

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – H Modification n°3

- Approbation -



MODIFICATION DE DROIT COMMUN N °3 / RAPPORT DE PRESENTATION

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération d'approbation approuvant le 19 mai 2026 la modification de droit commun n°3 du PLUi-H.

Le Président
Jean-Francois BERGER

Sommaire

I. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN.....	5
I.1. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR	5
I.2. OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN	6
I.3. UNE PROCEDURE SANS INCIDENCE SUR LE PADD.....	16
II. LES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLUI-H DE LA CCHC.....	16
II.1. OPTIMISATION DU REGLEMENT ECRIT.....	16
II.1.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATIONS.....	16
II.1.2. DETAIL DES EVOLUTIONS	17
II.2. PARTIE 1 – DISPOSITIONS JURIDIQUES, DEFINITION, ACRONYMES -PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT	18
II.2.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATIONS.....	18
II.2.2. DETAIL DES EVOLUTIONS	18
II.3. PARTIE 2 – DISPOSITIONS LIEES AUX SERVITUDES D'URBANISME - PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT	26
II.3.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION	26
II.3.2. DETAIL DES EVOLUTIONS	26
II.4. PARTIE 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES UA/1AUA, UB/1AUB, UC/1AUC, UH/1AUH, UHPA - PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS.....	29
II.4.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATIONS GENERALES	29
II.4.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATIONS RELATIVES AU CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	29
II.4.2. DETAIL DES EVOLUTIONS RELATIVES AU CHAPITRE 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	30
II.4.3. CONTEXTE ET JUSTIFICATIONS RELATIVES AU CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	30
II.4.4. DETAIL DES EVOLUTIONS RELATIVES AU CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	32
II.4.5. CONTEXTE ET JUSTIFICATIONS RELATIVES AU CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	54
II.4.6. DETAIL DES EVOLUTIONS RELATIVES AU CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	54
II.5. PARTIE 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES UE PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS.....	55
II.5.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION RELATIVES AUX EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE UE.....	55
II.5.2. DETAILS DES EVOLUTIONS RELATIVES AU CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	57
II.6. PARTIE 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES UT, 1AUT, UF PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS.....	61
II.6.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION RELATIVES AUX EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT DES ZONES UT, 1AUT, UF	61
II.6.2. DETAIL DES EVOLUTIONS RELATIVES AU CHAPITRE 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	61
II.6.3. DETAILS DES EVOLUTIONS RELATIVES AU CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	63
II.6.1. DETAIL DES EVOLUTIONS RELATIVES AU CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	70

II.7. PARTIE 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES UX/1AUX, UY - PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS.....	71
II.7.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION RELATIVES AUX EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT DE LES ZONES UX, 1AUX, UY	71
II.7.2. DETAIL DES EVOLUTIONS RELATIVES AU CHAPITRE 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D’ACTIVITE	71
II.7.1. DETAILS DES EVOLUTIONS RELATIVES AU CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	72
II.7.1. DETAIL DES EVOLUTIONS RELATIVES AU CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	76
II.8. PARTIE 4 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA STATION D’AVORIAZ UEaz, UTaz/1AUTaz , UAaz – PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS.....	77
II.8.1. DETAIL DES EVOLUTIONS RELATIVES AU CHAPITRE 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D’ACTIVITE	77
II.8.2. DETAILS DES EVOLUTIONS RELATIVES AU CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	79
II.8.1. DETAIL DES EVOLUTIONS RELATIVES AU CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	79
II.9. PARTIE 6 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES A, AP, AALP PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS.....	80
II.9.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION RELATIVES AUX EVOLUTIONS DES ZONES A, AP ET AALP	80
II.9.2. DETAIL DES EVOLUTIONS RELATIVES AU CHAPITRE 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D’ACTIVITE	80
II.9.3. DETAILS DES EVOLUTIONS RELATIVES AU CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	81
II.9.4. DETAIL DES EVOLUTIONS RELATIVES AU CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	83
II.10. PARTIE 7 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES N, N INDICEES ET N STECAL PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS.....	85
II.10.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATIONS RELATIVES AUX ZONES N, N INDICEES ET N STECAL	85
II.10.2. DETAIL DES EVOLUTIONS RELATIVES AU CHAPITRE 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D’ACTIVITE	85
II.10.3. DETAILS DES EVOLUTIONS RELATIVES AU CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	87
III. CONCLUSION DU RAPPORT DE PRESENTATION.	89

I. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

I.1. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

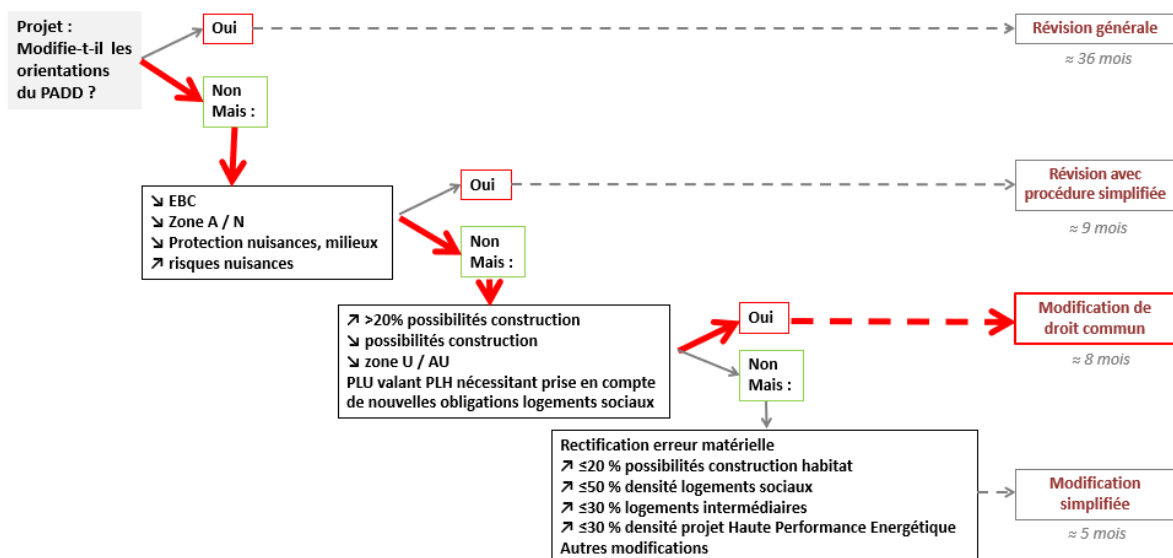
Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal avec son volet Habitat (PLUi-H) a été approuvé par le Conseil Communautaire du Haut-Chablais le 13 septembre 2022, il a été corrigé par ce même conseil le 28 mars 2023 pour répondre au recours gracieux de l'Etat.

Le PLUi-H approuvé couvre les quinze communes de la CCHC : Bellevaux, Essert-Romand, La Baume, La Côte d'Arbroz, La Forclaz, La Vernaz, Le Biot, Les Gets, Lullin, Montriond, Morzine-Avoriaz, Reyvroz, Saint-Jean d'Aulps, Seytroux et Vailly.

Depuis, deux modifications ont été approuvées :

- Modification n° 1 le 6 novembre 2024
- Modification n° 4 le 11 février 2025.

LA PROCÉDURE QUI CORRESPOND AU PROJET ENVISAGÉ



La procédure de modification de droit commun se justifie parfaitement dans le sens où les évolutions **ne remettent pas en cause l'économie générale du projet**. Il n'y a pas de réduction d'EBC, ou de zone A ou N. Cependant, les évolutions souhaitées du PLUi-H portent sur un document clé : le règlement écrit. Ainsi, la collectivité souhaite par le biais de l'enquête publique diffuser l'information et permettre à tout un chacun de consulter le document. Cette démarche a été amorcé lors d'une concertation avec les socio-professionnels le 26 juin 2024.

En application de l'article L 153-41 du CU, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Les évolutions souhaitées :

- Ne changent pas les orientations définies par le PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni ne majore de plus de 20% les possibilités de construction
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le Conseil communautaire a prescrit par la délibération N°2023-187 le lancement de la modification de droit commun n°3 du PLUi-H du Haut-Chablais le 14 novembre 2023.

Le dossier de Modification de Droit commun a été notifié à l'ensemble des personnes publiques associées en date du 26 septembre 2025, conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme.

Comme défini par l'arrêté n°2025-115 de la présidente de la CCHC, l'enquête publique s'est déroulée du 17 novembre 2025 au 19 décembre 2025 durant 33 jours consécutifs. Le rapport et les conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur ont été réceptionnés par la CCHC le 23 février 2026.

I.2. OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

La modification de droit commun porte exclusivement sur l'évolution du règlement écrit. Ce dernier à d'une part été optimisé, et d'autre part toiletté et corrigé pour mieux prendre compte les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des 15 communes composant le Haut-Chablais. La modification n° 3 a pour but de simplifier le règlement écrit suite aux nombreuses difficultés rencontrées dans sa mise en application.

La modification n° 3 du PLUi-H de la Communauté de communes du Haut-Chablais vise principalement à simplifier et clarifier le règlement écrit afin de lever les difficultés rencontrées lors de sa mise en œuvre. Cette démarche s'inscrit dans une volonté d'amélioration continue du document d'urbanisme, notamment à travers l'intégration des évolutions réglementaires récentes, telles que la mise à jour des destinations et sous-destinations des constructions conformément au Code de l'urbanisme. Elle porte également sur l'ajustement des règles applicables aux annexes en zone urbaine, l'encadrement des hauteurs et stationnements, ainsi que l'adaptation de la mise en page pour alléger et harmoniser le document.

Dans le cadre de la modification n°3 du PLUi-H, les ateliers du territoire ont été organisés le 26 juin 2024, réunissant les élus communautaires, municipaux, ainsi que des professionnels intervenant sur le territoire (architectes, géomètres-experts, promoteurs, etc.). Ces échanges ont été impulsés par une volonté forte de rendre le document d'urbanisme plus lisible, plus fonctionnel et mieux adapté aux réalités de terrain.

La participation des acteurs socio-professionnels a permis d'enrichir la réflexion grâce à leur expertise opérationnelle et à leur connaissance fine des pratiques locales. In fine, les élus ont été amenés à se prononcer sur les évolutions à apporter au règlement écrit, éclairés par les propositions, constats et besoins exprimés lors de ces ateliers. Cette journée a marqué une étape importante dans la construction d'un PLUi-H partagé, vivant et en phase avec les enjeux d'aménagement du territoire.

Le tableau ci-contre représente la synthèse des évolutions du PLUi-H du Haut-Chablais. Ces dernières portent uniquement sur le règlement écrit du PLUi-H et visent à optimiser le document.

Synthèse des évolutions du règlement écrit	
Partie 1 – Dispositions juridiques, définitions et acronymes	
Article 1	Précisions règlementaires apportées
Article 3	Reformulation et précisions règlementaires apportées
Article 7	Mise à jour de la liste des documents relatifs aux risques et aléas naturels
Article 9	Actualisation de l'article – ajouts d'acronyme et sigles : ALDA : Association du Domaine du Lotissement d'Avoriaz, SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires TA : Terrain Aménagé
Article 10	Précision, ajout et clarification des définitions : Ajout d'/de : Abri voiture, combles, coefficient de biotope par surface, déblai, débord de toiture, volume Précisions relatives à/aux : annexes, construction, surface éco-aménageable, espace de pleine terre, extension, gabarit, hauteur, hauteur maximale, implantation, lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, marge ou bande de recul, niveau de construction, recul, réhabilitation, rénovation, terrain naturel, voie publique
Article 11	Actualisation des destinations et sous-destinations en application des articles R. 151-27 à R. 1519-29 du code de l'urbanisme
Partie 2 - Dispositions liées aux servitudes d'urbanisme	
Renumérotions des articles 1 à 13 (erreur matérielle)	
Article 5	Correction des emplacements réservés dédiés à la mixité sociale en cohérence avec les plans (erreur matérielle)
Article 13	Précisions sur le patrimoine végétal : Paragraphe « cours d'eau », Précisions règlementaires apportées

Partie 3 Dispositions aux zones urbaines et à urbaniser			
Partie 3	Optimisation du règlement écrit par la mise en œuvre de : - Dispositions communes aux zones : UA, UB, UC, UH et 1AUA, 1AUB, 1AUC et 1AUH, - Dispositions relatives à la zone UE - Dispositions communes aux zones UF, UT et 1AUT		
Chapitre 1 – Destinations et sous-destinations			
	UA, UB, UC, UH et 1AUA, 1AUB, 1AUC et 1AUH	UE, UF, UT & 1AUT,	UX, 1AUX et UY
Article 1	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations		
	Mise à jour des sous-destinations : - Hôtels - Autres hébergements touristiques - Lieux de culte - Cuisines dédiées à la vente en ligne (autorisées en zone UX)		
	Et précisions réglementaires associées à ces sous-destinations.		Et précisions réglementaires associées à ces sous-destinations. Précisions apportées à la sous-destination logements
Article 2 :	Précisions quant aux règles de mixité sociale : Mot « habitation » à la place de « habitat » : « <i>pour les constructions nouvelles, toutes opération d’habitation dès XX m² de surface de plancher ou xx logement créés doit affecter [...]</i> »		
Article 4		Prescriptions liées à la pratique des activités sportives en domaine skiable : clarification apportée pour les zones concernées.	
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			

	UA, UB, UC, UH et 1AUA, 1AUB, 1AUC et 1AUH	UE, UF, UT & 1AUT,	UX, 1AUX et UY
Article 1	Implantation des constructions : Clarification des règles d’implantation par rapport à la voie et au domaine public ainsi que par rapport aux limites séparatives et sur une même unité foncière. Compléments relatifs aux annexes et aux constructions enterrées apportés.	Implantation des constructions : Reformulation des règles et précisions règlementaires relatifs aux annexes ainsi qu’aux constructions enterrées. Précision de certaines règles d’implantation, en lien avec la pente notamment.	
Article 2 :	Hauteur et volumétrie des constructions : Principes généraux : Précisions quant à la hauteur autorisées dans les zones. Reformulation des règles de hauteur pour clarification, ainsi que des proportions. Hauteur spécifique : mise en commun du sous-paragraphe « hauteur spécifique » Volumétrie – insertion dans le tissu urbain ou le paysage Clarification apportée sur la volumétrie des constructions (notamment les dispositions concernant la limitation de la surface « visible »), la hauteur sous-dalle, à l’insertion des constructions dans la pente du terrain, à l’exhaussement des sols (remblai)/ affouillement des sols (déblai)	Hauteur et volumétrie des constructions : Principes généraux (UF, UT, 1AUT) : Précisions quant à la hauteur autorisées dans les zones. Reformulation des règles de hauteur pour clarification, ainsi que des proportions. Hauteur spécifique (UF et UT) : mise en commun du sous-paragraphe « hauteur spécifique » Volumétrie – insertion dans le tissu urbain ou le paysage Principes généraux : mise en commun Clarification apportée sur la volumétrie des constructions, la hauteur sous-dalle, à l’insertion	Hauteur et volumétrie des constructions : Principes généraux : Précisions quant à la hauteur autorisées dans les zones. Reformulation des règles de hauteur pour clarification, ainsi que des proportions. Hauteur spécifique : mise en commun du sous-paragraphe « hauteur spécifique » Volumétrie – insertion dans le tissu urbain ou le paysage Clarification apportée sur la volumétrie des constructions, la hauteur sous-dalle, à l’insertion des constructions dans la pente du terrain, à l’exhaussement des sols (remblai)/ affouillement des sols (déblai)

		des constructions dans la pente du terrain, à l'exhaussement des sols (remblai)/ affouillement des sols (déblai)	
Article 4	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Traitement des toitures – sous paragraphe « Spécificités pour la toiture » : précisions règlementaires apportées pour les annexes et les constructions en limite		
Article 5	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions : Végétalisation des parcelles - ajout du « coefficient de biotope par surface » à la place de « coefficient d'espace vert » (sauf UE > inchangé) Traitement des clôtures, murs-bahuts, enrochements et haies : mise en cohérence et clarification quant à la hauteur maximale des clôtures et aux enrochements Traitement des éléments techniques, ouvrages de production ou de distribution énergétiques : précisions d'application des règles d'implantation pour les panneaux photovoltaïques et/ou solaires en toiture notamment		
Article 6	Stationnement des véhicules : Mise en cohérence et précisions techniques des règles de stationnement par sous-destination, en lien avec l'actualisation de ces dernières (hôtels, autres hébergement touristique, lieu de culte, cuisine dédiée à la vente en ligne). Précisions relatives au dimensionnement des places de stationnement : bataille (inchangé), épi et créneau. Adaptation mineures de certaines règles de stationnement relativement aux différentes destinations et sous-destinations.		
Chapitre 3 : Equipements et réseaux			
	UA, UB, UC, UH et 1AUA, 1AUB, 1AUC et 1AUH	UE, UF, UT & 1AUT,	UX, 1AUX et UY
Article 1	Dispositions concernant les accès : clarification et précisions apportées concernant l'accès aux différentes places de stationnement		

Partie 4 : Dispositions liées à la Station d'Avoriaz	
Partie 4	Optimisation du règlement écrit par la mise en œuvre de dispositions communes aux zones : UEaz, UTaz, 1AUTaz, 1AUaz
Chapitre 1 : Destinations et sous-destinations	
UEaz, UTaz, 1AUTaz, 1AUaz	
Article 1	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations Mise à jour des sous-destinations : • hôtels • autres hébergements touristiques • lieux de culte • cuisines dédiées à la vente en ligne Et précisions règlementaires associées à l'ajout de ces sous-destinations. Mise en cohérence du document
Article 4	Prescriptions liées à la pratique des activités sportives en domaine skiable : clarification apportée pour les zones concernées.
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
UEaz, UTaz, 1AUTaz, 1AUaz	
Article 5	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions : Végétalisation des parcelles - ajout du « coefficient de biotope par surface » (à la place de « coefficient d'espace vert »)

Partie 6: Dispositions liées aux zones agricoles	
Chapitre 1 : Destinations et sous-destinations	
A, Ap, Aalp	
Article 1	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations Mise à jour des sous-destinations suivantes : • Hôtels • Autres hébergements touristiques • Lieux de culte • Cuisines dédiées à la vente en ligne Des précisions réglementaires sont associées à l'ajout de ces sous-destinations. Des précisions réglementaires sont également apportées à la sous destination « exploitation agricole » en lien avec les ruchers. Dispositions relatives aux changements de destination : Mise à jour des sous-destinations : • Hôtels • Autres hébergements touristiques • Lieux de culte Des précisions réglementaires sont associées à l'ajout de ces sous-destinations.
Article 4	Prescriptions liées à la pratique des activités sportives en domaine skiable : clarification apportée
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
A, Ap, Aalp	
Article 1	Implantation des constructions Clarification des règles de recul Compléments relatifs aux annexes et aux constructions enterrées apportés.
Article 2	Hauteur et volumétrie : Mise en page modifiée pour simplifier le document. Volumétrie – insertion dans le tissu urbain ou le paysage : Précisions apportées quant à l'insertion dans la pente des constructions

Article 4	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : précisions règlementaires apportées pour les annexes et les constructions en limite
Article 5	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions : mise en cohérence et clarification quant à la hauteur maximale des clôtures et aux enrochements Traitement des éléments techniques, ouvrages de production ou de distribution énergétiques : précisions des règles d’implantation pour les panneaux photovoltaïques et/ou solaires notamment.
Article 6	Stationnement Mise en cohérence et précisions techniques des règles de stationnement par sous-destination, notamment « artisanat et commerce de détail » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires », en lien avec l’actualisation de ces dernières. Précisions relatives au dimensionnement des places de stationnement : bataille (inchangé), épi et créneau.
Chapitre 3 Equipements et réseaux	
A, Ap, Aalp	
Article 1	Dispositions concernant les accès : clarification et précisions apportées concernant l’accès aux différentes places de stationnement

Partie 7 : Dispositions liées aux zones naturelles	
Partie 7	Optimisation du règlement écrit par la mise en œuvre de : Mise en commune des dispositions communes aux zones : N, Ng, Ngv, Nc, Ne, Nr, Nt, Nx
Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité	
N, Ng, Ngv, Nc, Ne, Nr, Nt, Nx	
Article 1	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations Optimisation des autorisations sous condition relatives aux différentes destinations et sous-destinations. Mise à jour des sous-destinations suivantes : • Hôtels • Autres hébergements touristiques • Lieux de culte • Cuisines dédiées à la vente en ligne Des précisions réglementaires sont associées à ces sous-destinations. Des précisions réglementaires sont apportées à plusieurs autres sous-destinations. Dispositions relatives aux changements de destination : Ajout des sous-destinations : • Hôtels • Autres hébergements touristiques • Lieux de culte Des précisions réglementaires associées à l'ajout de ces sous-destinations.
Article 4	Prescriptions liées à la pratique des activités sportives en domaine skiable : clarification apportée
Chapitre 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
N, Ng, Ngv, Nc, Ne, Nr, Nt, Nx	
Article 1	Implantation des constructions : Précisions des règles pour les annexes autorisées notamment
Article 2	Hauteur et volumétrie des constructions : Précisions mineures apportées sur les principes généraux ainsi que sur la hauteur spécifique.

Article 4	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Traitement des toitures – sous paragraphe « Spécificités pour la toiture » : précisions apportées
Article 5	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Traitement des clôtures, murs, mur-bahuts, enrochements et haies : Précisions apportées quant à la hauteur maximale des clôtures et aux enrochements. Traitement des éléments techniques, ouvrages de production ou de distribution énergétiques : précisions des règles d’implantation pour les panneaux photovoltaïques et/ou solaires notamment.
Article 6	Stationnement : Adaptation mineure des règles de stationnement au regard de nouvelles sous-destinations. Précisions relative au dimensionnement des places de stationnement.

I.3. UNE PROCEDURE SANS INCIDENCE SUR LE PADD

Les évolutions apportées au règlement écrit sont compatibles avec les 4 grandes orientations et les quarante objectifs PADD. Les évolutions ont pour objectifs de répondre pleinement à l'orientation n°4. La modification de droit commun du PLUi-H du Haut-Chablais vise principalement à simplifier et clarifier le règlement écrit, dans un objectif d'intérêt général : garantir une application plus lisible, cohérente et équitable des règles d'urbanisme sur l'ensemble du territoire. En facilitant la compréhension et la mise en œuvre du document, il s'agit de renforcer la sécurité juridique pour les administrés et les communes, tout en préservant les objectifs du PADD.

Cette démarche s'inscrit également dans une logique d'adaptation aux évolutions réglementaires récentes, notamment la mise à jour des destinations et sous-destinations des constructions conformément au Code de l'urbanisme. Elle comprend par ailleurs des ajustements ciblés concernant les annexes, les hauteurs, les stationnements, ainsi qu'un travail de mise en page pour alléger, harmoniser et rendre le règlement plus accessible.

L'ensemble de ces évolutions vise à répondre aux besoins concrets des habitants et des acteurs locaux, tout en assurant une gestion durable et partagée du territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) intercommunal s'articule autour de quatre Orientations stratégiques :

Orientation n°1 : Porter une stratégie de développement économique propre au Haut-Chablais, en s'appuyant sur la dynamique touristique des stations de renommée internationale.

Orientation n°2 : Organiser un développement qualitatif du Haut-Chablais autour d'une armature territoriale multipolaire.

Orientation n°3 : Faire du Haut-Chablais un territoire mieux maillé et mieux connecté.

Orientation n°4 : Préserver et valoriser l'identité du Haut-Chablais par une stratégie sur le long terme de gestion maîtrisée des espaces urbains, touristiques, émergents, naturels, agricoles et forestiers.

Ces orientations ont été déclinées en quarante objectifs.

II. LES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLUI-H DE LA CCHC

II.1. Optimisation du règlement écrit

II.1.1. Contexte et justifications

La modification n° 3 a pour objectif principal de clarifier le règlement écrit. Il s'agit de faciliter la manipulation du règlement du PLUi-H en simplifiant des règles parfois redondantes ou non appropriées à l'identité bâtie du Haut-Chablais.

Le règlement actuel était structuré selon un règlement par zone, induisant un nombre de pages important (502 pages). La modification vise à réduire ce nombre de pages en mutualisant le règlement de certaines grandes familles de zones. Le tableau ci-contre présente les évolutions relatives à la structure du règlement écrit.

II.1.2. Détail des évolutions

PLUi-H approuvé Règlement écrit	PLUi-H modifié Règlement écrit
502 pages	De l'ordre de 270 pages
1 règlement par zone	Dispositions communes aux zones
Partie 1 : Dispositions juridiques, définitions acronymes	
	Inchangé
Partie 2 : Dispositions liées aux servitudes d'urbanisme	
	Inchangé
Partie 3 : Dispositions liées aux zones urbaines et à urbaniser	
UA/1AUA	Dispositions communes aux zones : UA/1AUA, UB/1AUB, UC/1AUC, UH/1AUH, UHpa
UB/1AUB	
UC/1AUC	
UH/1AUH	
UE	Inchangé
UF	Dispositions communes aux zones : UT/1AUT, UF
UT/1AUT	
UX/1AUX	Dispositions communes aux zones : UX/ 1AUX, UY
UY	
Partie 4 : Dispositions liées à la Station d'Avoriaz	
UEaz	Dispositions communes aux zones
UTaz/1AUTaz	
UAaz	
Périmètre de protection d'Avoriaz - L151-19	Inchangé
Partie 5 : Dispositions liées aux zones à urbaniser strictes	
2AU	
Partie 6 : Dispositions liées aux zones agricoles	
A-Ap-Aalp	Inchangé
Partie 7 : Dispositions liées aux zones naturelles	
N – Ng - Ngv	Dispositions communes aux zones : N, N indicées et STECAL
Nc (STECAL)	
Ne	
Nr (STECAL)	
Nt (STECAL)	
Nx Nx1/Nx2/Nx3	

II.2. Partie 1 – Dispositions juridiques, définition, acronymes - Présentation et justification des évolutions du règlement écrit

II.2.1. Contexte et justifications

Les ajouts et modifications tels que les reformulations sont mises en évidence en vert et en rouge les modifications effectuées à l'issue de l'enquête publique dans la colonne « PLUi-H modifié ». Les corrections orthographiques ou syntaxiques ne sont pas mentionnées ici. Les mises à jour réglementaires et/ ou relatives aux servitudes d'utilité publique permettent d'actualiser le document et de délivrer l'information la plus exacte possible aux porteurs de projets.

II.2.2. Détail des évolutions

Partie 1 – Dispositions juridiques, définition et acronymes - Article 1, 3, 4, 7 et 9	
PLUi-H en vigueur Règlement écrit	PLUi-H modifié Règlement écrit
Article 1 Champ d'application territorial Le présent règlement fixe les conditions d'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Haut-Chablais dont les communes sont : Bellevaux, Essert-Romand, La Baume, La Côte d'Arbroz, La Forclaz, La Vernaz, Le Biot, Les Gets, Lullin, Montriond, Morzine-Avoriaz, Reyvroz, Saint-Jean d'Aulps, Seytroux, Vailly. Le document devra être conforme aux législations en vigueur, et fixe les conditions d'utilisation du sol.	Article 1 Champ d'application territorial Le présent règlement fixe les conditions d'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire de la communauté de Communes du Haut-Chablais dont les communes sont : Bellevaux, Essert-Romand, La Baume, La Côte d'Arbroz, La Forclaz, La Vernaz, Le Biot, Les Gets, Lullin, Montriond, Morzine-Avoriaz, Reyvroz, Saint-Jean d'Aulps, Seytroux, Vailly. Le document devra être conforme aux législations en vigueur, et fixe les conditions d'utilisation du sol. Rappel de l'article L. 421-8 du code de l'urbanisme : Les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.
Article 3 Permis de démolir En application de l'article R 421-28 ; doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : [...]	Article 3 Permis de démolir En application de l'article R. 421-28 du c.u. doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : [...] Il est conseillé de se rapprocher de la commune où se situe la démolition projetée afin de connaître les modalités d'autorisation d'urbanisme.
Article 4 Division du territoire en zones Les zones naturelles et forestières (N) sont définies selon Article R151-24 et R151-25 du code de l'urbanisme : « peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger [...]	Article 4 Division du territoire en zones Les zones naturelles et forestières (N) Les zones naturelles et forestières (N) sont définies selon les articles R. 151-24 et R. 151-25 du code de l'urbanisme : « peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger [...]
Article 7 Plan de prévention des risques naturels – cartes des aléas	Article 7 Plan de prévention des risques naturels – cartes des aléas

Toutes les communes du Haut-Chablais sont concernées et sont soumises à des plans de prévention des risques ou cartes d'aléas affectant l'occupation des sols. Le tableau ci-après synthétise l'information. Pour le avant/après Cf zoom sur	Toutes les communes du Haut-Chablais sont concernées et sont soumises à des plans de prévention des risques ou cartes d'aléas affectant l'occupation des sols. Le tableau ci-après synthétise l'information. <i>Pour rappel, en cas d'éléments complémentaires (étude, analyse de terrain, nouvel évènement...) portés à la connaissance de la commune, le maire se doit de les prendre en considération au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.</i> Mise à jour effectuée pour les communes de : Essert-Romand, Les Gets, Montriond, Morzine, Saint-Jean d'Aulps Pour le avant/après Cf. Zoom sur : Mise à jour du contenu de l'article 7 relatif aux plans de préventions des risques – cartes d'aléas
Article 9 Acronymes - sigles Au total 39 acronymes et sigles	Article 9 Acronymes - sigles Ajout de ALDA : association du domaine du lotissement d'Avoriaz SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires TA : Terrain Aménagé Au total 42 acronymes et sigles

Zoom sur : Mise à jour du contenu de l'article 7 relatif aux plans de préventions des risques – cartes d'aléas

PLUi-H en vigueur

Communes	PPR	Cartes d'Aléas
Bellevaux	Approuvé par arrêté n°DDT2018-2019 le 20 juin 2019	
Essert-Romand		Le 17.11.2004
La Baume		Le 19.11.2004 mis à jour en Nov.2007
La Côte d'Arbroz	Approuvé le 08.12.1987 par arrêté n° 86/243	
La Forclaz		Novembre 2016
La Vernaz		Modifié le 17.11.2004
Le Biot		Notifié le 11.06.2003, mis à jour en mars 2014
Les Gets	Arrêté n° 2000/15- Pièces du PPR approuvé le 17.02.2003 modifié par arrêté n°2005-943 : pièces du PPR révisé et approuvé le 20.04.2005	
Lullin		Notifié le 17.11.2004
Montriond	Approuvé le 06.04.1998- révision en cours	
Morzine-Avoriaz	PPRn approuvé le 24.09.2013 par arrêté n°2013267-0065- PPR « Vallée de La Manche » approuvé le 29 juin 2015 par arrêté n° 2015-0205	
Reyvroz		Notifié le 17.11.2004
St Jean d'Aulps	Prescrit par arrêté n°96-18- le 12.11.1996 et approuvé le 06.02.1998	
Seytroux		Notifié le 19.11.2004
Vailly.	Prescrit le 14.05.1985 par arrêté n° 85-513 et Approuvé le 16.04.1987	

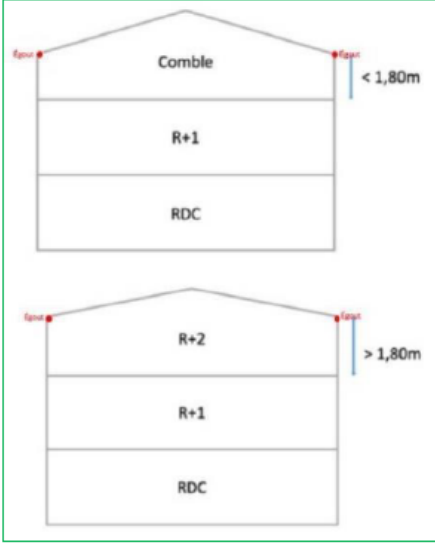
PLUi-H modifié (en vert)

Communes	PPR	Cartes d'Aléas
Bellevaux	Approuvé par arrêté n°DDT2018-2019 le 20 juin 2019	
Essert-Romand		Notifié le 25.07.2025
La Baume		Le 19.11.2004 mis à jour en Nov.2007
La Côte d'Arbroz	Approuvé le 08.12.1987 par arrêté n° 86/243	
La Forclaz		Novembre 2016
La Vernaz		Modifié le 17.11.2004
Le Biot		Notifié le 11.06.2003, mis à jour en mars 2014
Les Gets	Arrêté n° 2000/15- Pièces du PPR approuvé le 17.02.2003 modifié par arrêté n°2005-943 : pièces du PPR révisé et approuvé le 20.04.2005 <i>Procédure de révision du PPR en cours</i>	
Lullin		Notifié le 17.11.2004
Montriond	Approuvé le 06.04.1998- révision en cours <i>Procédure de révision du PPR en cours</i>	
Morzine-Avoriaz	PPRn approuvé le 24.09.2013 par arrêté n°2013267-0065- PPR « Vallée de La Manche » approuvé le 29 juin 2015 par	
	arrêté n° 2015-0205 <i>Procédure de révision du PPR en cours</i>	
Reyvroz		Notifié le 17.11.2004
St Jean d'Aulps	Prescrit par arrêté n°96-18- le 12.11.1996 et approuvé le 06.02.1998 <i>Procédure de révision du PPR en cours</i>	
Seytroux		Notifié le 19.11.2004
Vailly.	Prescrit le 14.05.1985 par arrêté n° 85-513 et Approuvé le 16.04.1987	

L'évolution majeure de la partie 1 concerne la révision de l'article 10 « Définitions ». Cette mise à jour a pour objectif de clarifier certaines dispositions existantes et d'introduire de nouvelles définitions sur des notions qui ont pu faire l'objet d'interprétations divergentes lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. L'enjeu est d'assurer une lecture commune, objective et partagée des termes du règlement, afin de garantir une application équitable des règles sur l'ensemble du territoire.

Le tableau ci-contre présente de manière synthétique les évolutions proposées entre le document actuellement en vigueur et la version modifiée du PLUi-H. En levant les ambiguïtés, cette démarche contribue à renforcer la lisibilité et la sécurité juridique du règlement, tant pour les pétitionnaires que pour les communes.

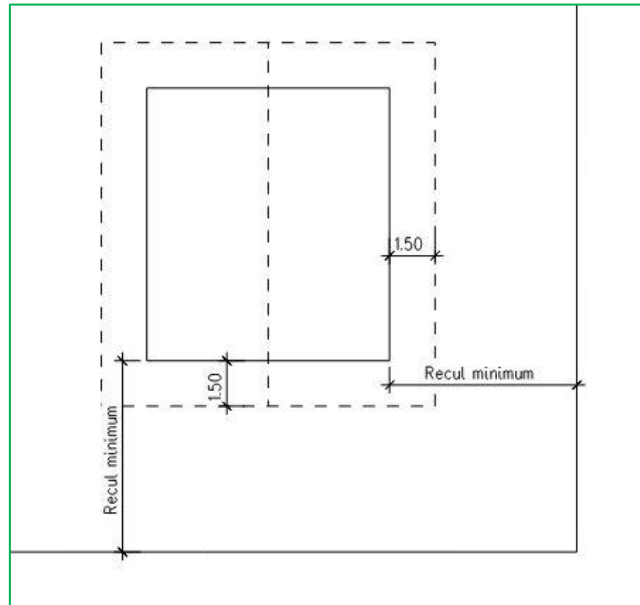
Partie 1 – article 10	
PLUi-H approuvé Règlement écrit	PLUi-H modifié Règlement écrit
	Abri voiture : locaux couverts (non fermés) servant d'abri aux véhicules
Annexe : l'annexe d'une construction principale doit : - Être non accolée à la construction principale	Annexe : l'annexe d'une construction principale doit : - Être de dimensions réduites et inférieures à la construction principale ;

- Être de dimensions réduites et inférieures à la construction principale - Apporter un complément de fonctionnalité à la construction principale - Être limitée à deux pour une construction principale considérée Les piscines sont considérées en tant qu'annexe, les « pool-house », sauna, hammam, lorsqu'ils se situent à proximité immédiate de la piscine sont considérés comme appartenant à l'annexe « piscine ».	- Apporter un complément de fonctionnalité à la construction principale ; - Être située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée et peut être accolée ou non-accolée ; - Être limitée à deux pour une construction principale considérée lorsqu'elles sont non-accolées ; Les piscines et autres espaces de bien-être sont considérés comme des annexes et doivent respecter les règles d'implantation générales. Les pièces d'habitation (chambres à coucher, salle à manger, salle de séjour, salon, studios, cuisine, ainsi que les chambres de service quelle que soit leur surface) ne sont pas considérées comme des annexes.
	Comble : Le comble ne saurait dépasser 1,80 m de hauteur sous plafond au-dessous de l'égout. 
Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.	Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.
	Coefficient de biotope par surface (CBS) : définit la proportion des surfaces favorables à la nature (dites surfaces éco-aménagées) par rapport à la surface totale de votre parcelle. Lire la définition de « surfaces éco-aménageables » pour connaître le détail de pondération de votre projet. Les façades végétalisées ne sont pas comprises dans ce calcul.
	Déblai : Action de creuser, de retirer la terre, et donc d'abaisser le niveau du sol pour mettre un terrain à niveau ou creuser le sol (se référer à la définition de <i>terrain excavé</i>).
	Débords de toitures : Les débords de toitures désignent les parties saillantes de la toiture qui dépassent le nu extérieur des façades. Ils peuvent inclure les avancées de toit,

corniches ou avant-toits, et ont généralement pour fonction de protéger les façades des intempéries.

Dans le cadre des règles d'implantation, les débords de toitures sont neutralisés — c'est-à-dire non pris en compte — dans la limite de 1,50 m à partir du nu extérieur des murs. Cette distance est mesurée parallèlement au plan de façade.

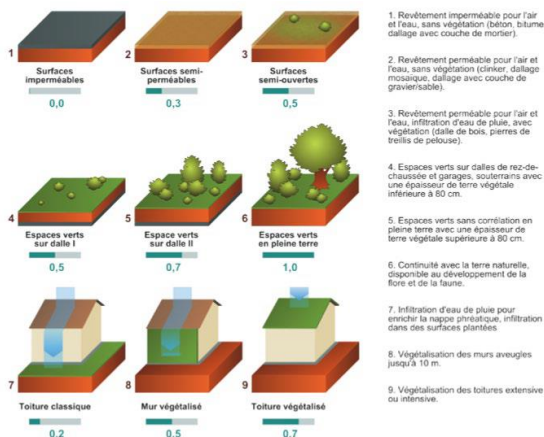
Se référer au schéma ci-contre :



Effet « chandelle » : Construction caractérisée par une verticalité marquée, confèrent à l'ensemble une hauteur exagérée par rapport à la largeur dans son contexte.

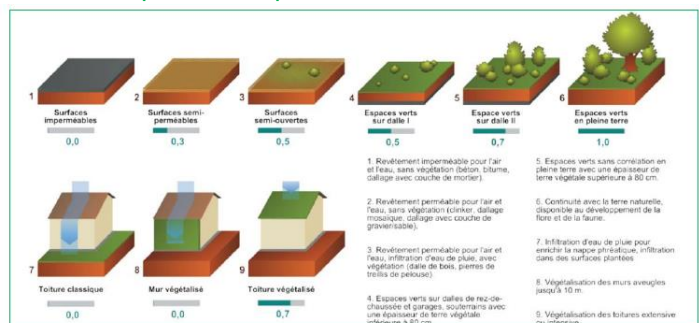
Effet « ruche » : Caractérise une succession de « petites » constructions identiques circonscrites dans une même zone.

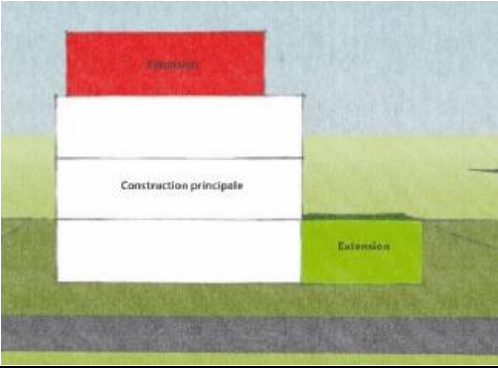
La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur la parcelle, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain.



La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur la parcelle, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain.

Pour la pondération et les définitions de ces surfaces, se référer aux points ci-après.



	(Commentaire : La pondération pour les toitures classique et les murs végétalisé est réduite à 0)
Espace de pleine terre : Sol laissé à l'état naturel, non imperméabilisé, apte à l'infiltration des eaux pluviales ou encore constitué de 0,60 cm de terre végétale au-dessus d'une dalle étanche dans la limite de 75 % de la surface en pleine terre considérée.	Espace de pleine terre : Espace de pleine terre : Sol laissé à l'état naturel, non imperméabilisé, apte à l'infiltration des eaux pluviales ou encore constitué de 0,60 cm de terre végétale au-dessus d'une dalle étanche dans la limite de 75 % de la surface en pleine terre considérée. voir surface éco-aménageable et se référer au point 6.
Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions significativement inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. 	Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction, existante présentant des dimensions significativement inférieures à celle-ci dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi-H. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Une adaptation mineure de 10 % sera possible. (Suppression du schéma)
Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol. Les hauteurs des bâtiments prises en compte seront la hauteur maximale du bâtiment au faîtage ou à l'acrotère ainsi que la hauteur de la façade prise à la sablière.	Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol. Les hauteurs des bâtiments prises en compte seront la hauteur maximale du bâtiment au faîtage ou à l'acrotère ainsi que la hauteur de la façade prise à la sablière. Poursuivre avec la définition de hauteur et hauteur maximale.
Hauteur : Élévation mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Le calcul de la hauteur s'apprécie à partir du terrain avant et après travaux.	Hauteur : Élévation mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur avant travaux s'apprécie depuis le terrain naturel sur le plan de coupe et sur le plan des façades. La hauteur après travaux s'apprécie depuis le terrain fini sur le plan des façades. Poursuivre avec la définition de gabarit et hauteur maximale.
Hauteur maximale : Hauteur dont le point de référence est le point le plus haut de la construction. Cela correspond : - Au faîtage pour une construction présentant un ou plusieurs pans,	Hauteur maximale : Hauteur dont le point de référence est le point le plus haut de la construction. Cela correspond : - Au faîtage pour une construction présentant un ou plusieurs pans,

- A l'acrotère pour une construction à toiture-terrasse. Sont notamment intégrées dans le calcul de la hauteur maximale les installations techniques telles que les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps). Les antennes et les cheminées sont exclues des calculs. Le calcul de la hauteur s'apprécie à partir du terrain avant et après travaux.	· A l'acrotère pour une construction à toiture-terrasse. Sont notamment intégrées dans le calcul de la hauteur maximale les installations techniques telles que les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps). Les antennes et les cheminées sont exclues des calculs. Le calcul de la hauteur s'apprécie à partir du terrain avant et après travaux. La hauteur maximale avant travaux s'apprécie depuis le terrain naturel sur le plan de coupe et sur le plan des façades, à l'aplomb de chaque faîtage (ou acrotère) ou point le plus haut du bâtiment. La hauteur maximale après travaux s'apprécie depuis le terrain fini sur le plan des façades, à l'aplomb de chaque faîtage (ou acrotère) ou point le plus haut du bâtiment. En zone U, le projet ne pourra pas dépasser de plus d'un niveau de construction – ou d'un comble – le bâtiment voisin le plus proche. Exemple : bâtiments existants de R+1+c, le projet ne pourra excéder R+2+c.
Implantation : Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur ou poteau des constructions hors éléments techniques tels que les ouvrages ou encorbellement et les débords de toitures jusqu'à 1,20 mètre (ou spécificité différente de la commune).	Implantation : Désigne la position d'une construction sur un terrain, en particulier par rapport aux limites séparatives, à la voie publique ou à d'autres bâtiments. Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur (ou poteau) des constructions. Lorsque le règlement précise « de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché », alors il faut appliquer la méthode de calcul glissante. C'est-à-dire que la règle du prospect est vérifiée pour chaque point de la construction qui le sépare de la limite séparative à laquelle il fait face.
	Lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains : Notion qui recouvre un ensemble d'espaces qui, par leur valeur visuelle, patrimoniale ou écologique, peuvent être affectés par un projet. L'impact de ce projet est considéré comme une atteinte à ces lieux s'il génère des modifications qui altèrent l'aspect extérieur ou l'harmonie du milieu environnant.
Marge de recul : Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement, au bord de chaussée ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.	Marge de recul ou bande de recul : Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement, au bord de chaussée ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.
Niveau de construction : Volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur. Le niveau de construction s'exprime en R+n; R signifiant le Rez-	Niveau de construction : Volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur. Le niveau de construction s'exprime en R+n ou R+n+c, R signifiant le Rez-de-

de-Chaussée et «n» correspondant au nombre d'étages supérieurs.	Chaussée, « n » correspondant au nombre d'étages supérieurs et c correspondant à « comble ».
Recul : Distance de retrait définie par rapport à un point de référence.	Recul : Distance de retrait définie par rapport à un point de référence (se référer à la définition d'implantation).
Réhabilitation : La réhabilitation consiste à rénover sans détruire, sans raser, à la différence de la rénovation. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné. Le cadre architectural est conservé.	Réhabilitation : La réhabilitation consiste à réaménager un bâtiment en gardant l'aspect extérieur et en y améliorant le confort intérieur , sans détruire, sans raser, à la différence de la rénovation.
Rénovation : la rénovation d'un bien consiste à le raser et à le démolir, afin de le reconstruire.	Rénovation : La rénovation d'un bien consiste à l'entretenir, à le transformer ou à procéder à sa réfection totale passant sans passer par une démolition et une reconstruction.
	Restauration (d'un bâtiment) : Travaux permettant de réparer le bâti dans le but de préserver les valeurs esthétiques et historiques du bâtiment et utilisant les techniques et matériaux d'origine.
Terrain naturel : Le terrain naturel correspond au niveau du terrain existant, avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation, exécutés en vue de la réalisation du projet. Lorsqu'il s'agit d'une extension, le terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt du permis de construire, qu'il soit "naturel" ou non.	Terrain naturel : Le terrain naturel correspond au niveau du terrain existant, avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation, exécutés en vue de la réalisation du projet. Lorsqu'il s'agit d'une extension ou de travaux sur construction existante , le terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt du permis de construire, qu'il soit "naturel" ou non.
Unité foncière / Parcellaire : parcelles contiguës d'un même tenant constituant l'assiette d'une demande d'autorisation d'urbanisme.	Unité foncière ou unité parcellaire : Il s'agit d'un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire (ou à la même indivision). Elle constitue l'assiette d'une demande d'autorisation d'urbanisme.
	Volume : Un volume dans le cadre d'une construction désigne une portion de l'espace occupée par la construction, délimitée par des surfaces extérieures, telles que les murs, les toitures et les planchers. Dans ce contexte, les volumes doivent être caractérisés par une forme simple et massive, sans redans ni retraits complexes. L'articulation des volumes entre eux doit respecter un plan orthogonal, c'est-à-dire que les différentes parties de la construction doivent s'assembler à des angles droits, créant une structure claire et régulière, sans éléments qui nuiraient à la perception de la simplicité et de l'harmonie architecturale en milieu de montagne. Poursuivre avec la définition de hauteur maximale, hauteur et gabarit.
Desserte des terrains : Accès privé : Aménagement, entièrement situé sur le terrain d'assiette d'une construction, qui permet le raccordement de ladite construction à la voie (privé ou publique) Voie privée : Aménagement nécessaire au raccordement à la voie publique d'une construction projetée sur un terrain non contigu à ladite voie publique.	Desserte des terrains : Accès privé : Aménagement, entièrement situé sur le terrain d'assiette d'une construction, qui permet le raccordement de ladite construction à la voie (privé ou publique) Voie privée : Aménagement nécessaire au raccordement à la voie publique d'une construction projetée sur un terrain non contigu à ladite voie publique.

Voie publique : Voie affectée à la circulation terrestre publique et appartenant au domaine public (Art. L.111-1).	Voie publique : Voie affectée à la circulation terrestre publique et appartenant au domaine public (Art. L.111-1 du code de la voirie routière).
---	---

Par ailleurs, une réflexion est en cours quant à la nécessité de définir l'effet « chandelle » et l'effet « ruche » afin d'en limiter son interprétation possible. Voir : II.4.4, II.6.3, II.7.1 et II.9.3 (article 2)

L'article 11, comprenant les destinations et sous-destinations inscrites au Code de l'urbanisme en application de ses articles **R. 151-27 à R. 151-29**, a été mis à jour :

Partie 1 – Article 11	
PLUi-H approuvé Règlement écrit	PLUi-H modifié Règlement écrit
Article 11 Définition des destinations 5 Destinations et 20 sous-destinations	Article 11 Définition des destinations Mise à jour de quatre sous-destinations : · Hôtels, · Autres hébergements touristiques, · Lieux de culte, · Cuisine dédiée à la vente en ligne Correction de : - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire

II.3. Partie 2 – Dispositions liées aux servitudes d'urbanisme - Présentation et justifications des évolutions du règlement écrit

II.3.1. Contexte et justification

Renumérotation des articles 1 à 13 (erreur matérielle).

Renumérotation des ERS avec l'ajout des parcelles associés pour être en cohérence avec les documents graphiques.

Une précision réglementaire est apportée à **l'article 13 – partie 2** du règlement écrit, au sujet de la réglementation s'appliquant aux cours d'eau.

II.3.2. Détail des évolutions

Article 5 corrigé (erreur matérielle).

ERS 8 et 9 supprimés car ne correspondant plus au projet porté par la commune qui en possède déjà le foncier. L'ERS 9, qui correspond au Savoie (Morzine), verra ses travaux se terminer au cours de l'année 2026 et offrira 31 nouveaux logements saisonniers.

