

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI-H)

Approuvé par le Conseil Communautaire du 13 septembre 2022

Opposable depuis la 4 novembre 2022

INFORMATION

ALDA -13 février 2023



L'une des missions essentielles que doit assumer l'ALDA consiste à garantir et préserver les fondamentaux d'Avoriaz, à savoir son concept architectural et piétonnier (Cf. article 5 des statuts de l'association).

Concernant le volet architectural, l'ALDA dispose d'une commission urbanisme composée de sept membres bénévoles dont l'action consiste à émettre des préavis portant sur tous les projets d'aménagement situés sur l'emprise du Lotissement (voire même plus largement depuis le nouveau règlement du PLUI-H définissant un périmètre de protection plus vaste que le Lotissement) en s'assurant après examen de leur concordance avec les textes réglementaires en vigueur (destination, architecture, matériaux...) :

Les pétitionnaires de permis de construire et de déclarations préalables doivent donc consulter l'ALDA avant dépôt de leurs projets aux services instructeurs compétents (Mairie/ CCHC).

L'objectif de cette note d'information est justement de rappeler à chacun le cadre réglementaire en vigueur et de proscrire tout aménagement préjudiciable à l'homogénéité architecturale du Lotissement. Nous avons constaté qu'un certain nombre de rénovations d'huissieries ont été réalisées en 2022 en infraction avec la réglementation applicable à Avoriaz.



AVORIAZ
Portes du Soleil 1800

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI-H)

Approuvé par le Conseil Communautaire du 13 septembre 2022

Opposable depuis la 4 novembre 2022

INFORMATION

13 février 2023

Le nouveau PLUI-H de la Communauté de Communes du Haut-Chablais (CCHC) est opposable sur le territoire de la Commune de Morzine-Avoriaz depuis le 4 novembre 2022.

Le chapitre se rapportant à Avoriaz intègre un titre particulier : « Périmètre de protection d'Avoriaz - L.151-19 » (Art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme).

Ce texte précise les règles vouées à assurer la préservation des fondamentaux architecturaux de notre station.

A ce titre, il y est précisé :

« **Tous les travaux dans ce secteur sont soumis à autorisation d'urbanisme (Déclaration préalable, permis de démolir, permis de construire...).** »

« **Consultation de l'association du Lotissement du Domaine d'Avoriaz (ALDA) obligatoire pour toutes demandes d'autorisation d'Urbanisme.** »

« **Les prescriptions architecturales qui y sont mentionnées sont de nature à assurer la préservation, la conservation et/ou la restauration du patrimoine culturel, historique et architectural de la station d'Avoriaz.** »

En outre, afin de respecter les différents articles du PLUIH relatifs au respect :

- De l'architecture d'origine et de son esprit,
- De ses matériaux et de leur mise en œuvre,
- De l'insertion visuelle du bâti dans le paysage,

- Du cycle de vie des matériaux de construction et de la préservation environnementale,
- Du règlement du Lotissement d'Avoriaz d'origine (Art. 11).

La Charte paysagère du PLUIH relatif à la station préconise **des menuiseries en bois.**

Lors de vos projets de travaux et de vos demandes d'autorisation d'urbanisme nous vous invitons à vous conformer au cadre légal et réglementaire en vigueur (Cf. Article R421-17 du code de l'urbanisme en annexe).

Il conviendra par conséquent, en cas de remplacement de menuiseries, d'instruire un dossier de déclaration auprès du service de l'urbanisme de la Commune en ayant préalablement consulté l'ALDA.

Vous trouverez ci-dessous le lien utile qui vous permettra de prendre connaissance du règlement du PLUI-H dans son intégralité :

<https://www.cc-hautchablais.fr/Le-PLUi-H-731>

En cas de difficulté dans l'accès au règlement, nous vous invitons à vous rapprocher des services instructeurs (services de l'urbanisme de la mairie de Morzine-Avoriaz ou bien de la CCHC).

La commission urbanisme de l'ALDA.

Annexe :

Article R421-17 du code de l'urbanisme : Version en vigueur depuis le 01 avril 2017

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 15

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des [articles R*421-14 à *R. 421-16](#) les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

a) Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement ;

b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article [R. 151-27](#); pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal et le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article [R. 151-28](#) ;

c) Les travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des [articles 524 et 525](#) du code civil, lorsque ces éléments, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble, sont protégés par un plan de sauvegarde et de mise en valeur et, pendant la phase de mise à l'étude de ce plan, les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti situé à l'intérieur du périmètre d'étude de ce plan ;

d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article [L. 151-19](#) ou de l'article [L. 151-23](#),

comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsque ces constructions sont situées sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article [L. 111-22](#), par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ;

f) Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :

– une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

– une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'[article R*431-2](#) du présent code.

g) La transformation de plus de cinq mètres carrés de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher.