

Par ailleurs la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix participe à plusieurs projets en coopération avec l'Italie au travers la Conférence Transfrontalière de l'Espace Mont-Blanc existant depuis 1991 témoignant de plus de 30 ans de collaboration. Enfin, la création d'un Groupement Européen de Coopération Transfrontalière est à l'étude depuis plusieurs mois et devrait être acté très prochainement. Les Etats membres collaborent sur les sujets de la prévention des risques découlant du changement climatique, du tourisme durable, de l'adaptation au changement climatique, du patrimoine culturel et paysager, et du développement des énergies renouvelables, entre autres.

Par exemple le projet PITER Parcours + Cambiamenti climatici a pour objectif d'améliorer les connaissances scientifiques sur l'impact du changement climatique sur le territoire, les diffuser et créer des réseaux entre opérateurs et acteurs du territoire pour trouver des solutions conjointes. Le projet PrevRisk-CC vise lui à approfondir l'étude scientifique des risques naturels en zone de montagne, organiser une vaste campagne de sensibilisation et de formation, tout en menant des actions opérationnelles de suivi et d'adaptation sur le terrain. Enfin, le projet EnerTer a pour ambition de promouvoir et faciliter la transition énergétique dans les territoires de montagne à travers le développement de stratégies et outils innovants et participatifs, visant à créer un modèle de développement durable, reproductible et transfrontalier vers une économie à zéro émission. Tous ces projets se matérialisent par diverses activités conjointes, de la mise en réseau d'acteurs et du partage de connaissance.

DOCUMENTS QUE LE PLU DOIT PRENDRE EN COMPTE

En l'absence d'un SCoT approuvé, la partie suivante expose les modalités d'articulation dans un rapport de prise en compte entre le PLU de Chamonix-Mont-Blanc et les documents suivants :

- Les objectifs du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes « Ambition territoire 2030 » ;
- Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics :
 - Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDGV) de Haute-Savoie 2019-2025,
 - Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de Haute-Savoie 2021-2025,
 - Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de la Haute-Savoie,
 - Le Plan forêt départemental de Haute-Savoie.

Objectifs du SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes

Volet « Aménagement du territoire et de la montagne » des règles du SRADDET	
Règles du SRADDET	Compatibilité du PLU avec le SRADDET
Règle n°2 – Renforcement de l'armature territoriale Règle n°4 – Gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière	Dans le PADD Axe 1 – Développer un urbanisme équilibré et garantir l'accès au logement pour tous : → 1.3 Limiter et réduire la consommation d'espaces en concentrant l'urbanisation future autour de polarités identifiées et du tissu urbain existant Permettre l'adaptation du territoire au dérèglement climatique en favorisant notamment la nature en ville et une densité adaptée Axe 2 – Préserver le patrimoine naturel et culturel et accélérer les transitions : → 2.4 Agir sur le développement urbain pour maîtriser les besoins énergétiques (meilleure adéquation habitat/mobilité, rénovation du bâti et système de chauffage...) Axe 3 – Poursuivre les efforts pour une économie diversifiée et durable : → 3.1 Organiser la transition touristique de manière à assurer le respect de la capacité de charge du territoire en matière économique, sociale, environnementale et foncière Dans la traduction réglementaire ○ La zone Ua correspondant au centre-ville de Chamonix-Mont-Blanc permet une densification de l'urbanisation en n'imposant pas de coefficient d'emprise au sol maximal.

	○ Les secteurs d'OAP définissent une densité de logements pour les sites, ainsi que des règles de mixité fonctionnelle, sociale et en termes de typologie. ○ Les secteurs d'OAP encouragent à construire de manière à ce que la performance énergétique soit la meilleure.
Règle n°3 – Objectif de production de logements et cohérence avec l'armature définie dans les SCoT	La commune de Chamonix-Mont-Blanc ne possède pas de SCoT approuvé.
Règle n°5 – Densification et optimisation du foncier économique existant	Dans le PADD Axe 3 – Poursuivre les efforts pour une économie diversifiée et durable : ➔ 3.5 Poursuivre les actions en faveur d'une diversification des activités économiques dans la perspective d'une économie plus circulaire Favoriser une économie moins consommatrice en ressources et assurant la création de valeur ajoutée Dans la traduction réglementaire ○ Aucune extension des zones d'activités économiques n'est prévue au PLU. La zone Ue (zone économique) intègre seulement les ZAE existantes.
Règle n°7 – Préservation du foncier agricole et forestier	Dans le PADD Axe 2 – Préserver le patrimoine naturel et culturel et accélérer les transitions : ➔ 2.2 Qualifier et préserver les milieux naturels en mettant en scène les valeurs paysagères des fonds de vallée ➔ 2.3 Préserver l'armature écologique du territoire au travers notamment de la prise en compte de la trame verte et bleue Valoriser le cadre naturel Axe 3 – Poursuivre les efforts pour une économie diversifiée et durable : ➔ 3.6 Pérenniser et diversifier l'activité agricole Dans la traduction réglementaire ○ Les zones naturelles ayant une valeur écologique élevée sont protégées par un zonage spécifique (Np). ○ Des prescriptions graphiques sont ajoutées pour protéger les zones agricoles ou naturelles pour des raisons écologiques. ○ Une inscription graphique « alpage » est identifiée au règlement graphique pour définir des secteurs dédiés à l'alpage permettant la construction de logements de surveillance des activités agricoles. ○ Le PLU intègre une OAP thématique « Trames continuités écologiques » présentant des orientations thématiques et notamment des orientations « milieux forestiers » et « milieux ouverts ».

Règle n°20 – Cohérence des politiques de stationnement et d'équipements des abords des pôles d'échanges

Dans le PADD

Axe 1 – Développer un urbanisme équilibré et garantir l'accès au logement pour tous :

- ➔ 1.4 Poursuivre l'adaptation des équipements publics d'échelle locale et supra-communale aux besoins liés à l'accroissement de la population
Accompagner l'accès aux services en favorisant la mobilité active (piétons, cycles)
 - Favoriser l'accessibilité des équipements et espaces publics pour assurer leur usage par tous par le développement d'un maillage de mobilité active et en lien avec la forte politique de mobilité déployée par la Communauté de Communes
 - Intégrer les mobilités actives (cyclistes, piétons...) dans tout programme futur d'urbanisation

Axe 3 – Poursuivre les efforts pour une économie diversifiée et durable :

- ➔ 3.1 Organiser la transition touristique de manière à assurer le respect de la capacité de charge du territoire en matière économique, sociale, environnementale et foncière
 - Poursuivre les efforts en faveur d'une offre de transports et mobilités durables, lisible, accessible et adaptée aux évolutions climatiques.

Dans la traduction réglementaire

- Des emplacements réservés sont inscrits pour élargissement de voie, d'ouvrages publics, dans le but de créer des arrêts de transport en commun, des aires de covoiturages, des voies réservées aux modes actifs.
- Les secteurs d'OAP intègrent les modes doux dans leurs principes d'aménagement.
- En zone centrale mixte (Ua et Uas), le nombre de place de stationnement automobile est limité.
- Des périmètres de 500 mètres autour des arrêts de transport ferré sont délimités, dans lesquels les exigences en matière de stationnement lors d'opération d'aménagement de logements sont allégées.

Climat, air, énergie

Règle n°23 Performance énergétique des projets d'aménagement

Règle n°24 – Trajectoire neutralité carbone

Règle n°25 – Performance énergétique des bâtiments neufs

Règle n°26 – Rénovation énergétique des bâtiments

Dans le PADD

Axe 2 – Préserver le patrimoine naturel et culturel et accélérer les transitions :

- ➔ 2.1 Protéger le patrimoine bâti riche et diversifié par des outils adaptés tout en visant à améliorer sa qualité énergétique et environnementale
- ➔ 2.4 S'inscrire dans une politique de sobriété énergétique
Agir sur le développement urbain pour maîtriser les besoins énergétiques (meilleure adéquation habitat/ mobilité, rénovation du bâti et système de chauffage...)
Participer à la production d'énergie et adapter le territoire au dérèglement climatique

Règle n°27 - Développement des réseaux énergétiques Règle n°29 - Développement des énergies renouvelables	Axe 3 – Poursuivre les efforts pour une économie diversifiée et durable : ➔ 3.5 Poursuivre les actions en faveur d'une diversification des activités économiques dans la perspective d'une économie plus circulaire Favoriser une économie moins consommatrice en ressources et assurant la création de valeur ajoutée Dans la traduction réglementaire ○ Des règles dérogatoires pour les marges de recul, la hauteur etc. seront permises, afin de permettre et d'encourager la rénovation du bâti existant. ○ Une OAP thématique « Résilience climatique et sobriété énergétique » établit des prescriptions traduisant la politique de sobriété énergétique portée longtemps par la commune de Chamonix-Mont-Blanc. ○ Les secteurs d'OAP encadrent la performance énergétique des bâtiments, notamment en encourageant les principes d'architecture bioclimatique. ○ L'OAP thématique « Patrimoine bâti » encadre également la réhabilitation des typologies de bâtis recensées. ○ Chaque zone est concernée par un coefficient de pleine terre, afin de limiter les îlots de chaleur.
Règle n°31 – Diminution des GES Règle n°32 – Diminution des émissions de polluants dans l'atmosphère Règle n°34 – Développement de la mobilité décarbonée	Dans le PADD Axe 1 – Développer un urbanisme équilibré et garantir l'accès au logement pour tous : ➔ 1.4 Accompagner l'accès aux services en favorisant la mobilité active (piétons, cycles) Dans la traduction réglementaire ○ Des emplacements réservés sont inscrits pour élargissement de voie, d'ouvrages publics, dans le but de créer des arrêts de transport en commun, des aires de covoiturages, des voies réservées aux modes actifs. ○ Les secteurs d'OAP intègrent les modes doux, ainsi que les transports en commun dans leurs principes d'aménagement. ○ En zone centrale mixte (Ua et Uas), le nombre de places de stationnement automobile est limité. ○ Le PLU de Chamonix-Mont-Blanc intègre une OAP thématique « Sobriété énergétique et résilience climatique ».
Protection et restauration de la biodiversité	
Règle n°35 – Préservation des continuités écologiques Règle n°36 – Préservation des réservoirs de biodiversité Règle n°37 – Préservation des corridors écologiques	Dans le PADD Axe 2 – Préserver le patrimoine naturel et culturel et accélérer les transitions : ➔ 2.2 Qualifier et préserver les milieux naturels en mettant en scène les valeurs paysagères des fonds de vallée ➔ 2.3 Préserver l'armature écologique du territoire au travers notamment de la prise en compte de la trame verte et bleue ➔ Valoriser le cadre naturel ➔ 2.6 Préserver les zones humides et inondables

Règle n°38 – Préservation de la trame bleue	Dans la traduction réglementaire ○ L'OAP « Trames continuités écologiques » établit des prescriptions visant à protéger et renforcer la trame verte et bleue du territoire. ○ Des prescriptions graphiques sont ajoutées dans le but de préserver les espaces verts et naturels de la commune : alpages, zones humides, espaces boisés classés, ensembles paysagers remarquables. ○ Les secteurs d'OAP, tant sectoriels que thématiques, encadrent et encouragent la valorisation du paysage et des espaces verts. ○ La zone naturelle corridors (Nco), dédiée aux espaces constituant des corridors écologiques et nécessitant une protection stricte du fait de la pression urbaine à laquelle ils sont soumis, a été ajoutée. ○ Les zones naturelles ayant une valeur écologique élevée sont protégées par un zonage spécifique (Np).
Règle n°39 – Préservation des milieux agricoles et forestiers supports de biodiversité	Axe 2 – Préserver le patrimoine naturel et culturel et accélérer les transitions : ➔ 2.2 Qualifier et préserver les milieux naturels en mettant en scène les valeurs paysagères des fonds de vallée ➔ 2.3 Préserver l'armature écologique du territoire au travers notamment de la prise en compte de la trame verte et bleue Valoriser le cadre naturel Axe 3 – Poursuivre les efforts pour une économie diversifiée et durable : ➔ 3.6 Pérenniser et diversifier l'activité agricole Dans la traduction réglementaire ○ Les zones naturelles ayant une valeur écologique élevée sont protégées par un zonage spécifique (Np). ○ La zone naturelle corridors (Nco), dédiée aux espaces constituant des corridors écologiques et nécessitant une protection stricte du fait de la pression urbaine à laquelle ils sont soumis, a été ajoutée. ○ Des prescriptions graphiques sont ajoutées pour protéger les zones agricoles ou naturelles pour des raisons écologiques. ○ Une inscription graphique « alpage » est identifiée au règlement graphique pour définir des secteurs dédiés à l'alpage permettant la construction de logements de surveillance des activités agricoles. ○ Le PLU intègre une OAP thématique « Trames continuités écologiques » présentant des orientations thématiques et notamment des orientations « milieux forestiers » et « milieux ouverts ».

Risques naturels

Règle n°43 : Réduction de la vulnérabilité des territoires vis-à-vis des risques naturels
Dans le PADD

Axe 1 – Développer un urbanisme équilibré et garantir l'accès au logement pour tous :

- ➔ 1.3 Permettre l'adaptation du territoire au dérèglement climatique en favorisant notamment la nature en ville et une densité adaptée

Axe 2 – Préserver le patrimoine naturel et culturel et accélérer les transitions :

- ➔ 2.5 Maîtriser et réduire les sources de pollution
Assurer une gestion raisonnée de l'eau (pluviale et potable)
Maîtriser les ressources et usages de l'eau
- ➔ 2.6 Garantir la culture du risque largement ancrée sur le territoire
Prendre en compte les risques naturels et leur gestion dans les projets
Préserver les zones humides et inondables
Prendre en compte les évolutions du changement climatique (notamment accélération des phénomènes météorologiques extrêmes)

Dans la traduction réglementaire

- Les zones naturelles et agricoles intègrent des espaces de bon fonctionnement des cours d'eau, ainsi que les zones rouges du PPRI.
- Une inscription graphique « zone humide » est ajoutée au règlement graphique.
- Des règles spéciales pour les secteurs concernés par des risques identifiés (inondation, avalanche) sont intégrées.
- Des prescriptions pour la prise en compte des risques sont intégrées aux OAP sectorielles.

SDGV Haute-Savoie 2019-2025

La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 rend obligatoire la réalisation d'un Schéma Départementale d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage (SDGV) dans chaque département, le schéma devant être révisé tous les six ans. Ce schéma constitue la base de la politique d'accueil et d'habitat concernant les gens du voyage. Il repose sur une démarche partenariale pilotée par l'État et le Conseil Départemental et associant les communes, les EPCI ou syndicats mixtes et les représentants des gens du voyage et d'autres partenaires dont la chambre d'agriculture.

Dans le département de la Haute-Savoie, le schéma en vigueur a été approuvé le 28 août 2019 par arrêté préfectorale pour la période 2019-2025.

La principale évolution de ce schéma porte sur le volet sédentarisation rendu obligatoire depuis la loi égalité et citoyenneté de janvier 2017. Dans le département, 282 familles en attente de sédentarisation ont été identifiées. Le principe retenu est de répondre à cette demande sur une durée équivalente à deux schémas, soit 12 ans. Ainsi le schéma 2019- 2025 prévoit que les EPCI concernés sédentarisent près de 150 familles dont celles pour lesquelles le besoin est considéré comme urgent. Cette sédentarisation doit se concrétiser par la réalisation de terrains familiaux locatifs ou d'habitats adaptés.

Sur le volet de l'accueil

La Haute-Savoie compte 15 aires pérennes offrant une capacité d'accueil de 480 places-caravanes (une famille occupe généralement 2 places caravanes). Le diagnostic a mis en lumière un besoin de 100

places supplémentaires aux capacités actuelles que le schéma impose de mettre en œuvre sur une période qui s'échelonne de 2020 à 2023 au plus tard grâce à :

- | | |
|---|---|
| l'extension de 2 aires d'accueil existantes | <ul style="list-style-type: none"> • à Passy (10 places) • à Annemasse (12 places) |
| la création de 4 aires d'accueil sur | <ul style="list-style-type: none"> • la communauté de communes Fier et Usses (10 places) • la communauté de communes des 4 Rivières (30 places) en cofinancement • le Grand Annecy (15 places éventuellement à l'échelle du pôle métropolitain) • la communauté de communes des sources du lac d'Annecy (20 places, en cofinancement) |

- La commune de Chamonix-Mont-Blanc n'est pas directement concernée par la création de places-caravanes. Elle y participe par la participation aux financements de l'aire d'accueil de Passy.

Sur le volet des aires de grands passages

Le schéma adopté, prévoit de créer deux aires de grand passage fixes d'une capacité de 150 places chacune en 2021 et 2022, l'une sur l'arrondissement de Saint-Julien-en-Genevois et l'autre sur l'arrondissement d'Annecy (sur les territoires de Fier et Usses ou du Grand-Annecy).

- La commune de Chamonix-Mont-Blanc n'est pas directement concernée par la création d'aires de grand passage fixes.

La présente révision du PLU ne va pas à l'encontre des principes et des recommandations instaurées par ce Schéma départemental.

PDALHPD Haute-Savoie 2021-2025

Le PDALHPD est un dispositif piloté conjointement par l'Etat et le Département. Il définit, pour une période de 6 ans, la politique départementale en faveur de l'accès et du maintien dans le logement des publics défavorisés, de l'hébergement et du logement accompagné en faveur des personnes définies comme prioritaires selon l'article L-441 1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le plan poursuit des objectifs de fluidification des parcours résidentiels entre les dispositifs d'hébergement et de logement.

Les modifications réglementaires apportées par la présente révision ne vont pas à l'encontre des actions portées par le département de Haute-Savoie, bien au contraire les principes d'aménagement des OAP, ainsi que le règlement encourageant la construction et la réhabilitation des logements.

SDTAN Haute-Savoie

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) formalise les ambitions partagées des collectivités pour le développement des infrastructures, des usages et des services numériques sur leurs territoires. Élaboré par le Syane en application de l'article L.1425-2 du Code général des collectivités territoriales, le SDTAN de Haute-Savoie vise à favoriser la cohérence des initiatives publiques et leur bonne articulation avec l'investissement privé. Le SDTAN de Haute-Savoie, adopté en 2011 et actualisé en 2018, s'articule en deux volets : le développement des infrastructures et des usages.

Les dispositions générales du règlement de la présente révision intègrent systématiquement l'ambition d'amélioration des réseaux numériques.

Plan de Protection de l'Atmosphère de la vallée de l'Arve

Le projet de PLU est élaboré en référence aux documents supra-communaux existants et opposables tel que le PPA (plan de protection de l'atmosphère) de la vallée de l'Arve du 29 avril 2019 renouvelé pour 2025 et 2026.

Avant tout, il est rappelé que la **prolongation du PPA pour la période 2025-2026** n'est **plus une obligation réglementaire**, les **seuils de pollution atmosphérique** définis dans le droit en vigueur étant désormais **respectés** sur le territoire concerné. Dans un souci d'anticipation et de cohérence avec les objectifs nationaux et européens, **l'évolution prévue des seuils réglementaires à horizon 2030**, notamment dans le cadre de la révision des directives européennes sur la qualité de l'air, fait l'objet d'une analyse approfondie.