Au sujet des lits saisonniers, la CCHC a signé avec l'Etat une Convention pour le logement des travailleurs saisonniers en 2020, qui s'engage à la création d'un certain nombre de lits saisonniers sur son territoire. Est joint à ce document une étude d'Action logement (2018) qui estimait le besoin urgent de 141 lits saisonniers. Actuellement, la CCHC a achevé 27 logements sur les communes de Morzine-Avoriaz et de Saint-Jean d'Aulps. De plus, la rénovation du camping de la Baume a également amélioré les conditions d'accueil des saisonniers. Enfin, il faut ajouter à ces chiffres le parc de logements privés dont une partie, grâce au soutien de la CCHC via ladite convention, a bénéficié d'aide de la Région pour la création de lits saisonniers (environ 63 logements).

Document en vigueur :

Type ER	Numéro ER	Bénéficiaire	Surface
ERS 100% logements sociaux	ERS1	Commune de Montriond	1980 m ²
ERS 8/10 logements sociaux	ERS2	Commune de Essert-Romand	265 m ²
ERS 2 logements sociaux	ERS3	Commune de La Baume	68 m ²
ERS 50% de logements sociaux	ERS4	Commune de le Biot	806 m ²
ERS 100% Logement sociaux	ERS5	Commune de Essert-Romand	211 m ²
ERS 17 logements dont 50% BRS et 50% locatif	ERS6	Commune de Morzine	601 m ²
ERS : 60% logements sociaux	ERS7	Commune de Morzine	7478 m ²
ERS : 53 logements 25 % BRS et 75 % saisonniers	ERS8	Commune de Morzine	534 m ²
ERS : 100% logement sociaux	ERS9	Commune de Montriond	2170 m ²
ERS 2 logements mixite social	ERS10	Commune de La Forclaz	281 m ²
ERS mixité sociale 100%	ERS11	Commune de Essert Romand	314 m ²

Modifications projetées :

Type ER	Numéro ER	Parcelles	Bénéficiaire	Surface
ERS 100% logements sociaux	ERS 10	AE 438 AE 91 AE 96 AE 95	Commune de Montriond	1980 m ²
ERS 8/10 logements sociaux	ERS 4	AC 60	Commune de Essert-Romand	265 m ²
ERS 2 logements sociaux	ERS 5	A 815	Commune de La Baume	68 m ²
ERS 50% de logements sociaux	ERS 15	C 669 C 1903	Commune de le Biot	806 m ²
ERS 100% Logement sociaux	ERS 3	AC 58 AC 60	Commune de Essert-Romand	211 m ²
ERS 17 logements dont 50% BRS et 50% locatif	ERS 7	AH 955	Commune de Morzine	601 m ²
ERS : 60% logements sociaux	ERS 8	AD 472	Commune de Morzine	7478 m²
ERS : 53 logements 25 % BRS et 75 % saisonniers	ERS 9	AD 512	Commune de Morzine	534 m²
ERS : 100% logement sociaux	ERS11	AD 488 AD 490	Commune de Montriond	2170 m ²
ERS 2 logements mixite social	ERS 6	A 391 A 392 A 393	Commune de La Forclaz	281 m ²

ERS mixité sociale 100%	ERS 2	A 1782 AB 354	Commune de Essert Romand	314 m²
-------------------------	-------	------------------	--------------------------	--------

Partie 2 – Disposition liées aux servitudes d’urbanisme - Article 13	
PLUi-H approuvé Règlement écrit	PLUi-H modifié Règlement écrit
Article 13 Patrimoine végétal et écologique Cours d’eau Le lit des cours d’eau ainsi que leurs berges doivent être préservés pour des questions liées aux risques mais également pour des questions environnementales. Ainsi l’instauration d’une bande non constructible de 10 mètres dans les secteurs urbanisables (zones U et AU) et d’une bande non constructible de 20 mètres, dans les secteurs agricoles et naturels (zones A et N), comptés de part et d’autre du lit des cours d’eau est définie. Ce périmètre de protection vise à assurer le maintien des berges et de la ripisylve environnant les ruisseaux. Dans les secteurs identifiés, toute construction, ouvrage, travaux ou installation est interdit. Les mouvements de sol (exhaussement, affouillement) sont interdits. Seuls sont autorisés les travaux permettant d’améliorer : - la gestion hydraulique, - la restauration de la qualité des milieux naturels - la prévention des risques naturels. Les ouvrages de franchissement précaires (de type passerelles) sont autorisés si les fondations ou points d’assise se situent en dehors du périmètre de protection.	Article 13 Patrimoine végétal et écologique Les cartes et plans qui réglementent l’utilisation des sols en fonction des risques naturels auxquels ils sont soumis, de l’interdiction de construire à la possibilité de construire sous certaines conditions, identifient les cours d’eau et imposent les conditions de reculs. En l’absence d’identification sur lesdits documents, ou d’une étude spécifique, les règles suivantes s’imposent. Le lit des cours d’eau ainsi que leurs berges doivent être préservés pour des questions liées aux risques mais également pour des questions environnementales. Ainsi l’instauration d’une bande non constructible de 10 mètres dans les secteurs urbanisables (zones U et AU) et d’une bande non constructible de 20 mètres, dans les secteurs agricoles et naturels (zones A et N), comptés de part et d’autre du lit des cours d’eau est définie. Ce périmètre de protection vise à assurer le maintien des berges et de la ripisylve environnant les ruisseaux. Dans les secteurs identifiés, toute construction, ouvrage, travaux ou installation est interdit. Les mouvements de sol (exhaussement, affouillement) sont interdits. Seuls sont autorisés les travaux permettant d’améliorer : · la gestion hydraulique, · la restauration de la qualité des milieux naturels · la prévention des risques naturels. Les ouvrages de franchissement précaires (de type passerelles) sont autorisés si les fondations ou points d’assise se situent en dehors du périmètre de protection.

II.4. Partie 3 – Dispositions relatives aux zones urbaines UA/1AUA, UB/1AUB, UC/1AUC, UH/1AUH, UHpa - Présentation et justifications des évolutions

II.4.1. Contexte et justifications générales

Les principales évolutions du règlement écrit du PLUi-H portent sur la partie 3. En effet, la mise en commun de dispositions identiques en substitution d'un règlement par zone indiquée a permis, outre la réduction du nombre de page, de faire évoluer certaines dispositions pour une meilleure cohérence. Des précisions ont été apportées, permettant de mieux encadrer l'urbanisation au sein du Haut-Chablais.

Les corrections orthographiques ou syntaxiques ne sont pas mentionnées ici.

II.4.1. Contexte et justifications relatives au chapitre 1 - Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

Les évolutions ont porté sur la mise à jour des destinations et des sous-destinations.

Les tableaux ci-contre mettent en exergue les évolutions entre le PLUi-H approuvé et le PLUi-H modifié. Les ajouts et modifications sont mis évidence, en rouge.

II.4.2. Détail des évolutions relatives au chapitre 1- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

Partie 3 – Dispositions relatives aux zones urbaines UA/1AUA, UB/1AUB, UC/1AUC, UH/1AUH, UHpa	
PLUi-H approuvé Règlement écrit	PLUi-H modifié Règlement écrit
Chapitre 1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité	
Article 1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	
Sous-destination Hébergement hôteliers et touristiques : autorisés	Hôtels : autorisés Autres hébergements touristiques : Seuls la mise aux normes d'accessibilité et de sécurité, l'aménagement, l'extension et la réalisation d'annexes des constructions existantes sont autorisées. Les nouvelles constructions de cette sous-destination sont interdites. Lieux de culte : Travaux d'entretien courant autorisés. Il est aussi possible d'améliorer le bâti afin de répondre aux règles d'accessibilité et de sécurité. Les extensions et constructions nouvelles sont interdites. Cuisine dédiée à la vente en ligne : interdite
Article 2 MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE	
Pour les constructions nouvelles toute opération d'habitat dès XXX m² de surface de plancher ou XX logements créés doit affecter XX% de sa surface de plancher à du logement social en accession sous forme de BRS ou en locatif social. Pour toute réhabilitation induisant la création de X logements ou plus , créés, doit affecter X% de sa surface de plancher à du logement social .	Pour les constructions nouvelles toute opération d'habitat dès XXX m² de surface de plancher ou XX logements créés doit affecter XX% de sa surface de plancher à du logement social en accession sous forme de BRS ou en locatif social. Toute opération de réhabilitation induisant la création de X logements ou plus doit affecter au minimum X % de sa surface de plancher créée à du logement social .

II.4.3. Contexte et justifications relatives au chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les évolutions relatives au chapitre 2 clarifient les règles d'implantation, de hauteur et de volumétrie. La notion de surface de plancher visible a été reformulée et simplifiée. De même, la définition des hauteurs à l'article 10 de la partie 1, couplée à la mutualisation du règlement des zones U, simplifie la lecture du règlement écrit.

Par ailleurs, la suppression des règles concernant la proportionnalité des volumes permet d'éviter les formes bâties non désirées. La fixation d'un mode de calcul unique ne permettait pas d'intégrer les

constructions de manière optimale dans la pente, contrairement aux dispositions modifiées. Les évolutions proposées renforcent la complémentarité avec l'OAP thématique PATRIMOINE et permet de mieux garantir la qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets.

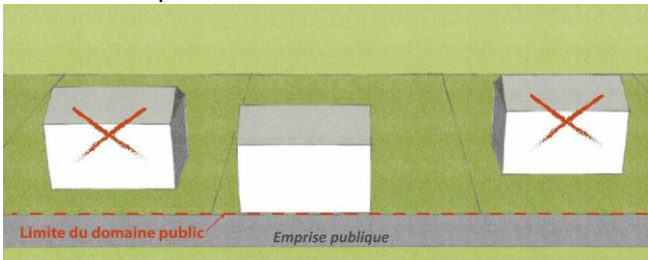
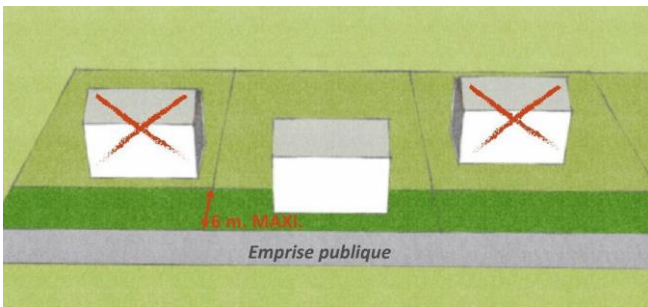
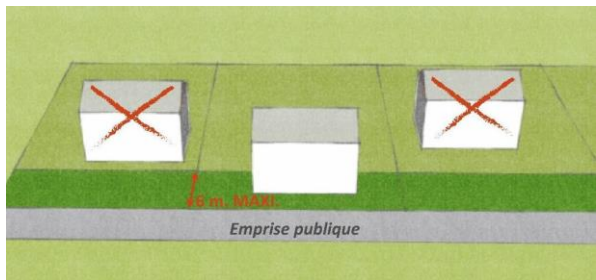
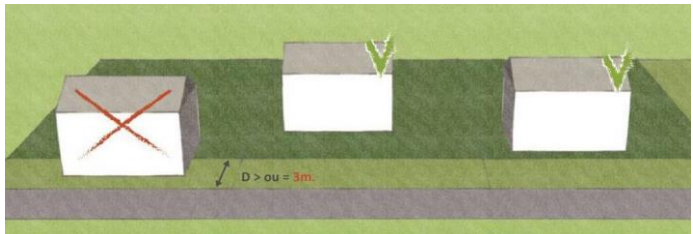
La commune des Gets a souhaité réduire la hauteur maximale autorisée car cette dernière induit des constructions dont la volumétrie est en dissonance avec l'identité originelle bâtie de la commune. **Ce bâti originel bien que fortement impacté ces dernières décennies par l'important développement des résidences de tourisme subsiste dans toutes les zones urbaines de la commune comme par exemple dans les secteurs des Perrières ou Folliets ainsi que la rue du vieux village qui témoigne de cette architecture locale.** De plus, la majorité des terrains encore constructible sur la commune sont situés en pente. Ainsi, la réduction de la hauteur principale permet de ménager les covisibilités, les sols et les vues sur le grand paysage. **Dès lors, les règles d'exceptions aux Gets sont nécessaires pour la redécouverte de cette architecture locale de village de montagne mais aussi pour mieux répondre aux enjeux futurs du développement urbain dans cette commune support de station.** Les règles concernant les déblais/remblais ont été précisées, dans une optique de renforcement de l'identité paysagère des cœurs de bourg notamment.

Les zones U se voit dotée d'un CES maximal inchangé, afin de limiter l'emprise au sol des constructions.

Concernant le stationnement, le dimensionnement des places a été précisé, selon la typologie recherchée et de légères adaptations du nombre de places par sous-destination ont été effectuées pour rendre le règlement plus opérationnel au regard des réalités territoriales.

Les erreurs matérielles ont été corrigées.

II.4.4. Détail des évolutions relatives au chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Partie 3 – Dispositions relatives aux zones urbaines UA/1AUA, UB/1AUB, UC/1AUC, UH/1AUH, UHpa														
PLUi-H approuvé Règlement écrit	PLUi-H modifié Règlement écrit													
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère														
ARTICLE 1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS														
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION GÉNÉRALE, AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE <i>Dans toutes les zones UA/1AUA, les règles d’implantation en agglomération sont :</i> En limite du domaine public et des voies privées ouvertes au public.  Ou Dans une bande d’implantation comprise entre 0 et 6 m, à compter de la limite du domaine public, pour la façade donnant sur cette emprise.  <i>Pour les zones suivantes, les règles d’implantation en agglomération sont :</i> <table><tr><th>UB1, UB11, UB12</th><th>UB2</th><th>UB3</th></tr><tr><td>3 mètres minimum, à compter de la</td><td>Avec la façade aval au moins située dans une bande d’implantation comprise entre 5</td><td></td></tr></table>	UB1, UB11, UB12	UB2	UB3	3 mètres minimum, à compter de la	Avec la façade aval au moins située dans une bande d’implantation comprise entre 5		IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION GÉNÉRALE, AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE <i>En zones UA/1AUA, les règles d’implantation des constructions sont :</i> En limite du domaine public et des voies privées ouvertes au public. Dans une bande d’implantation comprise entre 0 et 6 m, à compter de la limite du domaine public, pour la façade donnant sur cette emprise.  Pour Les Gets et Montriond : L’implantation des constructions doit respecter un minimum de 3 m par rapport à la limite du domaine public.  <i>En zones UB/1AUB, les règles d’implantation des constructions sont :</i> <table><tr><th>UB1, UB11, UB12</th><th>UB2</th><th>UB3</th></tr><tr><td>3 mètres minimum, à</td><td>Avec la façade aval au moins située Dans une bande</td><td></td></tr></table>		UB1, UB11, UB12	UB2	UB3	3 mètres minimum, à	Avec la façade aval au moins située Dans une bande	
UB1, UB11, UB12	UB2	UB3												
3 mètres minimum, à compter de la	Avec la façade aval au moins située dans une bande d’implantation comprise entre 5													
UB1, UB11, UB12	UB2	UB3												
3 mètres minimum, à	Avec la façade aval au moins située Dans une bande													

limite du domaine public m et 8 m à compter de la limite du domaine public.	compter de la limite du domaine public d'implantation comprise entre 5 m et 8 m à compter de la limite du domaine public, pour la façade donnant sur cette emprise.
En zone UH/1AUh et Uhpa, les règles d'implantation en agglomération sont : 1 - En limite du domaine public et des voies privées ouvertes au public 2 - En recul de 3 m minimum	En zones UH/1AUH et UHPA, les règles d'implantation des constructions sont : 1 - En limite du domaine public et des voies privées ouvertes au public 2 - En recul de 3 m minimum 3 – Pour Les Gets : L'implantation des constructions doit respecter un minimum de 4 m par rapport à la limite du domaine public.
Cas particuliers des garages : Les garages intégrés ou non, accolés ou non à la construction principale devront respecter un recul de 5 m minimum à compter de la limite du domaine public. Si ces garages disposent d'un accès parallèle à l'axe de la voirie ce recul pourra être réduit à 2.50 m. Un recul supérieur pourra être imposé par le gestionnaire de voirie pour maintenir la sécurité des usagers de la voie. Dans les hameaux où les constructions sont déjà implantées en limite du domaine public le gestionnaire de voirie pourra autoriser l'implantation de garage en limite du de l'emprise publique.	Cas particuliers des garages en annexe : Les garages en annexe, accolés ou non à la construction principale, devront respecter un recul de 5 m minimum à compter de la limite du domaine public. Si ces garages disposent d'un accès parallèle à l'axe de la voirie ce recul pourra être réduit à 2.50 m, à condition que le gestionnaire de voirie émette un avis favorable. Un recul différent pourra être imposé par le gestionnaire de voirie pour maintenir la sécurité des usagers de la voie et/ou pour des raisons de qualité architecturale. Dans les hameaux où les constructions sont déjà implantées en limite du domaine public le gestionnaire de voirie pourra autoriser l'implantation de garage en limite de l'emprise publique.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, AUX VOIES PRIVÉES ET AUX CHEMINS RURAUX Conditions d'implantation jusqu'en limite séparative Les constructions devront s'implanter en limite séparative de propriété et sur une profondeur de 15 m maximum par rapport à la limite du domaine public, dans les conditions ci-après suivant les cas de figure suivants : Cas A - La parcelle voisine (au propriété) ne supportent aucune construction. Cas B – Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée en limite, la construction projetée, pour s'implanter en limite	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, AUX VOIES PRIVÉES ET AUX CHEMINS RURAUX En zones UA/1AUA : Pour Les Gets et Montriond : Implantation à 3 m minimum de la limite séparative sur une profondeur de 15 m maximum par rapport à la limite du domaine public OU Implantation en limite séparative si il s'agit d'un linéaire commercial le projet présente un gabarit identique aux constructions voisines existantes en limite. Ailleurs, se référer au tableau suivant : Cas de figure n°A : La parcelle voisine (autre propriété) ne supporte aucune construction, alors l'implantation

devra s'adosser à la construction existante, sur au moins la moitié de la profondeur de celle-ci. Cas C- la parcelle voisine supporte une construction éloignée de plus de 3 m de la limite séparative. Lorsque la parcelle n'est pas dans les cas de figure A, B ou C, alors la distance entre les deux constructions, celle existante la plus proche, et celle à réaliser, doit être supérieure ou égale à 3 m.	se fait en limite séparative sur une longueur maximale de 15 m. Cas de figure n°B : Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée en limite séparative, alors l'implantation de la construction projetée se fait en limite séparative sur une longueur maximale de 15 m. La nouvelle construction doit s'adosser à la construction existante sur au moins la moitié de la longueur de celle-ci. Cas C- la parcelle voisine supporte une construction éloignée de plus de 3 m de la limite séparative. Lorsque la parcelle n'est pas dans les cas de figure A ou B: La distance entre les deux constructions, celle existante la plus proche, et celle à réaliser, doit être supérieure ou égale à 3 m. Si les précédents cas de figures ne correspondent pas aux réalités des communes, ces dernières pourront faire une exception aux règles d'implantation selon les ordres exposé dans la définition d'alignement : Les règles d'implantation en limite doivent être appliquées de part et d'autre de la parcelle lorsque le projet s'inscrit dans un ordre continu en fonction des cas précités. Lorsque le projet se situe dans un ordre semi continu, le pétitionnaire pourra être autorisé à s'implanter en limite uniquement sur une façade, qui sera déterminée au regard du contexte bâti existant. Dans la situation d'ordre discontinu, l'implantation devra respecter la règle du $D \geq H/2 \geq 3$ mètres.
Au-delà de la bande de 15 m : Pour les constructions implantées au-delà de la bande de 15 m définie ci-dessus, tant sur les limites latérales que du fond de parcelle : La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	Au-delà de la bande de 15 m : Pour les constructions implantées au-delà de la bande de 15 m définie précédemment, tant sur les limites latérales que du fond de parcelle : La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
En zone UHpa/ Les constructions doivent s'implanter de telle manière qu'entre toute construction existante (y	En zones UHpa : Les constructions doivent s'implanter de telle manière qu'entre toute construction existante (y compris sur les

compris sur les parcelles voisines) et la future construction il existe une distance de 6m minimum.	parcelles voisines) et la future construction il existe une distance de 6m minimum. En l'absence de construction avoisinante, se référer à la règle UH.
Constructions annexes : Les annexes sont des compléments de la fonction du bâtiment principal, elles ne sont pas habitables. Elles doivent former un ensemble cohérent avec la construction principale. Les annexes, hors garages accolés, doivent être implantées à 2,40 m minimum du bâtiment principal. Les annexes doivent être implantées en limites séparatives ou à 3 m de ces limites. Constructions enterrées : Les constructions enterrées ainsi que les voies d'accès aux garages souterrains peuvent être implantées jusqu'en limite de propriété.	<i>Principes généraux</i> Constructions annexes : Les annexes sont des compléments de la fonction de la construction principale et doivent former un ensemble cohérent avec cette dernière. Les annexes non-accolées peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faitage (avant et après terrassement) et que la partie en limite n'excède pas une longueur de 8 m. Les annexes accolées à la construction principale peuvent aussi s'implanter jusqu'en limite à condition qu'elles soient dédiées au stationnement des véhicules. Les autres annexes, ainsi que les piscines et autres espaces de bien-être, doivent respecter les règles d'implantation générales susmentionnées. Constructions enterrées : Les constructions entièrement enterrées ainsi que les voies d'accès aux garages souterrains peuvent être implantées jusqu'en limite de propriété.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE UA/1AUA, UH/1AUH et UHPA A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions destinées au logement ou l'hébergement hôtelier ou non hôtelier, implantées sur une même unité foncière ou tènement, veilleront à respecter un recul suffisant entre des façades opposées (parallèles) afin de garantir un ensoleillement et une intimité suffisante et de préserver les vues. Selon les projets, un recul pourra être imposé.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE En zones UA/1AUA et UH/1AUH et UHPA : A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions destinées au logement ou l'hébergement hôtelier ou non hôtelier, implantées sur une même unité foncière ou tènement, veilleront à respecter un recul suffisant entre des façades opposées (parallèles) afin de garantir un ensoleillement, une intimité suffisante et de préserver les vues. L'implantation projetée devra donc être justifiée dans ce sens (par exemple avec un schéma d'ensoleillement, une étude des ombres projetées, des coupes transversales, des cônes de vues, une évaluation des obstacles visuels, une analyse paysagère approfondie, une modélisation 3D...). Selon les projets, un recul pourra être imposé. Les annexes non-accolées doivent être implantées à 2,40 m minimum du bâtiment principal.
En zones UB/1AUB, UC/1AUC: A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions destinées au logement ou	En zones UB/1AUB et UC/1AUC : A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions destinées au logement ou l'hébergement hôtelier ou

l'hébergement hôtelier ou non hôtelier, implantées sur une même unité foncière ou tènement, veilleront à respecter un recul minimum de 6 m entre des façades opposées (parallèles) afin de garantir un ensoleillement et une intimité suffisante et de préserver les vues.	non hôtelier, implantées sur une même unité foncière ou tènement, veilleront à respecter un recul minimum de 6 m entre des façades opposées (parallèles) afin de garantir un ensoleillement et une intimité suffisante et de préserver les vues. Par ailleurs pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure à 20% : une distance suffisante entre ces constructions doit exister afin de garantir un ensoleillement, une intimité suffisante et de préserver les vues. L'implantation projetée devra donc être justifiée dans ce sens (par exemple avec un schéma d'ensoleillement, une étude des ombres projetées, des coupes transversales, des cônes de vues, une évaluation des obstacles visuels, une analyse paysagère approfondie, une modélisation 3D...). Les annexes non-accolées doivent être implantées à 2,40 m minimum du bâtiment principal.
---	---

**Partie 3 – Dispositions relatives aux zones urbaines
UA/1AUA, UB/1AUB, UC/1AUC, UH/1AUH, UHpa**

**PLUi-H approuvé
Règlement écrit**

**PLUi-H modifié
Règlement écrit**

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 2 HAUTEUR ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UA1/1AUA1 - UA2/1AUA2		UA3/1AUA3
Hauteur minimale		
Non réglementé		
Hauteur maximale		
12 m au faîtage pour Montriond	12 m au faîtage	
14 m au faîtage pour Morzine et Saint Jean d'Aulps		
15 m au faîtage pour Les Gets		
Hauteur maximale spécifique		
En zone UA2 et pour Morzine : pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, de 100% de logements sociaux et d'équipements publics, la hauteur pourra être portée à 17 m au faîtage maximum.	Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, de 100% de logements sociaux et d'équipements publics, la hauteur pourra être portée à 15 m au faîtage maximum.	
Hauteur maximale des annexes		
Pour les annexes, la hauteur maximale ne doit pas excéder 3.50 maximum par rapport au terrain naturel.		

