



TOUT SAVOIR SUR la révision du PLU de Chamonix-Mont-Blanc

INTERVIEW



Jean-Michel
Couvert

Conseiller délégué
Urbanisme et foncier

1 Pourquoi la commune procède-t-elle actuellement à une refonte globale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

Tout simplement parce que le monde de 2024 n'est pas celui de 2004, date du PLU en vigueur, ou de 2014, date de sa mise en révision. Le PLU est un document technique qui fixe les règles d'utilisation du sol. C'est aussi un document politique qui prend en compte de grandes orientations du moment et traduit un projet global d'aménagement.

Nous avons aujourd'hui besoin d'une refonte complète, d'une révision générale, à la fois pour prendre en compte les évolutions législatives, les nouvelles règles qui s'imposent à nous, mais aussi les nouveaux enjeux.

On se penche sur chaque sujet, on rééquilibre ce qui est constructible et ce qui ne l'est pas, on

définit les zones naturelles, les zones agricoles pour préserver notre environnement.

Notre ambition est de favoriser le logement permanent et de renverser la proportion résidences secondaires / résidences permanentes.

2 Quels sont les nouveaux grands enjeux, les grands objectifs politiques qui président à la refonte du PLU ?

Deux questions majeures nous occupent actuellement : tout d'abord, le logement, celui de la population locale, des actifs, ceux qui font vivre notre économie mais aussi des retraités.

Notre ambition est de favoriser le logement permanent et de renverser la proportion résidences secondaires / résidences permanentes, en faisant des logements sociaux locatifs et des logements intermédiaires. Objectif : faire 1 000 logements dans les 15 ans qui viennent et permettre aux générations qui nous suivent de pouvoir rester à Chamonix, ce qui sera, nous le savons, de plus en plus difficile ; offrir à chacun la possibilité d'évoluer dans un parcours résidentiel.

On ne fait pas ce qu'on veut, mais nous allons utiliser toutes les voies possibles, tout ce qui

est mis à notre disposition, pour atteindre cet objectif.

La donne a changé et nous devons nous adapter : avant on se plaignait d'avoir des volets fermés et des lits froids toute l'année. Aujourd'hui, on déplore que certains lits soient trop chauds, loués en permanence sur des plateformes professionnelles, au détriment du logement permanent de la population locale. C'est aussi la raison qui a amené la commune à prendre récemment des mesures pour encadrer la mise en location de courte durée des meublés de tourisme.

L'autre sujet majeur est celui des changements climatiques que nous subissons, le développement durable qui s'impose à nous. Nous sommes un site exceptionnel avec plus de 90% du territoire en espaces naturels mais le territoire est fragile et très sensible. Il convient de le protéger.

3 Qu'allez-vous inscrire dans ce nouveau document ?

En matière de logement, il faut tout d'abord préciser qu'on ne part pas de rien, que nous

Nous avons besoin d'une refonte complète du PLU parce que le monde de 2024 n'est pas celui de 2014.

avons la chance d'avoir maintenu notre population permanente, contrairement à certains voisins et qu'un ensemble de mesures ont déjà été prises.

La modification n°10 de novembre 2023 oblige toute opération de logement qui dépasse 200 m² à faire 25% de logement social conventionné. Par ailleurs, tout projet d'extension hôtelier n'est autorisé qu'à la condition de faire 25% de logements pour le personnel. Ces règles existent, elles ont été votées par les élus, intégrées au PLU et s'imposent à tous.

Par ailleurs, la mairie, à chaque fois qu'elle le peut, acquiert des biens pour réaliser des logements sociaux. La majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, récemment votée, va permettre d'affecter les 2,5 M€ de recettes nouvelles à des opérations d'acquisition, en plus de budgets déjà mobilisés pour cet objet.

L'objectif est désormais d'aller plus loin pour favoriser le logement permanent en ayant la maîtrise de fonciers à la fois publics et privés pour réaliser des logements par l'intermédiaire d'emplacements réservés au PLU. 20 emplacements réservés - constructions, bâtiments qui appartiennent à des comités d'entreprises, colonies de vacances - ont été identifiés au PLU pour la réalisation de logements sociaux. Concrètement, les propriétaires, contraints par la destination que nous avons défini au PLU sur leur bien, ne pourront pas les vendre - s'ils sont vendeurs - à quelqu'un d'autre que la commune si ce n'est pas pour faire du logement permanent. La commune achètera alors au prix du marché après estimation des domaines.

Autre disposition que nous souhaitons intégrer au PLU au travers l'instauration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteurs : imposer aux propriétaires d'une quinzaine de terrains de grande superficie (au-delà de 2500 m²) une mixité sociale, de 30 à 50% de logement social ou d'accession sociale à la propriété, dans leur projet de construction.

De même, sur des bâtis que nous avons identifiés, une servitude de mixité sociale, contraindra un promoteur à réaliser un pourcentage de logements sociaux dans son projet. C'est un nouvel outil que nous n'avons jamais utilisé.

Nous souhaitons maintenir l'économie existante diffuse (scieries, menuiseries, ateliers) et favoriser l'économie locale par l'aménagement de zones dédiées à l'artisanat.

4 Qu'est-ce qui va changer pour un particulier qui veut construire moins de 200 m² ?

Rien ! Il devra simplement respecter les règles de construction liées à la zone concernée (densité, recul, hauteur) et les grandes orientations, s'il est situé dans un secteur d'OAP.