Il est par ailleurs précisé que le PLU intègre d'ores et déjà **plusieurs orientations visant à limiter les émissions de polluants atmosphériques, conformément aux préconisations du plan d'actions du PPA**. Parmi les outils du PLU et au-delà des traductions réglementaires du PLU:

- la **maîtrise de l'étalement urbain** et la **promotion de la densification** dans les secteurs bien desservis par les transports collectifs
- la **réduction de la dépendance à la voiture individuelle**, à travers un développement du maillage en mobilités douces et la valorisation des pôles d'échanges,
- une **tarification et une réduction des poches de stationnement** visant à limiter les stationnements de voitures ventouses,
- la **mise en place d'une nouvelle délégation de service public Transport** par la Communauté de communes intégrant les actions du PPA, offrant un maillage territorial renforcé et une offre dimensionnée répondant aux besoins de la population locale, des travailleurs, des visiteurs et des touristes avec une tarification attractive,
- l'encouragement **à la rénovation énergétique** des bâtiments et le recours à des **modes de chauffage moins émissifs**,
- la **préservation des corridors de ventilation naturelle**,

Il est précisé qu'au surplus le projet de PLU intègre une OAP thématique spécifique « résilience climatique et sobriété énergétique » sur le sujet avec notamment la traduction de certaines actions du PPA (interdiction des foyers ouverts, ...).

Le PLU prend bien en compte le PPA de l'Arve.

Plan forêt départemental de Haute-Savoie

Travaillé en étroite collaboration avec les acteurs de la filière (Office national des forêts, Centre régional de la propriété forestière, SDIS 74) et articulé autour de trois axes, le Plan forêt départemental de Haute-Savoie s'inscrit en complémentarité du plan stratégique régional et du plan régional de la filière bois 2023-2027 tout en allant plus loin au regard des évolutions du climat.

Les 3 axes du plan forêt départemental :

Axe 1 : favoriser la capacité d'atténuation et d'adaptation des forêts au changement climatique.

Axe 2 : protéger la forêt contre le risque incendie.

Axe 3 : renforcer la multifonctionnalité des forêts : développer la filière forêt-bois et les forêts de protection.

A travers l'orientation « milieux forestiers » de l'OAP thématiques « Trames continuités écologiques » et la protection des boisements grâce aux zones N, Np et Nco, le PLU de Chamonix-Mont-Blanc intègre les problématiques forestières.



5

Indicateurs de suivi

D'après les articles R 151-3 et R 151-4 du code de l'urbanisme, afin de pouvoir effectuer un bilan du PLU (au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation ou de sa révision), un dispositif de suivi doit être mis en place avec notamment la définition d'indicateurs.

Un indicateur se définit comme « un facteur ou une variable, de nature quantitative ou qualitative, qui constitue un moyen simple et fiable de mesurer et d'informer des changements liés à une intervention, ou d'aider à apprécier la performance d'un acteur de développement » (définition de l'OCDE, glossaire des principaux termes relatifs à l'évaluation et à la gestion axée sur les résultats, 2002). L'utilité d'un indicateur dépend notamment de sa capacité à représenter synthétiquement la réalité, et de sa facilité d'acquisition et de compréhension.

Le tableau ci-après présente les indicateurs simples pour l'évaluation du Plan Local d'urbanisme de Chamonix-Mont-Blanc.