UB1/1AUB1	UB11/1AUB11	UB12/1AUB12	UB2/1AUB/UB3/1AUB3
Hauteur minimale			
Non réglementé			
Hauteur maximale			
12 m au faîtage	12 m	11 m	12 m au faîtage
Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, de 100% de logements sociaux et d'équipements publics, la hauteur pourra être portée à :			Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, de 100% de logements sociaux et d'équipements publics, la hauteur pourra être portée à 15 m au faîtage maximum.
15 m au faîtage maximum.	14 m au faîtage maximum		
Hauteur maximale des annexes			
Pour les annexes, la hauteur maximale ne doit pas excéder 3.50 maximum par rapport au terrain naturel.			

Principes généraux

Dans les secteurs déjà bâtis, ou partiellement bâtis, la hauteur moyenne des constructions avoisinantes doit être respectée, **sans jamais dépasser** :

En zones UA1/1AUA1 :	14 m Pour Montriond : 12m
En zones UA2/1AUA2 :	14 m Pour Montriond : 12m
En zones UA3/1AUA3 :	12 m
En zones UB1/UB2/UB3/UB11/1UB1/1AUB2 /1AUB3/1AUB11:	12 m
En zones UB12/1UB12 :	11 m
En zones UC :	10 m
En zones UH et UHpa :	10 m

~~Par ailleurs, un seul niveau supplémentaire (ou comble) par rapport aux constructions voisines pourra être autorisées dans cette limite de hauteur.~~

Pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure à 20% : le projet (s'il présente plus de trois logements) devra décomposer ses volumes de façon à éviter l'effet « ruche » et l'effet « chandelle ». En effet, les constructions en cascade ne sont pas en harmonie avec l'architecture vernaculaire et le paysage de montagne. Le projet devra donc présenter plusieurs volumes unitaires pour retrouver l'esprit du hameau de montagne.

UC
Hauteur minimale
Non réglementé
Hauteur maximale
10 m au faîtage
Pour toutes les communes sauf Montriond : Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, de 100% de logements sociaux et d'équipements publics, la hauteur pourra être portée à 15 m au faîtage maximum.
Hauteur maximale des annexes
Pour les annexes, la hauteur maximale ne doit pas excéder 3.50 maximum par rapport au terrain naturel.

UH/1AUH et UHpa
Hauteur minimale
Non réglementé
Hauteur maximale
10 m au faîtage
Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, de 100% de logements sociaux et d'équipements publics, la hauteur pourra être portée à 15 m au faîtage maximum.
Hauteur maximale des annexes
Pour les annexes, la hauteur maximale ne doit pas excéder 3.50 maximum par rapport au terrain naturel.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées dans la zone, n'est pas réglementée, mais elle doit être adaptée à l'usage, et compatible avec l'environnement urbain de proximité.

Afin de conserver une cohérence architecturale, en zone UA/1AUA, UB/1AUB, UC/1AUC, UH/1AUH, la différence de niveau entre la construction projetée avec les constructions existantes les plus proches, ne doit pas excéder 1 niveau, sans pour autant dépasser la hauteur maximale indiquée.

Une distance suffisante entre ces volumes unitaires doit exister afin de garantir un ensoleillement, une intimité suffisante et de préserver les vues. L'implantation projetée devra donc être justifiée dans ce sens (par exemple avec un schéma d'ensoleillement, une étude des ombres projetées, des coupes transversales, des cônes de vues, une évaluation des obstacles visuels, une analyse paysagère approfondie, une modélisation 3D...).

Hauteur spécifique :

Hauteur maximale des annexes : Pour les annexes, le niveau de construction maximale **ne doit pas excéder R+c** (se référer aux définitions du présent règlement).

Pour les **constructions à usage d'hébergement hôtelier classé, de 100% de logements sociaux et d'équipements publics**, la hauteur pourra être portée à :

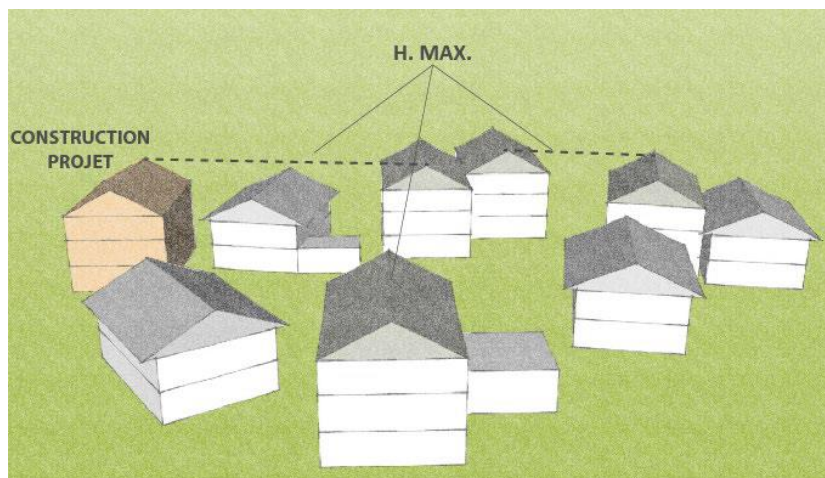
Aux Gets, en zones UA1/1AUA1/ UA2/1UA2 : 15 m au faîtage maximum

Pour les **constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique et de 100% de logements sociaux**, la hauteur pourra être portée à :

A Morzine et en zones UA2/1UA2 :	17 m au faîtage maximum
En zones UA3/1AUA3 :	15 m au faîtage maximum
En zones UB1/UB2/UB3/UB11/1UB1/1AUB2 /1AUB3/1AUB11 :	15 m au faîtage maximum
En zones UB12/1UB12 :	14 m au faîtage maximum
En zones UC :	15 m au faîtage maximum
A Montriond en zone UC :	10 m au faîtage maximum
En zones UH et UH_{PA} :	15 m au faîtage maximum

Equipements publics :

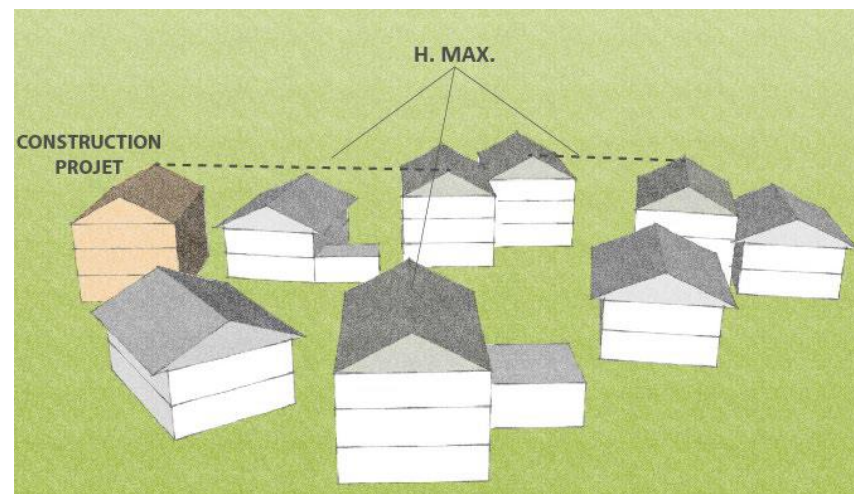
La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées dans la zone, **n'est pas réglementée**, mais elle doit être adaptée à l'usage, et compatible avec l'environnement urbain de proximité.



Seules les installations techniques (telles que cheminées, ventilations, ascenseurs, etc.) pourront dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un traitement architectural assurant leur intégration.

Pour les bâtiments existants, une surélévation de 0.50 m de toiture pour pose de sur-toiture pourra être autorisée, bien que cela entraîne un dépassement de la hauteur maximale autorisée dans la zone.

Pour les annexes, la hauteur maximale ne doit pas excéder 3.50 m par rapport au terrain naturel.



Seules les installations techniques (telles que cheminées, ventilations, ascenseurs, etc.) pourront dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un traitement architectural assurant leur intégration.

Pour les bâtiments existants, une surélévation de **0,50 m** de toiture pour pose de sur-toiture pourra être autorisée, bien que cela entraîne un dépassement de la hauteur maximale autorisée dans la zone.

VOLUMETRIE - INSERTION DANS LE TISSU URBAIN OU LE PAYSAGE

Volume des constructions :

Les constructions présenteront une volumétrie simple et massive. L'articulation des volumes d'une même construction respectera un plan orthogonal, c'est-à-dire parallèle aux voies.

Les constructions présenteront une volumétrie sobre et simple à l'image des constructions traditionnelles montagnardes.

Limitation de la surface de plancher :

Les constructions présenteront une volumétrie simple et massive. L'articulation des volumes d'une même construction respectera un plan orthogonal.

Toute construction présentant une façade sur rue supérieure à 15 mètres de longueur, devra être décomposée en plusieurs volumes.

La surélévation d'une construction existante pourra être acceptée si le projet et le contexte le justifient et dans la limite de la hauteur maximum admise. Toute surélévation devra tenir compte de la ligne globale des toitures voisines. Les ouvertures de la surélévation devront tenir compte de l'organisation des ouvertures existantes sur la construction.

VOLUMETRIE - INSERTION DANS LE TISSU URBAIN OU LE PAYSAGE

Volume des constructions :

Principes généraux : Les constructions présenteront une volumétrie sobre et simple à l'image des constructions traditionnelles de montagne. L'articulation des volumes d'une même construction respectera un plan orthogonal.

Limitation de la surface de plancher :

~~Les constructions présenteront une volumétrie simple et massive. L'articulation des volumes d'une même construction respectera un plan orthogonal.~~

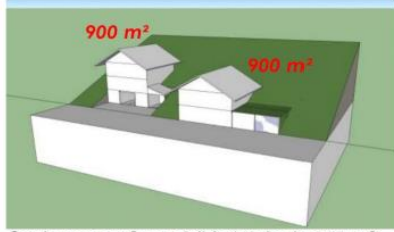
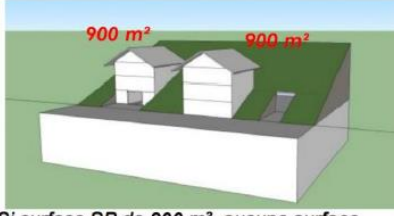
~~Toute construction présentant une façade sur rue supérieure à 15 mètres de longueur, devra être décomposée en plusieurs volumes.~~

~~La surélévation d'une construction existante pourra être acceptée si le projet et le contexte le justifient et dans la limite de la hauteur maximum admise. Toute surélévation devra tenir compte de la ligne globale des toitures voisines. Les ouvertures de la surélévation devront tenir compte de l'organisation des ouvertures existantes sur la construction.~~

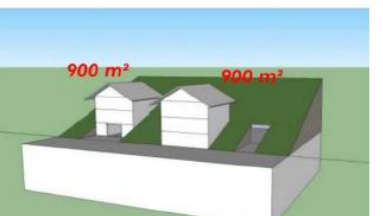
La « surface totale visible » énoncée ci-après correspond à l'ensemble des niveaux au-dessus du terrain, même les niveaux semi-enterrés, par volume unitaire. Cette surface comptabilise chaque niveau dans son entièreté. Les surfaces des niveaux entièrement enterrés, et leurs accès, sont neutralisées dans ce calcul.

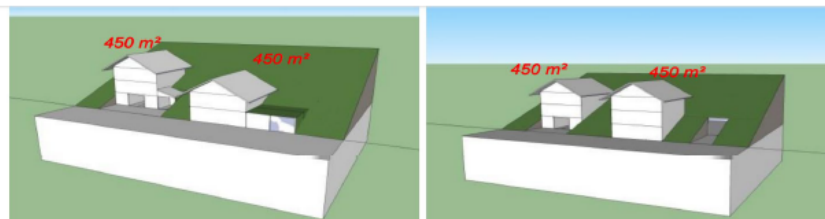
Le terrain entre les volumes unitaires doit conserver un aspect naturel.

Les constructions ne sont autorisées que dans la limite maximale de « surface totale visible » :

UA1 /1AUA1	UA2/1AUA2 - UA3/1AUA3
Volume spécifique	
Les constructions ne sont autorisées que dans la limite maximale de 1500 m² de surface « visible » correspondant au total Surface de Plancher + Surface de stationnement couvert d'un seul tenant. Ces surfaces sont comptabilisées au-dessus du TN ou TF, exceptions faites des accès aux stationnements enterrés. Entre les volumes unitaires de 1500 m² « visibles » maximum, les volumes des parkings ne doivent pas dépasser le niveau du terrain naturel, hormis la façade de l'accès. Le terrain entre les volumes unitaires doit conserver un aspect naturel.	Les constructions ne sont autorisées que dans la limite maximale de 900 m² de surface « visible » correspondant au total Surface de Plancher + Surface de stationnement couvert d'un seul tenant. Ces surfaces sont comptabilisées au-dessus du TN ou TF, exceptions faites des accès aux stationnements enterrés. Entre les volumes unitaires de 900 m² « visibles » maximum, les volumes des parkings ne doivent pas dépasser le niveau du terrain naturel, hormis la façade de l'accès. Le terrain entre les volumes unitaires doit conserver un aspect naturel.
 Seule une surface visible totale de 1500 m²	 Seule une surface visible totale de 900 m²
 Si surface SP de 1500 m² aucune surface de stationnement visible	 Si surface SP de 900 m², aucune surface de stationnement visible

En zones UA1/1UA1 :	<u>de 1 500 m².</u>
En zones UA2/UA3/1AUA2/1AUA3 :	<u>de 900 m².</u>
Les Gets en zones UA/1AUA :	Non règlementé.
En zones <u>UB1/ UB11/1UB1/1AUB11</u> :	<u>de 900 m².</u> Pour Les Gets, cette surface est portée à 1 500 m².
En zones <u>UB2/UB3/UB12/1AUB2 /1AUB3/1UB12</u> :	<u>de 450 m²</u>
En zones UC :	De 450m² pour les constructions neuves. Pour Les Gets, cette surface est portée à 900 m².
En zones UH et UH _{PA} :	<u>de 450 m² pour les constructions neuves.</u> Pour Les Gets, cette surface est portée à 900 m².

UB1/1AUB1 et UB11/1AUB11	UB12,1AUB12 UB 2/1AUB2 et UB3/1AUB3
Volume des constructions	
Les constructions ne sont autorisées que dans la limite maximale de 900 m² de surface « visible » correspondant au total Surface de Plancher + Surface de stationnement couvert d'un seul tenant. Ces surfaces sont comptabilisées au-dessus du TN ou TF, exceptions faites des accès aux stationnements enterrés. Entre les volumes unitaires de 900 m² « visibles » maximum, les volumes des parkings ne doivent pas dépasser le niveau du terrain naturel, hormis la façade de l'accès. Le terrain entre les volumes unitaires doit conserver un aspect naturel.	Les constructions ne sont autorisées que dans la limite maximale de 450 m² de surface « visible » correspondant au total Surface de Plancher + Surface de stationnement couvert d'un seul tenant. Ces surfaces sont comptabilisées au-dessus du TN ou TF, exceptions faites des accès aux stationnements enterrés. Entre les volumes unitaires de 450 m² « visibles » maximum, les volumes des parkings ne doivent pas dépasser le niveau du terrain naturel, hormis la façade de l'accès. Le terrain entre les volumes unitaires doit conserver un aspect naturel.
 Seule une surface visible totale de 900 m²  Si surface SP de 900 m², aucune surface de stationnement visible	 Seule une surface visible totale de 450 m²  Si surface SP de 450 m², aucune surface de stationnement visible

Les constructions ne sont autorisées que dans la limite maximale de 450 m² de surface « correspondant au total Surface de Plancher + Surface de stationnement couvert d'un seul terrain ». Les surfaces sont comptabilisées au-dessus du TN ou TF, exceptions faites des accès aux stations enterrées. Entre les volumes unitaires de 450 m² « visibles » maximum, les volumes des parkings ne doivent dépasser le niveau du terrain naturel, hormis la façade de l'accès. Le terrain entre les volumes unitaires doit conserver un aspect naturel.  <i>Uh et Uhpa</i>	
<u>Volume des constructions</u> En zones UA/1AUA : Les constructions présenteront une volumétrie simple et massive. L'articulation des volumes d'une même construction respectera un plan orthogonal. Toute construction présentant une façade sur rue supérieure à 15 mètres de longueur, devra être décomposée en plusieurs volumes. La surélévation d'une construction existante pourra être acceptée si le projet et le contexte le justifient et dans la limite de la hauteur maximum admise. Toute surélévation devra tenir compte de la ligne globale des toitures voisines. Les ouvertures de la surélévation devront tenir compte de l'organisation des ouvertures existantes sur la construction. En zones UB, 1AUB, UC/ 1AUC, UH, 1AUH : Les constructions doivent respecter un rapport entre la hauteur de façade et la longueur (ou largeur) du bâtiment, visant à réaliser des	<u>Volume des constructions</u> En zones UA/1AUA : Les constructions présenteront une volumétrie sobre et simple à l'image des constructions traditionnelles de montagne. Linéaires commerciaux identifiés au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme : Toute construction présentant une façade sur rue supérieure à 15 mètres de longueur, devra être décomposée en plusieurs volumes. En dehors de ces linéaires commerciaux, toute construction présentant une façade sur rue supérieure à 15 mètres de longueur, devra être décomposée en plusieurs volumes distincts. La surélévation d'une construction existante pourra être acceptée si le projet et le contexte le justifient et dans la limite de la hauteur maximum admise. Toute surélévation devra tenir compte de la ligne globale des toitures voisines. Les ouvertures de la surélévation devront tenir compte de l'organisation des ouvertures existantes sur la construction. En zones UB, 1AUB, UC/ 1AUC, UH, 1AUH :

bâtiments massifs assis sur une base solide non étriquée (plus large que haut) pour éviter l'effet « chandelle ». Ainsi la Hauteur de façade (Hf) sera limitée en proportion de la Longueur (ou largeur) du bâtiment selon la formule suivante : Hauteur de façade = Longueur ou largeur du bâtiment diminuée de 20 % minimum Soit $H_f = L - 20\%$ minimum La Hauteur Hf se compte à l'égout de toit La Longueur ou largeur se compte entre murs. Méthode de calcul i/Exemple de réalisation avec une hauteur limitée à 10 m de hauteur totale <i>Si $L = 10\text{ m}$ alors $H_f = 10 - 20\% = 8\text{ m}$ avec une pente minimale de 35% autorisée la hauteur totale du bâtiment sera de 9.75 m environ</i> Si l'on souhaite augmenter la pente de toit, il convient de diminuer la hauteur de façade favorisant l'effet massif. li/Exemple de réalisation, si le projet vise à faire un bâtiment très étroit par exemple de 3 m de large : <i>$L = 3\text{ m}$ alors $H_f = 3 - 20\% = 2.40\text{ m}$ au maximum, la règle serait respectée avec une hauteur de façade au maximum de 2.40 m.</i>	Les constructions présenteront une volumétrie sobre et simple à l'image des constructions traditionnelles de montagne. <i>Pour rappel, ces constructions traditionnelles existantes, constitutives du paysage du Haut-Chablais, se caractérisent par une forme unitaire composée d'un socle maçonné et d'étage en bardage bois sans percement ni fenêtre – à l'exclusion de quelques trous de ferme aux motifs spécifiques. Elles constituent un patrimoine local qu'il convient de prendre en compte dans la réalisation du projet.</i> Le projet doit privilégier la simplicité et l'unité, et éviter la complexité de volume et de toiture. Le porteur de projet doit justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti et/ou naturel, notamment en ce qui concerne les proportions, la composition de la toiture, la nature et l'aspect des matériaux utilisés. Les constructions doivent respecter un rapport entre la hauteur de façade et la longueur de celle-ci, visant à réaliser des bâtiments massifs assis sur une base solide non étriquée (plus large que haut) pour éviter l'effet « chandelle ». <i>Cela s'apprécie par volume, hors balcons et escaliers.</i> Les constructions projetées devront se rapprocher des caractéristiques des constructions traditionnelles. Des modifications pourront être exigées pour l'obtention de l'autorisation d'urbanisme dans le but d'améliorer la cohérence du projet aux bâtis avoisinants, l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain. Pour Les Gets : La Hauteur de façade (Hf) sera limitée en proportion de la Longueur (ou largeur) du bâtiment selon la formule suivante : Hauteur de façade = Longueur ou largeur du bâtiment diminuée de 20 % minimum Soit $H_f = L - 20\%$ minimum La Hauteur Hf se compte à l'égout de toit La Longueur ou largeur se compte entre murs. Méthode de calcul i/Exemple de réalisation avec une hauteur limitée à 10 m de hauteur totale
---	---

	Si $L = 10\text{ m}$ alors $H_f = 10 - 20\% = 8\text{ m}$ avec une pente minimale de 35% autorisée la hauteur totale du bâtiment sera de 9.75 m environ Si l'on souhaite augmenter la pente de toit, il convient de diminuer la hauteur de façade favorisant l'effet massif. li/Exemple de réalisation, si le projet vise à faire un bâtiment très étroit par exemple de 3 m de large : $L = 3\text{ m}$ alors $H_f = 3 - 20\% = 2.40\text{ m}$ au maximum, la règle serait respectée avec une hauteur de façade au maximum de 2.40 m.
Hauteur sous dalle : Les rez-de-chaussée destinés à accueillir l'artisanat et le commerce de détail, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, doivent avoir une hauteur sous dalle de 3,5 m minimum ou au moins égale à celle des constructions adjacentes, dans le cas où celles-ci auraient des hauteurs de rez-de-chaussée plus importantes, de façon à harmoniser les hauteurs de rez-de-chaussée sur rue.	Hauteur sous dalle : Les rez-de-chaussée destinés à accueillir l'artisanat et le commerce de détail, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, doivent avoir une hauteur sous dalle de 3,5 m minimum ou au moins égale à celle des constructions adjacentes, dans le cas où celles-ci auraient des hauteurs de rez-de-chaussée plus importantes, de façon à harmoniser les hauteurs de rez-de-chaussée sur rue présenter une hauteur en harmonie avec les constructions avoisinantes et qui permet l'affichage des enseignes. Pour Les Gets : Non règlementé.
Insertion des constructions dans la pente du terrain : L'emploi de murs ou d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue de l'implantation de la construction ou des aménagements afférents. Les enrochements ou murs n'excéderont pas 1.50 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux. Les murs de soutènement et enrochements sont tolérés contre les voies publiques avec l'accord du gestionnaire du domaine public. Exhaussement des sols (remblai) Dans le cas d'exhaussement des sols (voir aval du projet sur croquis) la hauteur des remblaiements avec ou sans murs de soutènement ou enrochements est limitée à des paliers de 1,50 m par rapport au terrain naturel. Affouillement des sols (déblai)	Insertion des constructions dans la pente du terrain : L'emploi de murs ou d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue de l'implantation de la construction ou des aménagements afférents. Les enrochements ou murs n'excéderont pas 1,80 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux en privilégiant une insertion paysagère de qualité. Les murs de soutènement et enrochements sont tolérés contre les voies publiques avec l'accord du gestionnaire du domaine public. Exhaussement des sols (remblai) Dans le cas d'exhaussement des sols (voir aval du projet sur croquis) la hauteur des remblaiements avec ou sans murs de soutènement ou enrochements est limitée à des paliers de 1,50 m par rapport au terrain naturel. Exhaussement des sols (remblai) / Affouillement des sols (déblai) Affouillement des sols (déblai) Dans le cas d'affouillement des sols (voir amont du projet sur croquis), les hauteurs des déblaiements avec ou sans mur de soutènement ou enrochements, devront être justifiés

Dans le cas d'affouillement des sols (voir amont du projet sur croquis), les hauteurs des déblaiements avec ou sans mur de soutènement ou enrochements, devront être justifiés par rapport à l'opération projetée et approuvés par la commune. Un schéma de compensation et de réemploi des déblais devra être fourni au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.	par rapport à l'opération projetée et approuvés par la commune. Un schéma de compensation et de réemploi des déblais devra être fourni au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Les affouillements de 2,5 m maximum sont autorisés par rapport au terrain naturel. Par ailleurs, pour les niveaux dédiés aux stationnements entièrement enterrés, l'affouillement n'est pas réglementé. Les exhaussements, avec ou sans murs de soutènement (ou enrochements), sont limités à des paliers de 1,80 m maximum par rapport au terrain naturel. Les paliers seront espacés par une bande végétalisée d'un minimum de 1 m. En zones UH/1AUH et UHPA, UB/1AUB et UC/1AUC : Les constructions présenteront une volumétrie sobre et simple à l'image des constructions traditionnelles de montagne. Pour rappel, ces constructions traditionnelles existantes, constitutives du paysage du Haut-Chablais, se caractérisent par une forme unitaire composée d'un socle maçonné et d'étage en bardage bois sans percement ni fenêtre – à l'exclusion de quelques trous de ferme aux motifs spécifiques. Elles constituent un patrimoine local qu'il convient de prendre en compte dans la réalisation du projet. Le projet doit privilégier la simplicité et l'unité, et éviter la complexité de volume et de toiture. Le porteur de projet doit justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti et/ou naturel, notamment en ce qui concerne les proportions, la composition de la toiture, la nature et l'aspect des matériaux utilisés. Les constructions doivent respecter un rapport entre la hauteur de façade et la longueur de celle-ci, visant à réaliser des bâtiments massifs assis sur une base solide non étriquée (plus large que haut) pour éviter l'effet « chandelle ». Cela s'apprécie par volume, hors balcons et escaliers. Les constructions projetées devront se rapprocher des caractéristiques des constructions traditionnelles. Des modifications pourront être exigées pour l'obtention de l'autorisation
---	---

	d'urbanisme dans le but d'améliorer la cohérence du projet aux bâtis avoisinants, l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain.
ARTICLE 3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
En zones UB et UC : Le CES est non réglementé pour les équipements publics, les hébergements touristiques de type équipements publics, les hébergements touristiques de type « hôtelier » et les résidences de tourisme pour Les Gets.	Pour Les Gets , en zones UB et UC, le CES est non réglementé pour les équipements publics, les hébergements touristiques de type équipements publics, les hébergements touristiques de type « hôtelier » et les résidences de tourisme.
ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
TRAITEMENT ET ASPECT DES TOITURES Les pentes de toitures et matériaux : Il existe une spécificité selon les communes sur l'aspect des matériaux, les pentes et débords de toiture qu'il convient de prendre en compte. Celles-ci sont inscrites dans le tableau synthétique ci-après. [...] Montriond : Aspects autorisés Teinte gris ardoise. Aspects interdits Les couvertures en tôles, les bardeaux d'asphaltes et les tuiles rouges sont interdits.	TRAITEMENT ET ASPECT DES TOITURES Spécificité pour la toiture : Les pentes de toitures et matériaux : Il existe une spécificité selon les communes sur l'aspect des matériaux, les pentes et débords de toiture qu'il convient de prendre en compte. Celles-ci sont inscrites dans le tableau synthétique ci-après. Lorsque les projets s'implantent en limites séparatives, le minimum de débord de toit ne s'impose pas aux façades mitoyennes. Annexes : Les annexes pourront présenter un débord de toit minimum de 0.4 m. Les annexes accolées à la construction principale pourront être à un pan. [...] Montriond : Aspects autorisés Teinte gris ardoise. Aspects interdits Les couvertures en tôles, les bardeaux d'asphaltes et les tuiles rouges sont interdits. Les teintes et aspects devront être validés par l'autorité compétente.
ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	
VÉGÉTALISATION DES PARCELLES Le tènement de l'opération devra réserver des espaces de pleine terre enherbés et plantés.	VÉGÉTALISATION DES PARCELLES Le tènement de l'opération devra réserver des espaces verts de pleine terre enherbés et plantés.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées, bassins sec végétalisés, puits d'infiltration, ... conformes aux préconisations du **guide technique des eaux pluviales** (ART.2/CHPT 3 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.).