Thème	Indicateur	Source	Périodicité
Etalement urbain	Surface bâtie communale	Commune / EPCI	Annuelle
	Surface communale non bâtie	Commune / EPCI	Annuelle
	Surface constructible totale (AU)	Commune / EPCI	Révision PLU
	Surface artificialisée	Commune / EPCI	Annuelle
Densité de l'habitat	Nombre de logements sur la commune	Commune / EPCI	Annuelle
	Nombre de ménages par ha bâti	Commune / EPCI	Annuelle
Typologie de l'habitat	Nombre de logements sociaux sur la commune	Commune / EPCI	Annuelle
	Nombre de logements principaux sur la commune (autorisations d'urbanisme délivrées)	Commune / EPCI	Annuelle
	Nombre de logements secondaires sur la commune (autorisations d'urbanisme délivrées)	Commune / EPCI	Annuelle
Préservation de l'agriculture	Surface Agricole Utile recensée	RGA	Annuelle
	Surface agricole déclarée PAC	RPG	Révision PLU
	Surface agricole A définie au PLU	Commune	Annuelle
	Nombre d'exploitations sur la commune	Commune	Annuelle
Eau et assainissement	Nombre d'habitants desservis par le service communal d'assainissement collectif	RPQS	Annuelle

	Evolution des volumes d'eau potable produits et consommés sur la commune (T0 2021 : 1 896 728 m ³)	RPQS	Annuelle
	Consommation d'eau potable par habitant (T0 2023 : 140 m ³)	RPQS	Annuelle
	Conformité des équipements d'épuration, y compris autonome	RPQS	Annuelle
	Evolution de la quantité d'effluents traités par la station d'épuration en EH	RPQS	Annuelle
	Part des surfaces perméables dans les nouvelles opérations	Commune / EPCI	Annuelle
Energie	Consommation énergétique du territoire T0 2022 : 439 GWhs, résidentiel : 148, tertiaire : 186, transport : 97, industrie : 5, agriculture : 0, déchets : 1	ORCAE	Annuelle
	Nombre de nouvelles opérations disposant de performances énergétiques renforcées (label effinergie, BEPOS...), y compris rénovation	Commune	Révision PLU
	Nombre et superficie d'installations photovoltaïques installées	Commune	Annuelle
	Nombre de bornes de recharge installées	Commune / EPCI	Annuelle
	Production photovoltaïque communale	ORCAE	Annuelle
	Part des ENR dans la consommation d'énergie communale (T0 2022 : 37%)	ORCAE	Annuelle
Qualité de l'air	Emissions de gaz à effet de serre annuelle (T0 2022 : 68,26 kteqCO ₂)	ORCAE	Annuelle
	Suivi des émissions annuelles de PM10	ORCAE	Annuelle
	Nombre de personnes exposées au-dessus des seuils réglementaires et de recommandations OMS pour les PM10	ORCAE	Annuelle
	Nombre de personnes exposées au-dessus des seuils réglementaires et de recommandations OMS pour les PM2.5	ORCAE	Annuelle
Risques et nuisances	Nombre de nouvelles constructions implantées dans une zone d'aléa et en fonction des niveaux d'aléa	Commune	Révision PLU

	Nombre de nouvelles constructions implantées dans une zone de bruit	Commune	Révision PLU
	Nombre de nouvelles constructions implantées sur un site pollué ou potentiellement pollué	Commune	Révision PLU
	Volumes de déchets produits (OM et tri)	Commune EPCI	/ Annuelle
Milieux naturels	Nombre de constructions nouvelles en zone A et N	Commune EPCI	/ Révision PLU
	Superficie des espaces boisés	Commune EPCI	/ Révision PLU
	Superficies des réservoirs de biodiversités	Commune EPCI	/ Révision PLU
	Superficie des milieux ouverts	Commune EPCI	/ Révision PLU
	Surface d'espaces verts et caractéristiques dans les nouvelles opérations	Commune EPCI	/ Annuelle
	Superficie des zones humides	Commune SM3A	/ Révision PLU
Paysage	Photographies panoramiques depuis les mêmes points	Commune	Révision PLU
	Nombre de demandes d'urbanisme concernant des éléments patrimoniaux	Commune EPCI	/ Annuelle



CITADIA



CITADIA
CONSEIL



CITADIA
DESIGN



EVEN
CONSEIL



AIREPUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com • www.citadiavision.com