Les stationnements perméables sont intégrés dans le calcul du Coefficient d'Espace Vert.

Le Coefficient d'Espace Vert en pleine terre est fixé à 20% minimum (UA), 25% minimum (UB, UC) sur l'ensemble de l'unité foncière

Sur la commune des Gets le Coefficient d'Espace Vert est fixé à 20% minimum sur l'ensemble de l'unité foncière.

Au moins 60% des espaces en pleine terre devront être d'un seul

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées, bassins sec végétalisés, puits d'infiltration, conformes aux préconisations du guide technique des eaux pluviales (ART.2/CHPT 3 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.).

Le **coefficient de biotope par surface (CBS)** est fixé à **un** minimum sur l'ensemble de l'unité foncière *(se référer aux définitions du présent règlement pour la méthode de calcul).*

Le **coefficient de biotope par surface (CBS)** minimum est de :

En zones UA/1UA :	20 %
En zones UB/1UB :	25 %
En zones UC/1AUC :	25 %
En zones UH et UH _{PA} :	Non réglementé.

Au moins 60% des espaces **verts** en pleine terre devront être d'un seul

Les stationnements perméables sont intégrés dans le calcul du Coefficient d'Espace Vert **CBS**.

TRAITEMENT DES CLÔTURES, MUR-BAHUTS, ENROCHEMENTS ET HAIES Clôtures : <i>Il est rappelé que, par tradition, l'espace montagnard est peu clôturé permettant ainsi de préserver une transparence sur le paysage.</i> Il est préférable de ne pas clore les propriétés afin d'éviter la parcellisation du paysage. Le cas échéant, les clôtures doivent être d'aspect sobre et par leur dimension et leur traitement être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux. En cas de clôture, les clôtures devront prendre la forme soit de barrières de bois, soit de murets maçonnés avec une finition enduite ou en pierre apparente d'une hauteur maximum de 50 cm surélevés d'une barrière bois ou de grillages de teinte neutre, dans la limite d'une hauteur totale de 1,60 m (muret + grillage ou barrière) Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, et d'activités économiques, la hauteur totale des éléments de clôtures s'adaptera aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.	TRAITEMENT DES CLÔTURES, MUR-BAHUTS, ENROCHEMENTS ET HAIES Clôtures : <i>Il est rappelé que, par tradition, l'espace montagnard est peu clôturé permettant ainsi de préserver une transparence sur le paysage.</i> Il est préférable de ne pas clore les propriétés afin d'éviter la parcellisation du paysage. Le cas échéant, les clôtures doivent être d'aspect sobre et par leur dimension et leur traitement être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux. Les hauteurs maximales indiquées ci-dessous pourront être plus restrictives en limite du domaine public selon les indications du gestionnaire de la voirie. En cas de clôture, les clôtures devront prendre la forme soit de barrières de bois, soit de murets maçonnés avec une finition enduite ou en pierre apparente d'une hauteur maximum de 50 cm surélevés d'une barrière bois ou de grillages de teinte neutre, dans la limite d'une hauteur totale de 1,60 m (muret + grillage ou barrière) Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, et d'activités économiques, la hauteur totale des éléments de clôtures s'adaptera aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.
Mur, mur-bahuts et enrochements : Les murs de soutènement et enrochements ne peuvent excéder 1.50 m de hauteur et seront conformes aux dispositions décrites dans le paragraphe "Insertion des constructions dans la pente du terrain" de l'article 2 - Hauteur et Volumétrie des constructions.	Mur, mur-bahuts et enrochements : Les murs de soutènement et enrochements ne peuvent excéder 1,50 m 1,80 m de hauteur et seront conformes aux dispositions décrites dans le paragraphe "Insertion des constructions dans la pente du terrain" de l'article 2 - Hauteur et Volumétrie des constructions. "Exhaussement des sols (remblai) / Affouillement des sols (déblai)" de l'article 2 précité.
TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES, OUVRAGES DE PRODUCTION OU DE DISTRIBUTION ÉNERGÉTIQUES [...]	TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES, OUVRAGES DE PRODUCTION OU DE DISTRIBUTION ÉNERGÉTIQUES [...]

Les panneaux photovoltaïques et/ou solaires seront de préférence installés sur les toitures et intégrés au matériau de couverture. La pose en applique sur le matériau de couverture (tuile, bacs aciers,..) est interdite. Le rythme des ouvertures existantes en façade et en toiture est à respecter dans le choix d’implantation des panneaux. Ils doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction y compris en cas d’impossibilité technique de pose en toiture pour une l’installation en façade ou au sol. [...]	Panneaux photovoltaïques et/ou solaires : Les panneaux photovoltaïques et/ou solaires seront installés de préférence sur les toitures et intégrés au matériau de couverture pour les projets de construction neuve ou de réfection de toiture. A Montriond, la pose en applique sur le matériau de couverture (tuile, bacs aciers, ...) est interdite, elle doit s’effectuer en intégration au matériau de couverture. Pour les autres communes, la pose de ces panneaux sur les constructions existantes (sans réfection de toiture) sera autorisée en surimposition. De manière générale, le choix d’implantation des panneaux doit respecter le rythme des ouvertures existantes en façade et en toiture. Ils doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction y compris en cas d’impossibilité technique de pose en toiture pour une l’installation en façade ou au sol. [...] A Montriond, il faudra habiller les cheminées d’une cape trapézoïdale.
Article 6 Stationnement des véhicules	
DIMENSIONNEMENT MINIMAL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EN FONCTION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS Les règles figurant dans le tableau ci-après s’appliquent pour les constructions neuves. Si le calcul du nombre de stationnements n’est pas un nombre entier, il sera arrondi à l’unité supérieure. Lors de la transformation, réhabilitation d’un bâtiment « ancien » ou du changement de destination des bâtiments existants, ne permettant pas, pour des raisons d’espaces sur la parcelle ou d’impossibilité de réaliser du stationnement en sous-sol, il n’est pas exigé de places de stationnements sauf configuration particulière sur une commune où cette dernière pourra imposer des places de stationnement au regard du projet notamment dans le cas d’extension avec création de logement.	DIMENSIONNEMENT MINIMAL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EN FONCTION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS Les règles figurant dans le tableau ci-après s’appliquent pour les constructions neuves et les extensions. Si le calcul du nombre de stationnements n’est pas un nombre entier, il sera arrondi à l’unité supérieure. Lors de la transformation, réhabilitation d’un bâtiment « ancien » ou du changement de destination des bâtiments existants, le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des usagers. Par ailleurs, le changement d’usage d’une place couverte (type garage) doit être compensé par la création d’une place de stationnement, couverte ou non. En cas de projet comportant plusieurs types d’activités, le nombre total de places de stationnement à réaliser sera calculé en additionnant le nombre de places nécessaires pour chaque type d’activité, arrondi à l’unité supérieure.

En cas de projet comportant plusieurs types d'activités, le nombre total de places de stationnement à réaliser sera calculé en additionnant le nombre de places nécessaires pour chaque type d'activité, selon les règles de calcul suivantes :

Sous-destination « logement » :

Spécificités	Règles de calculs
Bellevaux, Essert Romand, La Baume, La Côte d'Arbroz, Le Biot, Lullin, Montriond, Morzine, Saint Jean d'Aulps, Vailly, Reyvroz,	2 places par logement pour la première tranche de 120 m ² de surface de plancher*. Puis 1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher supplémentaire. A minima 50 % des places de stationnement seront couvertes Pour toutes opérations de plus de 4 logements, il est demandé 1 place visiteur identifiée pour chaque tranche entamée de 4 logements. <i>* Surface de plancher utile par logement hors surface des communes en cas d'habitat collectif</i>

Sous-destination » artisanat et commerce de détail » : Toutes les communes SAUF les Gets : Le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons.

Les Gets : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Sous-destination « logement » :

2 places par logement pour la première tranche de 120 m² de surface de plancher*.
Puis 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

Pour toutes opérations de plus de 4 logements, il est demandé :

- 1 place visiteur identifiée pour chaque tranche entamée de 4 logements ;
- les places commandées / en enfilades sont interdites (sauf typologie individuelle (maison individuelle)) ;
- a minima 50 % des places de stationnement seront couvertes.

** Surface de plancher utile par logement hors surface des communes en cas d'habitat collectif*

Sous-destination artisanat et commerce de détail : Toutes les communes SAUF les Gets : Le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons. **NON REGLEMENTE**

Les Gets : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.
Les places doivent être accessibles SANS condition de péage.

Sous-destination « activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle » : Le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons. Sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » : 0.8 place par chambre ou unité d’hébergement dont le tiers couvert. Sous-destination « Cinéma » : Le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons.	Sous-destination activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle : Le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons. NON REGLEMENTE Sous-destination hôtels : 0.8 place par chambre ou unité d’hébergement dont le tiers couvert. Les Gets : Les places devront être accessibles SANS condition de péage. Sous-destination autres hébergements touristiques : 0.8 place par chambre ou unité d’hébergement dont le tiers couvert Le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins de l’opération. Les Gets : 2 places pour la première tranche de 120 m² de surface de plancher. Puis 1 place par tranche entamée de 50 m² de Surface de Plancher supplémentaire. A minima 50 % des places de stationnement seront couvertes. Aussi, les places devront être accessibles SANS condition de péage. Sous-destination « Cinéma » : Le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons. NON REGLEMENTE Sous-destination lieux de culte : Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l’opération. Cuisine dédiée à la vente en ligne : SANS OBJET – destination interdite
PRESCRIPTIONS SUR LE MODE DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT Impossibilité technique : Elle peut se présenter notamment dans le cadre de projet de réhabilitation d’un bâtiment « ancien » ne permettant pas, pour des raisons d’espaces sur la parcelle, ou d’impossibilité de réaliser un sous-sol, de répondre aux conditions de stationnements. En zone UB / UB1 / UA2 / UA3 / UC / UH : En cas d’impossibilité technique justifiée, les places de stationnement dues pourront être	PRESCRIPTIONS SUR LE MODE DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT [Disposition commune :] Impossibilité technique : Elle peut se présenter notamment dans le cadre de projet de réhabilitation d’un bâtiment « ancien » ne permettant pas, pour des raisons d’espaces sur la parcelle, ou d’impossibilité de réaliser un sous-sol, de répondre aux conditions de stationnements. En cas d’impossibilité technique justifiée, les places de stationnement dues pourront être proposées dans un périmètre de 50 m de l’opération, sur le territoire du PLUi.

proposées dans un périmètre de 300 m de l'opération, sur le territoire du PLUi-H. Dans les autres zones UA1 : En cas d'impossibilité technique justifiée, les places de stationnement dues pourront être proposées dans un périmètre de 1 km de l'opération, sur le territoire du PLUi-H.	
Taille des places en longueur (L) et largeur (l) : Les places devront respecter au minimum les proportions suivantes : Places non fermées : L 5.00 m x l 2.70 m. Garages ou box fermés et cloisonnés : L 5.00 m x l 3.00 m A partir de cinq logements créés en collectifs les places couvertes dues seront non fermées, non cloisonnées. Places visiteurs et PMR : Les places de stationnement visiteurs et PMR, devront être réalisées en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, si possible en dehors de l'espace clôturé. Les surfaces de stationnement extérieur doivent être dévolues aux personnes à mobilité réduite et/ou aux visiteurs. Places pour les hébergements hôteliers et touristiques : Les emplacements nécessaires aux établissements hôteliers et touristiques, [...]	Taille des places en longueur (L) et largeur (l) : Les places devront respecter au minimum les proportions suivantes : Pour les places couvertes : - Garages ou box cloisonnés : L 5.00 m x l 3.00 m avec une voie d'accès de 5 m minimum. - En souterrain non fermées, non cloisonnées : se référer aux proportions extérieures. Pour les places extérieures : - Places en bataille : L 5.00 m x l 2.70 m avec une voie d'accès de 5 m minimum. - Places en épi : Angle de 45°, L 4,80 m, l de 2,40 m avec une voie d'accès de 3,5 m minimum. - Places en créneau : L 5.00 m x l 2,30 m avec une voie d'accès de 3,5 m minimum. Dans tous les cas une aire de retournement sera nécessaire. A partir de quatre logements créés en collectifs, les places couvertes, ou en souterrain, dues seront non fermées, non cloisonnées. Places visiteurs et PMR : [incohérence avec la règle du tableau] Les places de stationnement visiteurs et PMR, devront être réalisées en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, si possible en dehors de l'espace clôturé. Les surfaces de stationnement extérieur doivent être dévolues aux personnes à mobilité réduite et/ou aux visiteurs. Places pour les hébergements hôteliers et touristiques : Les emplacements nécessaires aux établissements hôteliers et touristiques, [...]

II.4.5. Contexte et justifications relatives au chapitre 3 – Equipements et réseaux

Le dimensionnement des accès par rapport aux différentes typologies de stationnement a été complété, permettant d'être cohérent et complémentaire avec les dispositions de l'article 6 du chapitre 2 du règlement écrit.

Ensuite des adaptations mineures ont eu lieu, ne nécessitant pas de justifications particulières. Il s'agit de rendre plus claire le fait que la création d'un accès doit se faire en zone U plutôt qu'en zone A ou N afin de préserver ces espaces face à l'imperméabilisation.

Les évolutions relatives à l'article 1 du chapitre 3 ont été réalisées sur les autres zones U du PLUi-H.

Les parties suivantes éviteront cette répétition pour s'attacher à d'autres éléments d'évolution.

II.4.6. Détail des évolutions relatives au chapitre 3 – Equipements et réseaux

Partie 3 – Dispositions relatives aux zones urbaines UA/1AUA, UB/1AUB, UC/1AUC, UH/1AUH, UHpa, UF, UT, UX, UY	
PLUi-H approuvé Règlement écrit	PLUi-H modifié Règlement écrit
Chapitre 3 – Equipements et réseaux	
ARTICLE 1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	
DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCÈS Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Les accès existants sont à privilégier. Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Des voies d'accès ou de desserte juxtaposées sont interdites. Les portails d'accès doivent être implantés en retrait du domaine public de manière à ne pas gêner la circulation routière lors de l'accès à la propriété. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique. Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement de type : eau de ruissellement, gravier... sur la voie publique et ne pas entraîner de risque d'obstruction et de rupture des écoulements de bord de voirie. A ce titre il est rappelé que les prescriptions à respecter en matière	DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCÈS Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Les accès existants sont à privilégier. Les nouveaux accès ne pourront être créés qu'en zone U, à moins qu'ils soient précédés d'un emplacement réservé. Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Des voies d'accès ou de desserte juxtaposées sont interdites. Les portails d'accès doivent être implantés en retrait du domaine public de manière à ne pas gêner la circulation routière lors de l'accès à la propriété. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique, sur une largeur de 5 m. Il s'agit d'une aire de dégagement. Le stationnement est interdit sur cette aire. Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. La largeur de la voie d'accès au stationnement sera au minimum :

de gestion des eaux pluviales définies en ART.2/CHPT 3 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ci-après s'appliquent pleinement ici.	- Places en épi : 3,5 m (sens unique) - Places en bataille : 5 m - Place en créneau : 3.5 m (sens unique) Il sera nécessaire de veiller à la récupération des eaux de ruissellement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement de type : eau de ruissellement, gravier... sur la voie publique et ne pas entraîner de risque d'obstruction et de rupture des écoulements de bord de voirie. A ce titre il est rappelé que les prescriptions à respecter en matière de gestion des eaux pluviales définies en ART.2/CHPT 3 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ci-après s'appliquent pleinement ici.
---	--

II.5. Partie 3 – Dispositions relatives aux zones urbaines UE

Présentation et justifications des évolutions

II.5.1. Contexte et justification relatives aux évolutions du règlement écrit de la zone UE

D'une manière générale, les évolutions permettent un toilettage des dispositions règlementaires. Les justifications sont similaires à celles rédigées pour la partie II.4

Partie 3 – Dispositions relatives aux zones urbaines UE	
PLUi-H approuvé Règlement écrit	PLUi-H modifié Règlement écrit
Chapitre 1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité	
ARTICLE 1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	
En zone UE : Seuls sont autorisés : - Les locaux de surveillance dans la limite de 35 m² de surface de plancher par établissement ou équipement autorisé. - Les logements de fonction ou de service dans la limite de 80 m² et d'un logement par établissement pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics. A condition qu'ils soient accolés ou incorporés à la construction principale, et dont la nécessaire présence sur le site doit être justifiée.	En zone UE : Seuls sont autorisés : - Les locaux de surveillance dans la limite de 35 m² de surface de plancher par établissement ou équipement autorisé. - Les logements de fonction ou de service dans la limite de 80 m² et d'un logement par établissement pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics. - Pour LES GETS, les logements de fonction ou de service par établissement pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics. A condition qu'ils soient accolés ou incorporés à la construction principale, et dont la nécessaire présence sur le site doit être justifiée. Hôtels : interdit Autres hébergements touristiques : interdit

	Lieux de culte : Travaux d'entretien courant autorisés. Il est aussi possible d'améliorer le bâti afin de répondre aux règles d'accessibilité et de sécurité. Les extensions et constructions nouvelles sont interdites. Cuisine dédiée à la vente en ligne : interdit
ARTICLE 4 PRESCRIPTIONS LIEES A LA PRATIQUE DES ACTIVITES SPORTIVES EN DOMAINE SKIABLE	
Au sein du périmètre du domaine skiable identifié au titre du L151-38 : Les projets d'aménagements ou travaux susceptibles de modifier les habitats naturels, perturber les espèces animales présentes et la dynamique écologique, et non soumis à étude réglementaire au titre du code de l'Environnement, doivent faire l'objet d'un inventaire faunistique et floristique préalable avec évaluation des incidences et propositions de mesures adaptées préalable afin d'évaluer les incidences du projet sur les habitats naturels, la faune, la flore et la dynamique écologiques. Sont concernés les autorisations de travaux suivantes nécessitant des travaux de déboisement et/ou de terrassement : · Création, extension ou remplacement de remontées mécaniques ; · Extension ou création de pistes de ski nécessitant des travaux de déboisement et/ou de terrassement ; · Installation d'enneigement ; · Travaux de défrichement. Par ailleurs, la mise en œuvre de dispositifs anticollision pour l'avifaune sur les câbles des remontées mécaniques en cas de création, extension ou remplacement des équipements existants est obligatoire.	Au sein du périmètre du domaine skiable identifié au titre du L151-38 : Les aménagements et entretiens du domaine skiable ne sont autorisés que sous réserve de prendre toutes les dispositions nécessaires pour une bonne insertion dans le site. Par ailleurs, il sera nécessaire de respecter les points suivants. Les projets d'aménagements ou travaux susceptibles de modifier les habitats naturels, perturber les espèces animales présentes et la dynamique écologique, et non soumis à étude réglementaire au titre du code de l'Environnement, doivent faire l'objet d'un inventaire faunistique et floristique préalable avec évaluation des incidences et propositions de mesures adaptées préalable afin d'évaluer les incidences du projet sur les habitats naturels, la faune, la flore et la dynamique écologiques. Sont concernés les autorisations de travaux suivantes nécessitant des travaux de déboisement et/ou de terrassement : · Création, extension ou remplacement de remontées mécaniques / tapis roulants ; · Extension ou création de pistes de ski nécessitant des travaux de déboisement et/ou de terrassement ; · Installation d'enneigement ; · Travaux de défrichement. Par ailleurs, la mise en œuvre de dispositifs anticollision pour l'avifaune sur les câbles des remontées mécaniques en cas de création, extension ou remplacement des équipements existants est obligatoire.

II.5.2. Détails des évolutions relatives au chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Partie 3 – Dispositions relatives aux zones urbaines UE	
PLUi-H approuvé Règlement écrit	PLUi-H modifié Règlement écrit
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
ARTICLE 1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, AUX VOIES PRIVÉES ET AUX CHEMINS RURAUX Constructions annexes : Les annexes sont des compléments de la fonction du bâtiment principal, elles ne sont pas habitables. Elles doivent former un ensemble cohérent avec la construction principale. Les annexes, hors garages accolés, doivent être implantées à 2,40 m minimum du bâtiment principal. Les annexes doivent être implantées en limites séparatives ou à 3 m de ces limites.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, AUX VOIES PRIVÉES ET AUX CHEMINS RURAUX Constructions annexes : Les annexes sont des compléments de la fonction du bâtiment principal, elles ne sont pas habitables. Elles doivent former un ensemble cohérent avec la construction principale. Les annexes non-accolées peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faitage (avant et après terrassement) et que la partie en limite n'excède pas une longueur de 8 m. Les annexes accolées à la construction principale peuvent aussi s'implanter jusqu'en limite à condition qu'elles soient dédiées au stationnement des véhicules. Les autres annexes, ainsi que les piscines et autres espaces de bien-être, doivent respecter les règles d'implantation générales susmentionnées.
Constructions enterrées : Les constructions enterrées ainsi que les voies d'accès aux garages souterrains peuvent être implantées jusqu'en limite de propriété.	Constructions enterrées : Les constructions entièrement enterrées ainsi que les voies d'accès aux garages souterrains peuvent être implantées jusqu'en limite de propriété.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE [Règle existante déplacée] Les annexes non-accolées doivent être implantées à 2,40 m minimum du bâtiment principal.
ARTICLE 2 HAUTEUR ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	
La hauteur des constructions, autorisées dans la zone, n'est pas réglementée, mais elle doit être adaptée à l'usage, et compatible avec l'environnement urbain de proximité.	La hauteur des constructions, autorisées dans la zone, n'est pas réglementée limitée , mais elle doit être adaptée à l'usage, et compatible avec l'environnement urbain de proximité.

Exhaussement des sols (remblai) / Affouillement des sols (déblai) Exhaussement des sols (remblai) Dans le cas d'exhaussement des sols (voir aval du projet sur croquis) la hauteur des remblaiements avec ou sans murs de soutènement ou enrochements est limitée à des paliers de 1,50 m par rapport au terrain naturel. Affouillement des sols (déblai) Dans le cas d'affouillement des sols (voir amont du projet sur croquis), les hauteurs des déblaiements avec ou sans mur de soutènement ou enrochements, devront être justifiés par rapport à l'opération projetée et approuvés par la commune. Un schéma de compensation et de réemploi des déblais devra être fourni au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.	Insertion des constructions dans la pente du terrain : L'emploi de murs ou d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue de l'implantation de la construction ou des aménagements afférents. Les enrochements ou murs n'excéderont pas 1,80 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux en privilégiant une insertion paysagère de qualité. Les murs de soutènement et enrochements sont tolérés contre les voies publiques avec l'accord du gestionnaire du domaine public. Exhaussement des sols (remblai) Dans le cas d'exhaussement des sols (voir aval du projet sur croquis) la hauteur des remblaiements avec ou sans murs de soutènement ou enrochements est limitée à des paliers de 1,50 m par rapport au terrain naturel. Exhaussement des sols (remblai) / Affouillement des sols (déblai) Les affouillements de 2,5 m maximum sont autorisés par rapport au terrain naturel. Par ailleurs, pour les niveaux dédiés aux stationnements entièrement enterrés, l'affouillement n'est pas réglementé. Dans le cas d'affouillement des sols (voir amont du projet sur croquis) les hauteurs des déblaiements avec ou sans mur de soutènement ou enrochements, devront être justifiées par rapport à l'opération projetée et approuvées par la commune. Un schéma de compensation et de réemploi des déblais devra être fourni au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Les exhaussements, avec ou sans murs de soutènement (ou enrochements), sont limités à des paliers de 1,80 m maximum par rapport au terrain naturel. Les paliers seront espacés par une bande végétalisée d'un minimum de 1 m.
ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
TRAITEMENT ET ASPECT DES TOITURES Les pentes de toitures et matériaux : Il existe une spécificité selon les communes sur l'aspect des matériaux, les pentes et débords de toiture qu'il convient de prendre en compte. Celles-ci sont inscrites dans le tableau synthétique ci-après. [...] Montriond : Aspects autorisés	TRAITEMENT ET ASPECT DES TOITURES Les pentes de toitures et matériaux : Il existe une spécificité selon les communes sur l'aspect des matériaux, les pentes et débords de toiture qu'il convient de prendre en compte. Celles-ci sont inscrites dans le tableau synthétique ci-après. Lorsque les projets s'implantent en limites séparatives, le minimum de débord de toit ne s'impose pas aux façades mitoyennes. Annexes : Les annexes pourront présenter un débord de toit minimum de 0.4 m. Les annexes accolées à la

Teinte gris ardoise. Aspects interdits Les couvertures en tôles, les bardeaux d’asphaltes et les tuiles rouges sont interdits.	construction principale pourront être à un pan. [...] Montriond : Aspects autorisés Teinte gris ardoise. Aspects interdits Les couvertures en tôles, les bardeaux d’asphaltes et les tuiles rouges sont interdits. Les teintes et aspects devront être validés par l’autorité compétente.
ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	
TRAITEMENT DES CLÔTURES, MUR-BAHUTS, ENROCHEMENTS ET HAIES Clôtures : <i>Il est rappelé que, par tradition, l’espace montagnard est peu clôturé permettant ainsi de préserver une transparence sur le paysage.</i> Il est préférable de ne pas clore les propriétés afin d’éviter la parcellisation du paysage. Le cas échéant, les clôtures doivent être d’aspect sobre et par leur dimension et leur traitement être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux. En cas de clôture, les clôtures devront prendre la forme soit de barrières de bois, soit de murets maçonnés avec une finition enduite ou en pierre apparente d’une hauteur maximum de 50 cm surélevés d’une barrière bois ou de grillages de teinte neutre, dans la limite d’une hauteur totale de 1,60 m (muret + grillage ou barrière) Pour les constructions à usage d’équipement public ou d’intérêt collectif, et d’activités économiques, la hauteur totale des éléments de clôtures s’adaptera aux conditions particulières de gestion, d’exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s’intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.	TRAITEMENT DES CLÔTURES, MUR-BAHUTS, ENROCHEMENTS ET HAIES Clôtures : <i>Il est rappelé que, par tradition, l’espace montagnard est peu clôturé permettant ainsi de préserver une transparence sur le paysage.</i> Il est préférable de ne pas clore les propriétés afin d’éviter la parcellisation du paysage. Le cas échéant, les clôtures doivent être d’aspect sobre et par leur dimension et leur traitement être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux. Les hauteurs maximales indiquées ci-dessous pourront être plus restrictives en limite du domaine public selon les indications du gestionnaire de la voirie. En cas de clôture, les clôtures devront prendre la forme soit de barrières de bois, soit de murets maçonnés avec une finition enduite ou en pierre apparente d’une hauteur maximum de 50 cm surélevés d’une barrière bois ou de grillages de teinte neutre, dans la limite d’une hauteur totale de 1,60 m (muret + grillage ou barrière) Pour les constructions à usage d’équipement public ou d’intérêt collectif, et d’activités économiques, la hauteur totale des éléments de clôtures s’adaptera aux conditions particulières de gestion, d’exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s’intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.
Mur, mur-bahuts et enrochements : Les murs de soutènement et enrochements ne peuvent excéder 1.50 m de hauteur et seront conformes aux	Mur, mur-bahuts et enrochements : Les murs de soutènement et enrochements ne peuvent excéder 1,50 m 1,80 m de hauteur et seront conformes

dispositions décrites dans le paragraphe "Insertion des constructions dans la pente du terrain" de l'article 2 - Hauteur et Volumétrie des constructions.	aux dispositions décrites dans le paragraphe "Insertion des constructions dans la pente du terrain" de l'article 2 - Hauteur et Volumétrie des constructions . "Exhaussement des sols (remblai) / Affouillement des sols (déblai)" de l'article 2 précité.
TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES, OUVRAGES DE PRODUCTION OU DE DISTRIBUTION ÉNERGÉTIQUES Les panneaux photovoltaïques et/ou solaires seront de préférence installés sur les toitures et intégrés au matériau de couverture. La pose en applique sur le matériau de couverture (tuile, bacs aciers,..) est interdite. Le rythme des ouvertures existantes en façade et en toiture est à respecter dans le choix d'implantation des panneaux. Ils doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction y compris en cas d'impossibilité technique de pose en toiture pour une l'installation en façade ou au sol.	TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES, OUVRAGES DE PRODUCTION OU DE DISTRIBUTION ÉNERGÉTIQUES Panneaux photovoltaïques et/ou solaires : Les panneaux photovoltaïques et/ou solaires seront installés de préférence sur les toitures et intégrés au matériau de couverture pour les projets de construction neuve ou de réfection de toiture. A Montriond, la pose en applique sur le matériau de couverture (tuile, bacs aciers, ...) est interdite, elle doit s'effectuer en intégration au matériau de couverture. Pour les autres communes, la pose de ces panneaux sur les constructions existantes (sans réfection de toiture) sera autorisée en surimposition. De manière générale, le choix d'implantation des panneaux doit respecter le rythme des ouvertures existantes en façade et en toiture. Ils doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction y compris en cas d'impossibilité technique de pose en toiture pour une l'installation en façade ou au sol.
ARTICLE 6 STATIONNEMENT DES VEHICULES	
DIMENSIONNEMENT MINIMAL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EN FONCTION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS Cf II.4.4 Article 6 mêmes évolutions	DIMENSIONNEMENT MINIMAL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EN FONCTION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS Cf.II.4.4 Article 6 - mêmes évolutions Ajout des sous-destinations suivantes : Sous-destination hôtels : Sous-destination autres hébergements touristiques Sous-destination lieux de culte : Cuisine dédiée à la vente en ligne : Règle commune de ces sous-destination SANS OBJET – destination interdite
Taille des places en longueur (L) et largeur (l) : Cf.II.4.4 mêmes évolutions	Taille des places en longueur (L) et largeur (l) : Cf.II.4.4 Article 6 - mêmes évolutions

II.6. Partie 3 – Dispositions relatives aux zones urbaines UT, 1AUT, UF Présentation et justifications des évolutions

II.6.1. Contexte et justification relatives aux évolutions du règlement écrit des zones UT, 1AUT, UF

D'une manière générale, les évolutions permettent un toilettage des dispositions règlementaires. Les justifications sont similaires à celles rédigées pour la partie II.4 à savoir :

- La mise en commun de dispositions identiques en substitution d'un règlement par zone indicée a permis, outre la réduction du nombre de page, de faire évoluer certaines dispositions pour une meilleure cohérence. Des précisions ont été apportées, permettant de mieux encadrer l'urbanisation au sein du Haut-Chablais.
Les corrections orthographiques ou syntaxiques ne sont pas mentionnées ici.
Les évolutions ont porté sur la mise à jour des destinations et des sous-destinations.
- Les évolutions clarifient les règles d'implantation, de hauteur et de volumétrie. La notion de surface de plancher visible a été reformulée et simplifiée.
- Par ailleurs, la suppression des règles concernant la proportionnalité des volumes permet d'éviter les formes bâties non désirées. La fixation d'un mode de calcul unique ne permettait pas d'intégrer les constructions de manière optimale dans la pente, contrairement aux dispositions modifiées. Les évolutions proposées renforcent la complémentarité avec l'OAP thématique PATRIMOINE et permet de mieux garantir la qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets.
- Les règles concernant les déblais/remblais ont été précisées, dans une optique de renforcement de l'identité paysagère des cœurs de bourg notamment.
- Le CES maximal inchangé, afin de limiter l'emprise au sol des constructions.
- Concernant le stationnement, le dimensionnement des places a été précisé, selon la typologie recherchée et de légères adaptations du nombre de places par sous-destination ont été effectuées pour rendre le règlement plus opérationnel au regard des réalités territoriales.
- Les erreurs matérielles ont été corrigées.

II.6.2. Détail des évolutions relatives au chapitre 1- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

Partie 3 – Dispositions relatives aux zones urbaines UT/ 1AUT, UF	
PLUi-H approuvé Règlement écrit	PLUi-H modifié Règlement écrit
Chapitre 1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité	
Article 1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	
UF : Sous-destination - Hébergement hôtelier et touristique	Sous-destination hôtels et sous-destination hébergements touristiques : règle commune inchangée Les hôtels pourront également bénéficier d'extensions pour :

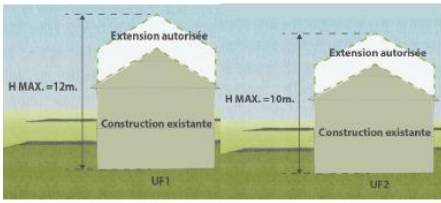
	- l'amélioration du service client et/ou évolution du classement, - l'adaptation et mise en conformité aux règles d'hygiène, PMR ou de sécurité. Lieux de culte : Travaux d'entretien courant autorisés. Il est aussi possible d'améliorer le bâti afin de répondre aux règles d'accessibilité et de sécurité. Les extensions et constructions nouvelles sont interdites. Cuisine dédiée à la vente en ligne : interdite
UT : Sous-destination logement : Les logements de fonction ou de service créés, en lien avec les hébergements, seront protégés par une convention loi Montagne Sous-destination - Hébergement hôtelier et touristique	Logement : Les logements de fonction ou de service créés, en lien avec les hébergements touristiques, seront protégés par une convention loi Montagne Sous-destination hôtels et sous-destination hébergements touristiques : règle commune inchangée Lieux de culte : Travaux d'entretien courant autorisés. Il est aussi possible d'améliorer le bâti afin de répondre aux règles d'accessibilité et de sécurité. Les extensions et constructions nouvelles sont interdites. Cuisine dédiée à la vente en ligne : interdite
ARTICLE 4 PRESCRIPTIONS LIEES A LA PRATIQUE DES ACTIVITES SPORTIVES EN DOMAINE SKIABLE	
Au sein du périmètre du domaine skiable identifié au titre du L151-38 : Cf II 5.1 Article 4	Au sein du périmètre du domaine skiable identifié au titre du L151-38 : Cf II.5.1 Article 4

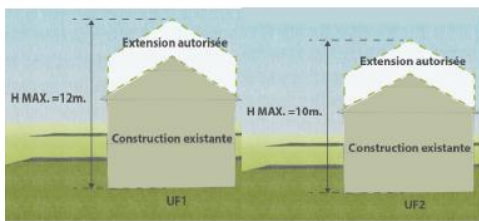
II.6.3. Détails des évolutions relatives au chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Partie 3 – Dispositions relatives aux zones urbaines UF, UT/1AUT	
PLUi-H approuvé Règlement écrit	PLUi-H modifié Règlement écrit
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
ARTICLE 1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION GÉNÉRALE, AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE Cas particuliers des garages : Les garages intégrés ou non, accolés ou non à la construction principale devront respecter un recul de 5 m minimum à compter de la limite du domaine public. Si ces garages disposent d'un accès parallèle à l'axe de la voirie ce recul pourra être réduit à 2.50 m. Un recul supérieur pourra être imposé par le gestionnaire de voirie pour maintenir la sécurité des usagers de la voie. Dans les hameaux où les constructions sont déjà implantées en limite du domaine public le gestionnaire de voirie pourra autoriser l'implantation de garage en limite du de l'emprise publique.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION GÉNÉRALE, AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE Cas particuliers des garages en annexe : Les garages en annexe, accolés ou non à la construction principale, devront respecter un recul de 5 m minimum à compter de la limite du domaine public. Si ces garages disposent d'un accès parallèle à l'axe de la voirie ce recul pourra être réduit à 2.50 m, à condition que le gestionnaire de voirie émette un avis favorable. Un recul différent pourra être imposé par le gestionnaire de voirie pour maintenir la sécurité des usagers de la voie et/ou pour des raisons de qualité architecturale. Dans les hameaux où les constructions sont déjà implantées en limite du domaine public le gestionnaire de voirie pourra autoriser l'implantation de garage en limite de l'emprise publique.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, AUX VOIES PRIVÉES ET AUX CHEMINS RURAUX Constructions annexes : Les annexes sont des compléments de la fonction du bâtiment principal, elles ne sont pas habitables. Elles doivent former un ensemble cohérent avec la construction principale. Les annexes, hors garages accolés, doivent être implantées à 2,40 m minimum du bâtiment principal. Les annexes doivent être implantées en limites séparatives ou à 3 m de ces limites.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, AUX VOIES PRIVÉES ET AUX CHEMINS RURAUX <i>Principes généraux</i> Constructions annexes : Les annexes sont des compléments de la fonction de la construction principale et doivent former un ensemble cohérent avec cette dernière. Les annexes non-accolées peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faitage (avant et après terrassement) et que la partie en limite n'excède pas une longueur de 8 m. Les annexes accolées à la construction principale peuvent aussi s'implanter jusqu'en limite à condition

	qu'elles soient dédiées au stationnement des véhicules. Les autres annexes, ainsi que les piscines et autres espaces de bien-être, doivent respecter les règles d'implantation générales susmentionnées.
Constructions enterrées : Les constructions enterrées ainsi que les voies d'accès aux garages souterrains peuvent être implantées jusqu'en limite de propriété.	Constructions enterrées : Les constructions entièrement enterrées ainsi que les voies d'accès aux garages souterrains peuvent être implantées jusqu'en limite de propriété.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, implantées sur une même unité foncière ou tènement, veilleront à respecter un recul minimum de 6 m entre des façades opposées (parallèles) afin de garantir un ensoleillement et une intimité suffisante et de préserver les vues.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, implantées sur une même unité foncière ou tènement, veilleront à respecter un recul minimum de 6 m entre des façades opposées (parallèles) afin de garantir un ensoleillement et une intimité suffisante et de préserver les vues. Par ailleurs pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure à 20% : une distance suffisante entre ces constructions doit exister afin de garantir un ensoleillement, une intimité suffisante et de préserver les vues. L'implantation projetée devra donc être justifiée dans ce sens (par exemple avec un schéma d'ensoleillement, une étude des ombres projetées, des coupes transversales, des cônes de vues, une évaluation des obstacles visuels, une analyse paysagère approfondie, une modélisation 3D...). Les annexes non-accolées doivent être implantées à 2,40 m minimum du bâtiment principal.

ARTICLE 2 HAUTEUR ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">UT/1AUT</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Hauteur minimale</td></tr> <tr> <td colspan="2">Non réglementé</td></tr> <tr> <td colspan="2">Hauteur maximale</td></tr> <tr> <td colspan="2">17 m au faîtage – sauf pour les Gets 15 m au faîtage</td></tr> <tr> <td colspan="2">Hauteur maximale des annexes</td></tr> <tr> <td colspan="2">Pour les annexes, la hauteur maximale ne doit pas excéder 3.50 maximum par rapport au terrain naturel.</td></tr> </tbody> </table>		UT/1AUT		Hauteur minimale		Non réglementé		Hauteur maximale		17 m au faîtage – sauf pour les Gets 15 m au faîtage		Hauteur maximale des annexes		Pour les annexes, la hauteur maximale ne doit pas excéder 3.50 maximum par rapport au terrain naturel.	
UT/1AUT															
Hauteur minimale															
Non réglementé															
Hauteur maximale															
17 m au faîtage – sauf pour les Gets 15 m au faîtage															
Hauteur maximale des annexes															
Pour les annexes, la hauteur maximale ne doit pas excéder 3.50 maximum par rapport au terrain naturel.															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>UF1</th><th>UF2</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Hauteur minimale</td></tr> <tr> <td colspan="2">Non réglementé</td></tr> <tr> <td colspan="2">Hauteur maximale</td></tr> <tr> <td>12 m au faîtage & 15 m pour les hôtels</td><td>10 m & 15 m pour les hôtels</td></tr> <tr> <td colspan="2">Hauteur maximale des annexes</td></tr> <tr> <td colspan="2">Pour les annexes, la hauteur maximale ne doit pas excéder 3.50 maximum par rapport au terrain naturel.</td></tr> </tbody> </table>	UF1	UF2	Hauteur minimale		Non réglementé		Hauteur maximale		12 m au faîtage & 15 m pour les hôtels	10 m & 15 m pour les hôtels	Hauteur maximale des annexes		Pour les annexes, la hauteur maximale ne doit pas excéder 3.50 maximum par rapport au terrain naturel.		 En zone UF1, les bâtiments existants peuvent faire l'objet d'une extension en hauteur, sans pouvoir dépasser 12 m au faîtage. En zone UF2 ; les bâtiments existants peuvent faire l'objet d'une extension en hauteur, sans pouvoir dépasser 10 m au faîtage. Principes généraux : Dans les secteurs déjà bâtis ou partiellement bâtis, la hauteur moyenne des constructions avoisinantes doit être respectée, sans jamais dépasser :
UF1	UF2														
Hauteur minimale															
Non réglementé															
Hauteur maximale															
12 m au faîtage & 15 m pour les hôtels	10 m & 15 m pour les hôtels														
Hauteur maximale des annexes															
Pour les annexes, la hauteur maximale ne doit pas excéder 3.50 maximum par rapport au terrain naturel.															



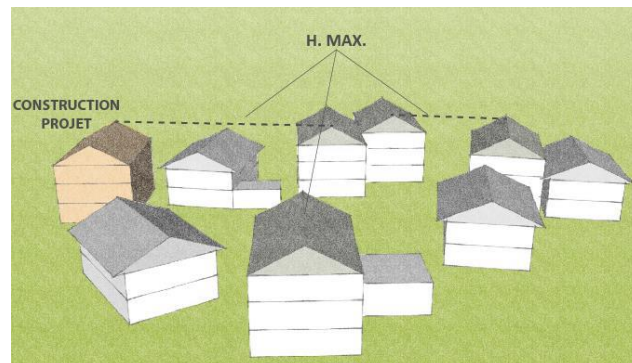
En zone UF1, les bâtiments existants peuvent faire l'objet d'une extension en hauteur, sans pouvoir dépasser 12 m au faîtage.

En zone UF2 ; les bâtiments existants peuvent faire l'objet d'une extension en hauteur, sans pouvoir dépasser 10 m au faîtage.

En zones UF1 :	12 m maximum
En zones UF2 :	10 m maximum
En zone UT :	17 m maximum
Aux Gets, en zone UT :	15 m maximum

Afin de conserver une cohérence architecturale, en zone **UT**, la différence de niveau entre la construction projetée avec les constructions existantes les plus proches, ne doit pas excéder 1 niveau, sans pour autant dépasser la hauteur maximale indiquée.

~~Par ailleurs, un seul niveau supplémentaire (ou comble) par rapport aux constructions voisines pourra être autorisées dans cette limite de hauteur.~~



Pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure à 20% : le projet (s'il présente plus de trois logements) devra décomposer ses volumes de façon à éviter l'effet « ruche » et l'effet « chandelle ». En effet, les constructions en cascade ne sont pas en harmonie avec l'architecture vernaculaire et le paysage de montagne. **Le projet devra donc présenter plusieurs volumes unitaires pour retrouver l'esprit du hameau de montagne.**

Une distance suffisante entre ces volumes unitaires doit exister afin de garantir un ensoleillement, une intimité suffisante et de préserver les vues. L'implantation projetée devra donc être justifiée dans ce sens (par exemple avec un schéma d'ensoleillement, une étude des ombres projetées, des coupes transversales, des cônes de vues, une évaluation des obstacles visuels, une analyse paysagère approfondie, une modélisation 3D...).

Seules les installations techniques (telles que cheminées, ventilations, ascenseurs, etc.) pourront dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un traitement architectural assurant leur intégration.

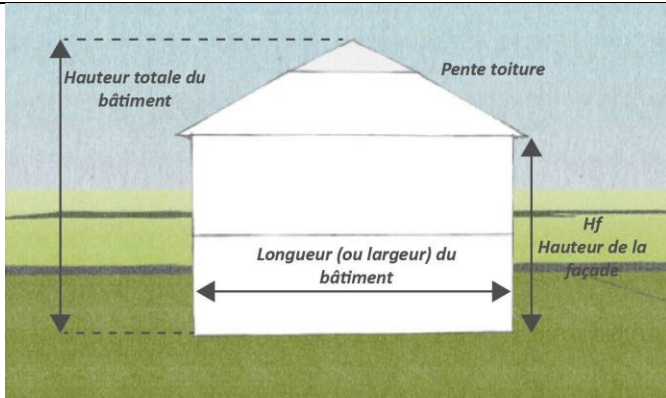
Pour les bâtiments existants, une surélévation de 0.50 m de toiture pour pose de sur-toiture pourra être autorisée, bien que cela entraîne un dépassement de la hauteur maximale autorisée dans la zone.

Hauteur spécifique :

Hauteur maximale des annexes : Pour les annexes, le niveau de construction maximale **ne doit pas excéder R+c** (se référer aux définitions du présent règlement).

Pour les constructions à la sous-destination « Hôtels », la hauteur est limitée à :

Pour les annexes, la hauteur maximale ne doit pas excéder 3.50 m par rapport au terrain naturel.	<table border="1"> <tr> <td>En zones UF :</td><td>15 m maximum</td></tr> <tr> <td>En zone UT :</td><td>17 m maximum</td></tr> <tr> <td>Aux Gets, en zone UT :</td><td>15 m maximum</td></tr> </table> Equipements publics : La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées dans la zone, n'est pas réglementée, mais elle doit être adaptée à l'usage, et compatible avec l'environnement urbain de proximité. Seules les installations techniques (telles que cheminées, ventilations, ascenseurs, etc.) pourront dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un traitement architectural assurant leur intégration. Pour les bâtiments existants, une surélévation de 0,50 m de toiture pour pose de sur-toiture pourra être autorisée, bien que cela entraîne un dépassement de la hauteur maximale autorisée dans la zone.	En zones UF :	15 m maximum	En zone UT :	17 m maximum	Aux Gets, en zone UT :	15 m maximum
En zones UF :	15 m maximum						
En zone UT :	17 m maximum						
Aux Gets, en zone UT :	15 m maximum						
VOLUMETRIE - INSERTION DANS LE TISSU URBAIN OU LE PAYSAGE Volume des constructions : Les constructions présenteront une volumétrie simple et massive. L'articulation des volumes d'une même construction respectera un plan orthogonal, c'est-à-dire parallèle aux voies. Les constructions doivent respecter un rapport entre la hauteur de façade et la longueur (ou largeur) du bâtiment, visant à réaliser des bâtiments massifs assis sur une base solide non étriquée (plus large que haut) pour éviter l'effet « chandelle ». Ainsi la Hauteur de façade (Hf) sera limitée en proportion de la Longueur (ou largeur) du bâtiment selon la formule suivante : Hauteur de façade = Longueur ou largeur du bâtiment diminuée de 20 % minimum Soit $H_f = L - 20\% \text{ minimum}$ La Hauteur Hf se compte à l'égout de toit La Longueur ou largeur se compte entre murs	VOLUMETRIE - INSERTION DANS LE TISSU URBAIN OU LE PAYSAGE Principes généraux: Les constructions présenteront une volumétrie sobre et simple à l'image des constructions traditionnelles de montagne. Pour rappel, ces constructions traditionnelles existantes, constitutives du paysage du Haut-Chablais, se caractérisent par une forme unitaire composée d'un socle maçonné et d'étage en bardage bois sans percement ni fenêtre – à l'exclusion de quelques trous de ferme aux motifs spécifiques. Elles constituent un patrimoine local qu'il convient de prendre en compte dans la réalisation du projet. Le projet doit privilégier la simplicité et l'unité, et éviter la complexité de volume et de toiture. Le porteur de projet doit justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti et/ou naturel, notamment en ce qui concerne les proportions, la composition de la toiture, la nature et l'aspect des matériaux utilisés. Les constructions doivent respecter un rapport entre la hauteur de façade et la longueur de celle-ci, visant à réaliser des bâtiments massifs assis sur une base solide non étriquée (plus large que haut)						



Méthode de calcul

i/Exemple de réalisation avec une hauteur limitée à 10 m de hauteur totale

Si $L = 10$ m alors $H_f = 10 - 20\% = 8$ m avec une pente minimale de 35% autorisée la hauteur totale du bâtiment sera de 9.75 m environ

Si l'on souhaite augmenter la pente de toit, il convient de diminuer la hauteur de façade favorisant l'effet massif.

li/Exemple de réalisation, si le projet vise à faire un bâtiment très étroit par exemple de 3 m de large :

$L = 3$ m alors $H_f = 3 - 20\% = 2.40$ m au maximum, la règle serait respectée avec une hauteur de façade au maximum de 2.40 m.

pour éviter l'effet « chandelle ». Cela s'apprécie par volume, hors balcons et escaliers.

Les constructions projetées devront se rapprocher des caractéristiques des constructions traditionnelles. Des modifications pourront être exigées pour l'obtention de l'autorisation d'urbanisme dans le but d'améliorer la cohérence du projet aux bâtis avoisinants, l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain.

Pour Les Gets : La Hauteur de façade (H_f) sera limitée en proportion de la Longueur (ou largeur) du bâtiment selon la formule suivante :

Hauteur de façade = Longueur ou largeur du bâtiment diminuée de 20 % minimum

Soit $H_f = L - 20\%$ minimum

La Hauteur H_f se compte à l'égout de toit

La Longueur ou largeur se compte entre murs.

Hauteur sous dalle :

Les rez-de-chaussée destinés à accueillir l'artisanat et le commerce de détail, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, doivent avoir une hauteur sous dalle de 3,5 m minimum ou au moins égale à celle des constructions adjacentes, dans le cas où celles-ci auraient des hauteurs de rez-de-chaussée plus importantes, de façon à harmoniser les hauteurs de rez-de-chaussée sur rue.

Hauteur sous dalle : Les rez-de-chaussée destinés à accueillir l'artisanat et le commerce de détail, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, doivent avoir une hauteur sous dalle de 3,5 m minimum ou au moins égale à celle des constructions adjacentes, dans le cas où celles-ci auraient des hauteurs de rez-de-chaussée plus importantes, de façon à harmoniser les hauteurs de rez-de-chaussée sur rue. présenter une hauteur en harmonie avec les constructions avoisinantes et qui permet l'affichage des enseignes.

Pour Les Gets : Non réglementé.

Exhaussement des sols (remblai) / Affouillement des sols (déblai)

Exhaussement des sols (remblai)

Dans le cas d'exhaussement des sols (voir aval du projet sur croquis) la hauteur des remblaiements avec ou sans murs de soutènement ou enrochements est

Insertion des constructions dans la pente du terrain :

L'emploi de murs ou d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue de l'implantation de la construction ou des aménagements afférents. Les enrochements ou murs n'excéderont pas 1,80 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant

limitée à des paliers de 1,50 m par rapport au terrain naturel. Affouillement des sols (déblai) Dans le cas d'affouillement des sols (voir amont du projet sur croquis), les hauteurs des déblaiements avec ou sans mur de soutènement ou enrochements, devront être justifiés par rapport à l'opération projetée et approuvés par la commune. Un schéma de compensation et de réemploi des déblais devra être fourni au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.	travaux en privilégiant une insertion paysagère de qualité. Les murs de soutènement et enrochements sont tolérés contre les voies publiques avec l'accord du gestionnaire du domaine public. Exhaussement des sols (remblai) Dans le cas d'exhaussement des sols (voir aval du projet sur croquis) la hauteur des remblaiements avec ou sans murs de soutènement ou enrochements est limitée à des paliers de 1,50 m par rapport au terrain naturel. Exhaussement des sols (remblai) / Affouillement des sols (déblai) Les affouillements de 2,5 m maximum sont autorisés par rapport au terrain naturel. Par ailleurs, pour les niveaux dédiés aux stationnements entièrement enterrés, l'affouillement n'est pas réglementé. Dans le cas d'affouillement des sols (voir amont du projet sur croquis) les hauteurs des déblaiements avec ou sans mur de soutènement ou enrochements, devront être justifiées par rapport à l'opération projetée et approuvées par la commune. Un schéma de compensation et de réemploi des déblais devra être fourni au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Les exhaussements, avec ou sans murs de soutènement (ou enrochements), sont limités à des paliers de 1,80 m maximum par rapport au terrain naturel. Les paliers seront espacés par une bande végétalisée d'un minimum de 1 m.
ARTICLE 3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
Non réglementé	Le coefficient d'emprise au sol (CES) maximum est de : 0,60 en zone UT Non réglementé en zone UF
ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
TRAITEMENT ET ASPECT DES TOITURES Les pentes de toitures et matériaux : Cf II.4.4 Article 4	TRAITEMENT ET ASPECT DES TOITURES Les pentes de toitures et matériaux : Cf II.4.4 Article 4
ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	

VEGETALISATION DES PARCELLES Le tènement de l'opération devra réserver des espaces de pleine terre enherbés et plantés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées, bassins sec végétalisés, puits d'infiltration, ... conformes aux préconisations du guide technique des eaux pluviales (ART.2/CHPT 3 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.). Les stationnements perméables sont intégrés dans le calcul du Coefficient d'Espace Vert. Le Coefficient d'Espace Vert en pleine terre est fixé à 15% minimum sur l'ensemble de l'unité foncière.	VEGETALISATION DES PARCELLES Le tènement de l'opération devra réserver des espaces verts de pleine terre enherbés et plantés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées, bassins sec végétalisés, puits d'infiltration, conformes aux préconisations du guide technique des eaux pluviales (ART.2/CHPT 3 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.). Le coefficient de biotope par surface (CBS) est fixé à un minimum sur l'ensemble de l'unité foncière <i>(se référer aux définitions du présent règlement pour la méthode de calcul).</i> Le coefficient de biotope par surface (CBS) minimum est de : <table border="1" data-bbox="810 813 1230 963"> <tr> <td>En zones UF :</td><td rowspan="2">15 %</td></tr> <tr> <td>En zones UF :</td></tr> </table>	En zones UF :	15 %	En zones UF :
En zones UF :	15 %			
En zones UF :				
TRAITEMENT DES CLÔTURES, MUR-BAHUTS, ENROCHEMENTS ET HAIES Clôtures : <i>Cf. II 4.4 Article 5</i>	TRAITEMENT DES CLÔTURES, MUR-BAHUTS, ENROCHEMENTS ET HAIES Clôtures : <i>Cf. II 4.4 Article 5 mêmes évolutions</i>			
Mur, mur-bahuts et enrochements : <i>Cf. II 4.4 Article 5</i>	Mur, mur-bahuts et enrochements : <i>Cf. II 4.4 Article 5 mêmes évolutions</i>			
TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES, OUVRAGES DE PRODUCTION OU DE DISTRIBUTION ÉNERGÉTIQUES <i>Cf. II 4.4 Article 5</i>	TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES, OUVRAGES DE PRODUCTION OU DE DISTRIBUTION ÉNERGÉTIQUES <i>Cf. II 4.4 Article 5. mêmes évolutions</i>			
ARTICLE 6 STATIONNEMENT DES VEHICULES				
DIMENSIONNEMENT MINIMAL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EN FONCTION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS <i>Cf. II.4.4 Article 6 mêmes évolutions</i>	DIMENSIONNEMENT MINIMAL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EN FONCTION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS <i>Cf.II4.4 Article 6 - mêmes évolutions</i> Ajout des sous-destinations suivantes : <i>Sous-destination hôtels :</i> <i>Sous-destination autres hébergements touristiques</i> <i>Sous-destination lieux de culte :</i> <i>Cuisine dédiée à la vente en ligne :</i> <i>Règle commune de ces sous-destination SANS OBJET – destination interdite</i>			

Taille des places en longueur (L) et largeur (l) : Cf.II.4.4 mêmes évolutions Places pour les hébergements hôteliers et touristiques : Les emplacements nécessaires aux établissements hôteliers et touristiques, [...]	Taille des places en longueur (L) et largeur (l) : Cf.II4.4 Article 6 - mêmes évolutions Places pour les hébergements hôteliers et touristiques : Les emplacements nécessaires aux établissements hôteliers et touristiques, [...]
---	---

II.6.1. Détail des évolutions relatives au chapitre 3 – Equipements et réseaux

Cf. partie II.4.6

II.7. Partie 3 – Dispositions relatives aux zones urbaines UX/1AUx, UY - Présentation et justifications des évolutions

II.7.1. Contexte et justification relatives aux évolutions du règlement écrit de les zones UX, 1AUX, UY

D'une manière générale, les évolutions permettent un toilettage des dispositions règlementaires. Les justifications sont similaires à celles rédigées pour la partie II.4.

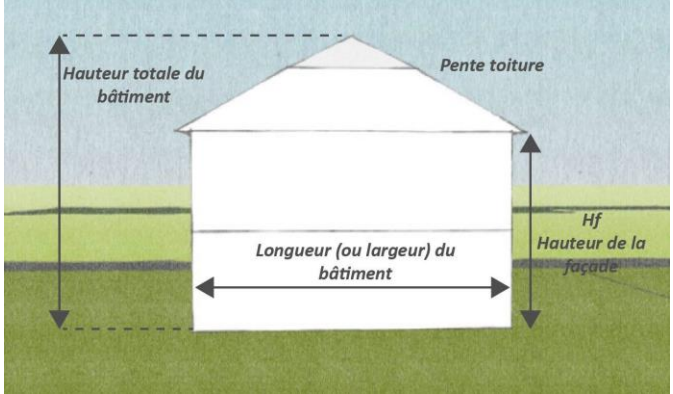
II.7.2. Détail des évolutions relatives au chapitre 1- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

Partie 3 – Dispositions relatives aux zones urbaines UX/ 1AUX, UY	
PLUi-H approuvé Règlement écrit	PLUi-H modifié Règlement écrit
Chapitre 1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité	
ARTICLE 1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	
Logement : Sont autorisés : Le local de surveillance est autorisé dans la limite de 35 m² de surface de plancher à condition qu'il soit accolé ou incorporé à la construction principale, et dont la nécessaire présence sur le site doit être justifiée pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage Les logements de fonction ou de service sont autorisés dans la limite de 80 m² et d'un logement par établissement. A condition qu'ils soient accolés ou incorporés à la construction principale, et dont la nécessaire présence sur le site doit être justifiée. Sous-destination - Hébergement hôtelier et touristique : autorisée	Logement : Sont autorisés : Le local de surveillance est autorisé dans la limite de 35 m² de surface de plancher à condition qu'il soit accolé ou incorporé à la construction principale, et dont la nécessaire présence sur le site doit être justifiée pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage Les logements de fonction ou de service sont autorisés dans la limite de 80 m² et d'un logement par établissement. A condition qu'ils soient accolés ou incorporés à la construction principale, et dont la nécessaire présence sur le site doit être justifiée. Logement existant : Les habitations existantes présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m² pourront bénéficier : - de la réalisation d'annexes, dans la limite de deux et de 40 m² d'emprise au sol et surface enterrée cumulées, sur la durée de vie du PLUi-H. - d'extension à condition d'être en lien avec une activité économique. Sous-destination hôtels : autorisée Sous-destination hébergement touristique : interdite Lieux de culte : Travaux d'entretien courant autorisés. Il est aussi possible d'améliorer le bâti afin de répondre aux règles d'accessibilité et de sécurité. Les extensions et constructions nouvelles sont interdites. Cuisine dédiée à la vente en ligne : UX autorisé/ UY interdite

II.7.1. Détails des évolutions relatives au chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Partie 3 – Dispositions relatives aux zones urbaines UX/1AUX, UY	
PLUi-H approuvé Règlement écrit	PLUi-H modifié Règlement écrit
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
ARTICLE 1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE, AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE Cas particuliers des garages : Un recul pourra être imposé pour les accès aux garages. Par rapport aux sentiers piétons, l'implantation est libre de toute règle de recul. Les chemins ruraux sont considérés comme des limites séparatives, aussi, il convient de se référer à l'article suivant.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE, AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE Cas particuliers des garages en annexe : Un recul différent pourra être imposé par le gestionnaire de voirie pour maintenir la sécurité des usagers de la voie et/ou pour des raisons de qualité architecturale. Dans les hameaux où les constructions sont déjà implantées en limite du domaine public le gestionnaire de voirie pourra autoriser l'implantation de garage en limite de l'emprise publique. Par rapport aux sentiers piétons, l'implantation est libre de toute règle de recul.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, AUX VOIES PRIVEES ET AUX CHEMINS RURAUX Constructions annexes : Les annexes sont des compléments de la fonction du bâtiment principal, elles ne sont pas habitables. Elles doivent former un ensemble cohérent avec la construction principale. Les annexes, hors garages accolés, doivent être implantées à 2,40 m minimum du bâtiment principal. Les annexes doivent être implantées en limites séparatives ou à 3 m de ces limites.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, AUX VOIES PRIVEES ET AUX CHEMINS RURAUX <i>Principes généraux</i> Constructions annexes : Les annexes sont des compléments de la fonction de la construction principale et doivent former un ensemble cohérent avec cette dernière. Les annexes non-accolées peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faitage (avant et après terrassement) et que la partie en limite n'excède pas une longueur de 8 m. Les annexes accolées à la construction principale peuvent aussi s'implanter jusqu'en limite à condition qu'elles soient dédiées au stationnement des véhicules. Les autres annexes, ainsi que les piscines et autres espaces de bien-être, doivent respecter les règles d'implantation générales susmentionnées.
Constructions enterrées :	Constructions enterrées : Les constructions entièrement enterrées ainsi que les voies d'accès

Les constructions enterrées ainsi que les voies d'accès aux garages souterrains peuvent être implantées jusqu'en limite de propriété.	aux garages souterrains peuvent être implantées jusqu'en limite de propriété.						
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE Non réglementée.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE Les annexes non-accolées doivent être implantées à 2,40 m minimum du bâtiment principal.						
ARTICLE 2 HAUTEUR ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS							
La hauteur des constructions, autorisées dans la zone, n'est pas réglementée, mais elle doit être adaptée à l'usage, et compatible avec l'environnement urbain de proximité.	Dans les secteurs déjà bâtis, ou partiellement bâtis, la hauteur moyenne des constructions avoisinantes doit être respectée, sans jamais dépasser : 12 m						
<table><tr><td>UX</td></tr><tr><td>Hauteur minimale</td></tr><tr><td>Non réglementé</td></tr><tr><td>Hauteur maximale</td></tr><tr><td>12 m au faîtage</td></tr><tr><td>Hauteur maximale des annexes</td></tr></table> Pour les annexes, la hauteur maximale ne doit pas excéder 3.50 maximum par rapport au terrain naturel.	UX	Hauteur minimale	Non réglementé	Hauteur maximale	12 m au faîtage	Hauteur maximale des annexes	
UX							
Hauteur minimale							
Non réglementé							
Hauteur maximale							
12 m au faîtage							
Hauteur maximale des annexes							
Pour les bâtiments existants, une surélévation de 0.50 m de toiture pour pose de sur-toiture pourra être autorisée, bien que cela entraîne un dépassement de la hauteur maximale autorisée dans la zone.	Hauteur spécifique : Hauteur maximale des annexes : Pour les annexes, le niveau de construction maximale ne doit pas excéder R+c (se référer aux définitions du présent règlement). Pour les constructions à la sous-destination « Hôtels », la hauteur est limitée à : Pour les bâtiments existants, une surélévation de 0,50 m de toiture pour pose de sur-toiture pourra être autorisée, bien que cela entraîne un dépassement de la hauteur maximale autorisée dans la zone.						
VOLUMETRIE - INSERTION DANS LE TISSU URBAIN OU LE PAYSAGE Volume des constructions : Les constructions présenteront une volumétrie simple et massive. L'articulation des volumes d'une même construction respectera un plan orthogonal, c'est-à-dire parallèle aux voies. Les constructions doivent respecter un rapport entre la hauteur de façade et la longueur (ou largeur) du bâtiment, visant à réaliser des bâtiments massifs assis sur une base solide non étriquée (plus large que haut) pour éviter l'effet « chandelle ». Ainsi la Hauteur de façade (Hf) sera limitée en proportion de la Longueur (ou largeur) du bâtiment selon la formule suivante :	VOLUMETRIE - INSERTION DANS LE TISSU URBAIN OU LE PAYSAGE Principes généraux : Les constructions présenteront une volumétrie sobre et simple à l'image des constructions traditionnelles de montagne. Pour rappel, ces constructions traditionnelles existantes, constitutives du paysage du Haut-Chablais, se caractérisent par une forme unitaire composée d'un socle maçonné et d'étage en bardage bois sans percement ni fenêtre – à l'exclusion de quelques trous de ferme aux motifs spécifiques. Elles constituent un patrimoine local qu'il convient de prendre en compte dans la réalisation du projet.						

Hauteur de façade = Longueur ou largeur du bâtiment diminuée de 20 % minimum Soit $H_f = L - 20\%$ minimum La Hauteur H_f se compte à l'égout de toit La Longueur ou largeur se compte entre murs  Méthode de calcul i/Exemple de réalisation avec une hauteur limitée à 10 m de hauteur totale Si $L = 10$ m alors $H_f = 10 - 20\% = 8$ m avec une pente minimale de 35% autorisée la hauteur totale du bâtiment sera de 9.75 m environ Si l'on souhaite augmenter la pente de toit, il convient de diminuer la hauteur de façade favorisant l'effet massif. li/Exemple de réalisation, si le projet vise à faire un bâtiment très étroit par exemple de 3 m de large : $L = 3$ m alors $H_f = 3 - 20\% = 2.40$ m au maximum, la règle serait respectée avec une hauteur de façade au maximum de 2.40 m.	Le projet doit privilégier la simplicité et l'unité, et éviter la complexité de volume et de toiture. Le porteur de projet doit justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti et/ou naturel, notamment en ce qui concerne les proportions, la composition de la toiture, la nature et l'aspect des matériaux utilisés. Les constructions doivent respecter un rapport entre la hauteur de façade et la longueur de celle-ci, visant à réaliser des bâtiments massifs assis sur une base solide non étriquée (plus large que haut) pour éviter l'effet « chandelle ». Cela s'apprécie par volume, hors balcons et escaliers. Les constructions projetées devront se rapprocher des caractéristiques des constructions traditionnelles. Des modifications pourront être exigées pour l'obtention de l'autorisation d'urbanisme dans le but d'améliorer la cohérence du projet aux bâtis avoisinants, l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain. Pour Les Gets : La Hauteur de façade (H_f) sera limitée en proportion de la Longueur (ou largeur) du bâtiment selon la formule suivante : Hauteur de façade = Longueur ou largeur du bâtiment diminuée de 20 % minimum Soit $H_f = L - 20\%$ minimum La Hauteur H_f se compte à l'égout de toit La Longueur ou largeur se compte entre murs.
	Hauteur sous dalle : Les rez-de-chaussée destinés à accueillir l'artisanat et le commerce de détail, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, doivent présenter une hauteur en harmonie avec les constructions avoisinantes et qui permet l'affichage des enseignes. Pour Les Gets : Non règlementé.

Exhaussement des sols (remblai) / Affouillement des sols (déblai) Exhaussement des sols (remblai) Dans le cas d'exhaussement des sols (voir aval du projet sur croquis) la hauteur des remblaiements avec ou sans murs de soutènement ou enrochements est limitée à des paliers de 1,50 m par rapport au terrain naturel. Affouillement des sols (déblai) Dans le cas d'affouillement des sols (voir amont du projet sur croquis), les hauteurs des déblaiements avec ou sans mur de soutènement ou enrochements, devront être justifiés par rapport à l'opération projetée et approuvés par la commune. Un schéma de compensation et de réemploi des déblais devra être fourni au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.	Insertion des constructions dans la pente du terrain : L'emploi de murs ou d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue de l'implantation de la construction ou des aménagements afférents. Les enrochements ou murs n'excéderont pas 1,80 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux en privilégiant une insertion paysagère de qualité.. Les murs de soutènement et enrochements sont tolérés contre les voies publiques avec l'accord du gestionnaire du domaine public. Exhaussement des sols (remblai) Dans le cas d'exhaussement des sols (voir aval du projet sur croquis) la hauteur des remblaiements avec ou sans murs de soutènement ou enrochements est limitée à des paliers de 1,50 m par rapport au terrain naturel. Exhaussement des sols (remblai) / Affouillement des sols (déblai) Les affouillements de 2,5 m maximum sont autorisés par rapport au terrain naturel. Par ailleurs, pour les niveaux dédiés aux stationnements entièrement enterrés, l'affouillement n'est pas réglementé. Dans le cas d'affouillement des sols (voir amont du projet sur croquis) les hauteurs des déblaiements avec ou sans mur de soutènement ou enrochements, devront être justifiées par rapport à l'opération projetée et approuvées par la commune. Un schéma de compensation et de réemploi des déblais devra être fourni au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Les exhaussements, avec ou sans murs de soutènement (ou enrochements), sont limités à des paliers de 1,80 m maximum par rapport au terrain naturel. Les paliers seront espacés par une bande végétalisée d'un minimum de 1 m.
ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
TRAITEMENT ET ASPECT DES TOITURES Les pentes de toitures et matériaux : Cf. II 4.4 Article 4	TRAITEMENT ET ASPECT DES TOITURES Les pentes de toitures et matériaux : Cf. II 4.4 Article 4
ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	

TRAITEMENT DES CLÔTURES, MUR-BAHUTS, ENROCHEMENTS ET HAIES Clôtures : Cf. II 4.4 Article 5	TRAITEMENT DES CLÔTURES, MUR-BAHUTS, ENROCHEMENTS ET HAIES Clôtures : Cf. II 4.4 Article 5
Mur, mur-bahuts et enrochements : Cf. II 4.4 Article 5	Mur, mur-bahuts et enrochements : Cf. II 4.4 Article 5
TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES, OUVRAGES DE PRODUCTION OU DE DISTRIBUTION ÉNERGÉTIQUES Cf. II 4.4 Article 5	TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES, OUVRAGES DE PRODUCTION OU DE DISTRIBUTION ÉNERGÉTIQUES Cf. II 4.4 Article 5
ARTICLE 6 STATIONNEMENT DES VEHICULES	
DIMENSIONNEMENT MINIMAL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EN FONCTION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS Cf II.4.4 Article 6 mêmes évolutions	DIMENSIONNEMENT MINIMAL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EN FONCTION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS Cf.II4.4 Article 6 - mêmes évolutions Ajout des sous-destinations suivantes : Sous-destination hôtels : Sous-destination autres hébergements touristiques Sous-destination lieux de culte : Cuisine dédiée à la vente en ligne : Règle commune de ces sous-destination SANS OBJET – destination interdite
Taille des places en longueur (L) et largeur (l) : Cf.II.4.4 mêmes évolutions	Taille des places en longueur (L) et largeur (l) : Cf.II4.4 Article 6 - mêmes évolutions

II.7.1. Détail des évolutions relatives au chapitre 3 – Equipements et réseaux

Cf. partie II.4.6

II.8. Partie 4 – Dispositions relatives à la Station d'Avoriaz UEaz, UTaz/1AUTaz, UAaz – Présentation et justifications des évolutions

II.8.1. Détail des évolutions relatives au chapitre 1- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

Partie 3 – Dispositions relatives aux zones urbaines UEaz, UTaz/1AUTaz , UAaz	
PLUi-H approuvé Règlement écrit	PLUi-H modifié Règlement écrit
Chapitre 1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité	
ARTICLE 1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	
UEaz	UEaz
Logement : Sont autorisés les logements de fonction essentiels à l'activité annuelle du bâtiment en extension dans la limite de 20% de la surface de plancher existante sans dépasser 200 m² de surface de plancher. Est autorisé un local de surveillance dans la limite de 35 m² de surface de plancher à condition qu'il soit accolé ou incorporé à la construction principale, et dont la nécessaire présence sur le site doit être justifiée. Est autorisée la création de logements saisonniers sous réserve d'une convention signée avec la commune de Morzine-Avoriaz au préalable de l'autorisation d'urbanisme. Sous-destination - Hébergement hôtelier et touristique : interdite Exploitation agricole : interdite	Logement : Sont autorisés les logements de fonction essentiels à l'activité annuelle du bâtiment en extension dans la limite de 20% de la surface de plancher existante sans dépasser 200 m² de surface de plancher. Est autorisé un local de surveillance dans la limite de 35 m² de surface de plancher à condition qu'il soit accolé ou incorporé à la construction principale, et dont la nécessaire présence sur le site doit être justifiée. Est autorisée la création de logements saisonniers sous réserve d'une convention signée avec la commune de Morzine-Avoriaz au préalable de l'autorisation d'urbanisme. Hôtels : interdite Hébergement touristique : interdite Lieux de culte : Travaux d'entretien courant autorisés. Il est aussi possible d'améliorer le bâti afin de répondre aux règles d'accessibilité et de sécurité. Les extensions et constructions nouvelles sont interdites. Exploitation agricole : Seuls la mise aux normes, l'aménagement, l'extension et la rénovation des constructions existantes sont autorisés. Cuisine dédiée à la vente en ligne : autorisée
UTaz	UTaz
Logement : Constructions existantes Les délaissés des soubassements pourront être comblés en locaux techniques ne générant pas de surface de plancher. Toute création de surface de plancher devra être justifiée pour des raisons de densification de dent creuse ou de délaissés.	Logement : Constructions existantes *Les délaissés des soubassements pourront être comblés en locaux techniques ne générant pas de surface de plancher.

Toutes les extensions listées ci-après sont autorisées sous respect de l'une des conditions suivantes : - d'être justifiées pour des raisons d'hygiène, de sécurité ou de mise aux normes ; - de constituer des aménagements relevant du développement durable, (économies d'Energie, recours à des énergies renouvelables, gestion des déchets, diminution des nuisances sonores, olfactives...); - de constituer une amélioration des locaux à usage collectif (amélioration thermique, protection des circulations, etc...) et de services (spas, piscines, locaux de rangement...). Logements individuels existants : Dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante et sans augmentation de la hauteur de la construction existante. Logements collectifs existants : Les constructions à usage de logements peuvent s'agrandir, par lot, de 50 m² maximum de surface de plancher. Sous-destination - Hébergement hôtelier et touristique	*Toute création de surface de plancher devra être justifiée pour des raisons de densification de dent creuse ou de délaissés. *Toutes les extensions listées ci-après (1 et 2) sont autorisées sous respect de l'une des conditions suivantes : - d'être justifiées pour des raisons d'hygiène, de sécurité ou de mise aux normes ; - de constituer des aménagements relevant du développement durable, (économies d'Energie, recours à des énergies renouvelables, gestion des déchets, diminution des nuisances sonores, olfactives...); - de constituer une amélioration des locaux à usage collectif (amélioration thermique, protection des circulation, etc...) et des services (spas, piscines, locaux de rangement...) 1- Logements individuels existants : Dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante et sans augmentation de la hauteur de la construction existante, sur la durée de vie du PLUi-H. 2- Logements collectifs existants : Les constructions à usage de logements peuvent s'agrandir, par lot, de 50m² maximum de surface de plancher. Sous-destinations Hôtels et Hébergements touristiques : règle commune inchangée Lieux de culte : Travaux d'entretien courant autorisés. Il est aussi possible d'améliorer le bâti afin de répondre aux règles d'accessibilité et de sécurité. Les extensions et constructions nouvelles sont interdites. Cuisine dédiée à la vente en ligne : interdite
UAaz	UAaz
Sous-destination - Hébergement hôtelier et touristique	Sous-destinations Hôtels et Hébergements touristiques : règle commune inchangée Lieux de culte : Travaux d'entretien courant autorisés. Il est aussi possible d'améliorer le bâti afin de répondre aux règles d'accessibilité et de sécurité. Les extensions et constructions nouvelles sont interdites. Cuisine dédiée à la vente en ligne : interdite
ARTICLE 4 PRESCRIPTIONS LIEES A LA PRATIQUE DES ACTIVITES SPORTIVES EN DOMAINE SKIABLE	
Au sein du périmètre du domaine skiable identifié au titre du L151-38 : Cf II.5.1 Article 4	Au sein du périmètre du domaine skiable identifié au titre du L151-38 : Cf II.5.1 Article 4.

II.8.2. Détails des évolutions relatives au chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Partie 3 – Dispositions relatives aux zones urbaines UEaz, UTaz/1AUTaz , UAaz	
PLUi-H approuvé Règlement écrit	PLUi-H modifié Règlement écrit
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	
VEGETALISATION DES PARCELLES Le tènement de l'opération devra réserver des espaces de pleine terre enherbés et plantés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées, bassins sec végétalisés, puits d'infiltration, ... conformes aux préconisations du guide technique des eaux pluviales (ART.2/CHPT 3 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.). Les stationnements perméables sont intégrés dans le calcul du Coefficient d'Espace Vert. Le Coefficient d'Espace Vert en pleine terre est fixé à 15% minimum sur l'ensemble de l'unité foncière.	VEGETALISATION DES PARCELLES Le tènement de l'opération devra réserver des espaces verts de pleine terre enherbés et plantés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées, bassins sec végétalisés, puits d'infiltration, conformes aux préconisations du guide technique des eaux pluviales (ART.2/CHPT 3 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.). Le coefficient de biotope par surface (CBS) est fixé à 15% minimum sur l'ensemble de l'unité foncière <i>(se référer aux définitions du présent règlement pour la méthode de calcul).</i>

II.8.1. Détail des évolutions relatives au chapitre 3 – Equipements et réseaux

Cf. partie II.4.6

II.9. Partie 6 – Dispositions relatives aux zones agricoles A, Ap, Aalp

Présentation et justifications des évolutions

II.9.1. Contexte et justification relatives aux évolutions des zones A, Ap et Aalp

Les évolutions des zones agricoles sont mineures. Elles reprennent de nombreux points déjà évoqués, notamment en ce qui concerne les annexes, l'implantation dans la pente, l'aspect des toitures, les stationnements et les accès. Les évolutions relèvent donc surtout du toilettage et de la mise à jour des sous-destinations, ainsi que la mise en cohérence du document.

II.9.2. Détail des évolutions relatives au chapitre 1- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

Partie 3 – Dispositions relatives aux zones urbaines A/Aalp/Ap	
PLUi-H approuvé Règlement écrit	PLUi-H modifié Règlement écrit
Chapitre 1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité	
ARTICLE 1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	
Exploitation agricole : Zone A : Les constructions et installations nécessaires à l'élevage du bétail, aux cultures et à la transformation des produits agricoles, à condition d'être implantées à plus de 100 m des zones urbaines ou À URBANISER, de maîtriser les effluents agricoles, et d'une localisation adaptée au site.	Mise à jour des sous-destinations suivantes Hôtels : interdite Hébergements touristiques : règle inchangée Lieux de culte : Travaux d'entretien courant autorisés. Il est aussi possible d'améliorer le bâti afin de répondre aux règles d'accessibilité et de sécurité. Les extensions et constructions nouvelles sont interdites. Cuisine dédiée à la vente en ligne : interdite Même démarche pour les sous-destinations autorisées dans le cadre du changement de destination. Exploitation agricole : Zone A : Les constructions et installations nécessaires à l'élevage du bétail, aux cultures et à la transformation des produits agricoles, à condition d'être implantées à plus de 100 m des zones urbaines ou À URBANISER, de maîtriser les effluents agricoles, et d'une localisation adaptée au site. Par ailleurs, les ruchers de 20m² maximum d'emprise au sol et limité à un par unité foncière sont autorisés.
ARTICLE 4 PRESCRIPTIONS LIEES A LA PRATIQUE DES ACTIVITES SPORTIVES EN DOMAINE SKIABLE	
Au sein du périmètre du domaine skiable identifié au titre du L151-38 : Cf II 5.1 Article 4	Au sein du périmètre du domaine skiable identifié au titre du L151-38 : Cf II 5.1 Article 4

II.9.3. Détails des évolutions relatives au chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Partie 3 – Dispositions relatives aux zones urbaines A, Ap, Aalp	
PLUi-H approuvé Règlement écrit	PLUi-H modifié Règlement écrit
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
ARTICLE 1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE, AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE <i>Dans toutes les zones A/ Ap/ Aalp, les règles d'implantation en agglomération sont :</i> Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul minimum de 5 m.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE, AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE <i>Dans toutes les zones</i> Sauf indication contraire figurée au plan de zonage (alignement, ordre continu, etc.), ou existence d'une orientation d'aménagement avec règles particulières, ou prescription particulière du gestionnaire de la voirie pour des questions de sécurité ou d'accessibilité : L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine public.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, AUX VOIES PRIVÉES ET AUX CHEMINS RURAUX Constructions annexes : Les annexes sont des compléments de la fonction du bâtiment principal, elles ne sont pas habitables. Elles doivent former un ensemble cohérent avec la construction principale. Les annexes, hors garages accolés, doivent être implantées à 2,40 m minimum du bâtiment principal. Les annexes doivent être implantées en limites séparatives ou à 3 m de ces limites.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, AUX VOIES PRIVÉES ET AUX CHEMINS RURAUX <i>Principes généraux</i> Constructions annexes : Les annexes sont des compléments de la fonction de la construction principale et doivent former un ensemble cohérent avec cette dernière. Les annexes à l'habitation non-accolées peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faitage (avant et après terrassement) et que la partie en limite n'excède pas une longueur de 8 m. Les annexes accolées à la construction principale peuvent aussi s'implanter jusqu'en limite à condition qu'elles soient dédiées au stationnement des véhicules. Les autres annexes, ainsi que les piscines et autres espaces de bien-être, doivent respecter les règles d'implantation générales susmentionnées.
Constructions enterrées :	Constructions enterrées : Les constructions entièrement enterrées ainsi que les voies d'accès aux

Les constructions enterrées ainsi que les voies d'accès aux garages souterrains peuvent être implantées jusqu'en limite de propriété.	garages souterrains peuvent être implantées jusqu'en limite de propriété.
ARTICLE 2 HAUTEUR ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	
Hauteur des bâtiments agricoles La hauteur maximale des bâtiments à vocation agricole est de 10 m au faîtage. Gestion du bâti existant et hauteur des autres constructions 1/Les bâtiments d'habitation existante peuvent faire l'objet d'une extension en hauteur, sans pouvoir dépasser 10 m au faîtage. 2/La hauteur maximale des annexes liées aux habitations est de 3,5 mètres. 3/La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.	Hauteur des bâtiments agricoles La hauteur maximale des bâtiments à vocation agricole est de 10 m au faîtage. La hauteur maximale des ruchers est de 3,5 m. Hauteur spécifique : 1/Les bâtiments à destination de « habitation » peuvent faire l'objet d'une extension en hauteur, sans pouvoir dépasser 10 m au faîtage. 2/ Hauteur maximale des annexes : Pour les annexes, le niveau de construction maximale ne doit pas excéder R+c (se référer aux définitions du présent règlement) 3/La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.
VOLUMETRIE - INSERTION DANS LE TISSU URBAIN OU LE PAYSAGE Volume des constructions : Ils doivent s'intégrer à leur environnement, en proposant des volumes qui répondent aux enjeux topographiques, ainsi le bâtiment pourra faire l'objet d'un traitement en plusieurs « modules » dans le cadre de pente importante. [...]	VOLUMETRIE - INSERTION DANS LE TISSU URBAIN OU LE PAYSAGE Volume des constructions : Ils doivent s'intégrer à leur environnement, en proposant des volumes qui répondent aux enjeux topographiques. Pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure à 20% : le projet (s'il présente plus de trois logements) devra décomposer ses volumes de façon à éviter l'effet « ruche » et l'effet « chandelle ». En effet, les constructions en cascade ne sont pas en harmonie avec l'architecture vernaculaire et le paysage de montagne. Le projet devra donc présenter plusieurs volumes unitaires pour retrouver l'esprit du hameau de montagne. Une distance suffisante entre ces volumes unitaires doit exister afin de garantir un ensoleillement, une intimité suffisante et de préserver les vues. L'implantation projetée devra donc être justifiée dans ce sens (par exemple avec un schéma d'ensoleillement, une étude des ombres projetées, des coupes transversales, des cônes de vues, une évaluation des obstacles visuels, une analyse paysagère approfondie, une modélisation 3D...). [...]

ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
TRAITEMENT ET ASPECT DES TOITURES <i>Les pentes de toitures et matériaux :</i> Cf II 4.4 Article 5	TRAITEMENT ET ASPECT DES TOITURES <i>Spécificité pour la toiture :</i> Cf II 4.4 Article 5
ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	
TRAITEMENT DES CLÔTURES, MUR-BAHUTS, ENROCHEMENTS ET HAIES Clôtures : Cf II 4.4 Article 5	TRAITEMENT DES CLÔTURES, MUR-BAHUTS, ENROCHEMENTS ET HAIES Clôtures : Cf II 4.4 Article 5
Mur, mur-bahuts et enrochements : Cf II 4.4 Article 5	Mur, mur-bahuts et enrochements : Cf II 4.4 Article 5
TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES, OUVRAGES DE PRODUCTION OU DE DISTRIBUTION ÉNERGÉTIQUES Cf II 4.4 Article 5	TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES, OUVRAGES DE PRODUCTION OU DE DISTRIBUTION ÉNERGÉTIQUES Cf II 4.4 Article 5
ARTICLE 6 STATIONNEMENT DES VEHICULES	
DIMENSIONNEMENT MINIMAL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EN FONCTION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS Stationnement dans le cas d'un changement de destination identifié au titre du L 151-11 : Artisanat et commerce de détail SANS OBJET – destination interdite	DIMENSIONNEMENT MINIMAL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EN FONCTION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS Stationnement dans le cas d'un changement de destination identifié au titre du L 151-11 Artisanat et commerce de détail : <i>Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération.</i> Ajout des sous-destinations suivantes : <i>Sous-destination hôtels : règle inchangée</i> <i>Sous-destination autres hébergements touristiques : règle inchangée</i> <i>Sous-destination lieux de culte : SANS OBJET</i> <i>Cuisine dédiée à la vente en ligne : SANS OBJET – destination interdite</i>
PRESCRIPTIONS SUR LE MODE DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT <i>Taille des places en longueur (L) et largeur (l) :</i> Cf.II.4.4 Article 6 mêmes évolutions Impossibilité technique : En cas d'impossibilité technique justifiée, les places de stationnement dues pourront être proposées dans un périmètre de 300 m de l'opération, sur le territoire du PLUi.	PRESCRIPTIONS SUR LE MODE DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT <i>Taille des places en longueur (L) et largeur (l) :</i> Cf.II.4.4 Article 6 - mêmes évolutions Impossibilité technique : En cas d'impossibilité technique justifiée, les places de stationnement dues pourront être proposées dans un périmètre de 50 m de l'opération, sur le territoire du PLUi.

II.9.4. Détail des évolutions relatives au chapitre 3 – Equipements et réseaux

Cf. partie II.4.6

II.10. Partie 7 – Dispositions relatives aux zones N, N indicées et N STECAL Présentation et justifications des évolutions

II.10.1. Contexte et justifications relatives aux zones N, N indicées et N STECAL

Les évolutions apportées au règlement visent, comme mentionné précédemment, à le clarifier et à le rendre plus cohérent, notamment en corrigeant certaines erreurs matérielles, telles que l'oubli de l'autorisation de la sous-destination « exploitation forestière ». La réécriture du règlement des zones naturelles a permis, à l'image du travail mené sur les zones urbaines à vocation d'habitat, d'en améliorer la lisibilité et l'efficacité. Désormais, l'ensemble des zones N — y compris les zones N, N indicées et N STECAL — est doté d'un règlement harmonisé, fondé sur un socle de règles communes, renforçant ainsi la cohérence du document.

II.10.2. Détail des évolutions relatives au chapitre 1- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

Zone naturelle à vocation économique de carrière et de dépôt de déchets inertes et scieries existantes :

- Nx : Zone naturelle à vocation économique de carrière relevant de la rubrique 2510 des Installations classées pour la protection de l'environnement (les carrières)
- Nx1 : Secteur de taille et de capacité limitée - Zone naturelle à vocation économique, destinée à l'évolution des exploitations forestières existantes (les scieries)
- Nx2 : Secteur de taille et de capacité limitée - Zone naturelle à vocation économique destinée au regroupement ou tri de produits minéraux ou de déchets non dangereux inertes relevant de des rubriques ICPE suivantes : 2517 sur la Biot, 2515 sur la Baume et 2760 sur Vailly (les nouveaux ISDI, les plateformes de stockage et de transit, ainsi que de concassage)
- Nx3 : Secteur de taille et de capacité limitée - Zone naturelle à vocation économique destinée aux installations de stockage de déchets inertes existante relevant de la rubrique 2710 des Installations classées pour la protection de l'environnement (déchèterie existante)

Partie 3 – Dispositions relatives aux zones urbaines N, N indicées et N STECAL	
PLUi-H approuvé Règlement écrit	PLUi-H modifié Règlement écrit
Chapitre 1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité	
Article 1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	
N, N indicées et N STECAL	
	Mise à jour des sous-destinations suivantes : Hôtels : interdite Hébergements touristiques : interdite Lieux de culte : Travaux d'entretien courant autorisés. Il est aussi possible d'améliorer le bâti afin de répondre aux règles d'accessibilité et de sécurité. Les extensions et constructions nouvelles sont interdites.

	Cuisine dédiée à la vente en ligne : interdite Même démarche pour les sous-destinations autorisées dans le cadre du changement de destination.
N	N
Sous-destination logement : Les habitations existantes présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m² pourront bénéficier : [...] de la réalisation d'annexes, dans la limite de deux et de 40 m² d'emprise au sol cumulées, et devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale, sur la durée de vie du PLUi-H. Sous-destination exploitation forestière : Interdite	Sous-destination logement : Les habitations existantes présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m² pourront bénéficier : [...] de la réalisation d'annexes, dans la limite de deux et de 40 m² d'emprise au sol et surface enterrée cumulées, et devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale, sur la durée de vie du PLUi-H. Sous-destination exploitation forestière : Seuls les constructions, extensions et entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière sont autorisés à condition d'être implantées sur une localisation adaptée au site et sous réserve de ne pas produire de nuisances.
Nc	Nc
Sous-destination autres hébergements touristiques Les campings, les aires de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables, y compris les installations nécessaires dans la limite de 40 m² d'emprise au sol sous réserve d'une bonne insertion paysagère, y compris construction à vocation sanitaire (toilettes, douches, ...), de loisirs (terrains de jeux...)	Sous-destination autres hébergements touristiques Les campings, les aires de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables, y compris les installations nécessaires dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulée, sous réserve d'une bonne insertion paysagère, y compris construction à vocation sanitaire (toilettes, douches, ...), de loisirs (terrains de jeux...)
Ne	Ne
Sous-destination exploitation forestière : Interdite	Sous-destination exploitation forestière : Elles sont autorisées dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
ARTICLE 4 PRESCRIPTIONS LIEES A LA PRATIQUE DES ACTIVITES SPORTIVES EN DOMAINE SKIABLE	
En zones N, Ng, Ngv, Nr et Ne : Au sein du périmètre du domaine skiable identifié au titre du L151-38 : Cf II 5.1 Article 4	En zones N, Ng, Ngv, Nr et Ne : Au sein du périmètre du domaine skiable identifié au titre du L151-38 : Cf II 5.1 Article 4

II.10.3. Détails des évolutions relatives au chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Partie 3 – Dispositions relatives aux zones urbaines N, N indicées et STECAL											
PLUi-H approuvé Règlement écrit	PLUi-H modifié Règlement écrit										
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère											
ARTICLE 1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS											
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, AUX VOIES PRIVÉES ET AUX CHEMINS RURAUX En zones N, Ng, Ngv, Nc, Ne et Nr : Constructions annexes : Les annexes sont des compléments de la fonction du bâtiment principal, elles ne sont pas habitables. Elles doivent former un ensemble cohérent avec la construction principale. Les annexes, hors garages accolés, doivent être implantées à 2,40 m minimum du bâtiment principal. Les annexes doivent être implantées en limites séparatives ou à 3 m de ces limites.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, AUX VOIES PRIVÉES ET AUX CHEMINS RURAUX <i>En zones N, Ng, Ngv, Nc, Ne et Nr :</i> <i>Principes généraux</i> Constructions annexes : Les annexes sont des compléments de la fonction de la construction principale et doivent former un ensemble cohérent avec cette dernière. Les annexes non-accolées peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faitage (avant et après terrassement) et que la partie en limite n'excède pas une longueur de 8 m. Les annexes accolées à la construction principale peuvent aussi s'implanter jusqu'en limite à condition qu'elles soient dédiées au stationnement des véhicules. Les autres annexes, ainsi que les piscines et autres espaces de bien-être, doivent respecter les règles d'implantation générales susmentionnées. En zones Nx et Nt : Non réglementée.										
ARTICLE 2 HAUTEUR ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS											
Simplification des règles de hauteur par la mise en page	La hauteur maximale autorisée est de : <table border="1"> <tbody> <tr> <td>En zones N, Ng et Ngv :</td><td>10 m</td></tr> <tr> <td>En zone Nc :</td><td>7 m</td></tr> <tr> <td>En zone Ne :</td><td>12 m</td></tr> <tr> <td>En zone Nr :</td><td>5 m</td></tr> <tr> <td>En zone Nt :</td><td>Non réglementée</td></tr> </tbody> </table> Hauteur spécifique : 1/La hauteur maximale des annexes liées aux habitations ne doit pas excéder R+c (se référer aux définitions du présent règlement). 2/La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à	En zones N, Ng et Ngv :	10 m	En zone Nc :	7 m	En zone Ne :	12 m	En zone Nr :	5 m	En zone Nt :	Non réglementée
En zones N, Ng et Ngv :	10 m										
En zone Nc :	7 m										
En zone Ne :	12 m										
En zone Nr :	5 m										
En zone Nt :	Non réglementée										

	condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels. 3/ En zone Ng : La hauteur maximale des annexes est de 4 mètres. Les extensions des constructions autorisées dans la zone auront la hauteur maximale de la construction préexistante. Les bâtiments d'exploitation forestière doivent respecter une hauteur maximale de 10 m au faîtage. 4/ En zone Ngv : La hauteur maximale des annexes est de 4 mètres. 5/ En zone Nt : inchangé
ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
TRAITEMENT ET ASPECT DES TOITURES <i>Les pentes de toitures et matériaux :</i> Cf II 4.4 Article 5	TRAITEMENT ET ASPECT DES TOITURES <i>Spécificité pour la toiture :</i> Cf II 4.4 Article 5
ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	
TRAITEMENT DES CLÔTURES, MUR-BAHUTS, ENROCHEMENTS ET HAIES Clôtures : Cf II 4.4 Article 5	TRAITEMENT DES CLÔTURES, MUR-BAHUTS, ENROCHEMENTS ET HAIES Clôtures : Cf II 4.4 Article 5
Mur, mur-bahuts et enrochements : Cf II 4.4 Article 5	Mur, mur-bahuts et enrochements : Cf II 4.4 Article 5
TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES, OUVRAGES DE PRODUCTION OU DE DISTRIBUTION ÉNERGÉTIQUES Cf II 4.4 Article 5	TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES, OUVRAGES DE PRODUCTION OU DE DISTRIBUTION ÉNERGÉTIQUES Cf II 4.4 Article 5
ARTICLE 6 STATIONNEMENT DES VEHICULES	
DIMENSIONNEMENT MINIMAL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EN FONCTION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DANS LE CAS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION IDENTIFIE AU TITRE DU L151-11 : Cf II.4.4 Article 6 mêmes évolutions	DIMENSIONNEMENT MINIMAL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EN FONCTION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DANS LE CAS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION IDENTIFIE AU TITRE DU L151-11 : Ajout des sous-destinations suivantes : <i>Sous-destination hôtels :</i> 0.8 place par chambre ou unité d'hébergement dont le tiers couvert. <i>Sous-destination autres hébergements touristiques :</i> 0.8 place par chambre ou unité d'hébergement dont le tiers couvert. <i>Pour Les Gets : Autres hébergements touristiques, application de la même règle qu'en zone UA UB UC UH.</i>

III. Conclusion du rapport de présentation.

La modification n°3 du PLUi-H du Haut-Chablais s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue du document d'urbanisme, en cohérence avec les orientations du PADDi. Elle ne remet pas en cause l'économie générale du projet de territoire, mais répond à un double objectif : corriger certaines erreurs matérielles et simplifier un règlement parfois difficile à interpréter, ou redondant, voire incohérent.

À travers un travail approfondi de clarification, de mutualisation des règles et d'optimisation de la présentation, cette modification vise à offrir un document plus lisible, plus cohérent et mieux adapté aux réalités locales. En rendant le règlement plus accessible, elle permet une meilleure appropriation par l'ensemble des usagers — particuliers, professionnels, élus ou services urbanismes.

Enfin, la procédure de modification n°3, soumise à enquête publique, constitue une occasion d'expliquer de manière transparente les ajustements apportés et de renforcer le lien entre le document d'urbanisme et les acteurs du territoire. Elle marque une étape importante vers un PLUi-H plus fonctionnel, partagé et compréhensible par tous.

Cette même enquête publique aura permis de récolter un nombre important de remarques. Celles dont le commissaire enquêteur a acté l'intérêt général et la pertinence ont bien été pris en compte par la CCHC. De plus, les remarques hors enquête ou celles pour lesquelles l'avis du commissaire enquêteur été défavorable n'ont donc pas été pris en compte. En revanche, ces remarques ont initié des réflexions qui seront repris pour de futures procédures d'évolution du document d'urbanisme.