5 Quelles sont les autres nouveautés que vous souhaitez inscrire dans le PLU ?

Concernant l'accueil touristique, si nous ne souhaitons pas de nouveaux hôtels en dehors du centre-ville, ni de nouvelles résidences de tourisme, nous devons permettre à l'hôtellerie traditionnelle de s'adapter. Elle doit être défendue et préservée.

 La refonte du PLU se fait au bénéfice de l'intérêt général. Toute la population ne peut qu'y adhérer.

Nous portons par ailleurs un effort particulier sur l'agriculture en identifiant des terrains spécifiques pour cette activité, des alpages en altitude bien sûr mais aussi en fond de vallée, pour permettre aux bêtes de pâturer. C'est bon pour notre économie mais aussi pour la protection des paysages. Ce zonage fixe des règles nouvelles et rend possible par exemple la pose de clôtures ou l'édification d'une ferme.

Il faut préserver les séparations naturelles entre les villages, les hameaux, éviter que la vallée soit complètement urbanisée et préserver les continuités écologiques.

Nous allons permettre aux constructions existantes dans des zones naturelles « N » (par exemple aux alentours du Planet, de Montroc, des Bois) de s'agrandir, de s'adapter, de procéder à une évolution légère du bâti.

6 Le PLU va introduire des OAP thématiques. Quelles sont-elles et quelle est leur utilité ?

Nous avons mené avec le CAUE 74 (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Haute-Savoie) une étude sur notre patrimoine bâti et non bâti. Il est d'une grande richesse (vieilles fermes, chalets, grands hôtels, constructions modernes mais aussi parcs) et nous devons le protéger. C'est l'objet d'une OAP thématique spécifique.

Les propriétaires devront respecter des règles plus ou moins strictes en fonction de la nature de leur patrimoine : patrimoine remarquable (assez limité dans son évolution) et patrimoine d'intérêt. Par ailleurs, tout nouveau projet à proximité de ce type de bâtiments devra respecter des contraintes architecturales. Il convient également de protéger le petit patrimoine : chapelles, oratoires, bachals, gîres...

Une autre OAP thématique concerne « climat, air, énergie » et définit de grandes orientations à respecter : un territoire sobre en énergie et en carbone, une utilisation raisonnée de la ressource en eau, un territoire engagé en faveur de la réduction des polluants atmosphériques, un territoire producteur d'énergies renouvelables.

Une troisième autre OAP concerne les trames de continuités écologiques dont les orientations concernent les corridors écologiques qui permettent le lien pour la faune et la flore entre les deux versants de la vallée, la trame noire, la protection des milieux forestiers et des milieux aquatiques, la végétalisation en centre-ville...

7 Quel est le sens profond de cette refonte du PLU ?

Nous avons des atouts et des faiblesses. Notre attractivité est grande et notre économie se porte bien, mais nous subissons deux crises majeures : celle du logement pour les permanents et les changements climatiques. Nous allons utiliser tous les outils disponibles pour loger tous ceux qui le souhaitent et pour nous adapter à la nouvelle donne climatique. Nous ferons tout pour préserver notre cadre exceptionnel de ville à la montagne et maintenir notre qualité de vie. Chacun doit comprendre que cette refonte de notre PLU se fait au bénéfice de l'intérêt général. L'idée est de trouver un consensus. Toute la population ne peut qu'y adhérer.



QUELQUES DÉFINITIONS pour mieux comprendre la révision du Plan Local d'Urbanisme



PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme - PLU pour les intimes - est un document qui organise le développement du territoire en définissant des orientations et des règles d'urbanisme, selon un découpage précis en différentes zones. Il permet d'encadrer l'utilisation du sol et les projets urbains, leurs styles architecturaux, leurs impacts sur l'environnement et sur le développement durable. Le PLU est composé de plusieurs pièces écrites mais aussi de documents graphiques. Cet ensemble de plans et de documents est très utile à tous les acteurs qui doivent piloter un projet : les collectivités territoriales, les constructeurs, mais aussi les citoyens. C'est grâce au PLU que vous savez comment va évoluer votre territoire, et à quoi ressemblera votre commune d'ici 10 à 15 ans. C'est aussi grâce à cet outil que vous savez si votre projet de construction est faisable ou non.

Vos demandes d'autorisation d'urbanisme seront encadrées par les règles fixées, en fonction de la zone du PLU dans laquelle se situe votre projet : Où pouvez-vous construire ? Jusqu'à quelle hauteur ? Sur quelles emprises ? Quel aspect peut avoir votre construction ? Quels sont les éléments à protéger ?

La consultation et la compréhension du PLU sont donc essentielles avant le dépôt d'une demande de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux.



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

C'est la pièce centrale du Plan Local d'Urbanisme ! Un diagnostic préalable permettant de mettre en lumière les enjeux spécifiques du territoire a servi de base pour l'élaborer. Le PADD exprime les volontés du projet de territoire de la commune. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, mais également les orientations générales sur l'habitat, les transports, le développement des énergies renouvelables. Il arrête les orientations générales d'aménagement et fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Elles peuvent être sectorielles ou thématiques.

- **Les OAP sectorielles** visent à définir des principes d'aménagement sur un secteur spécifique, de grandes orientations en matière de densité, de qualité urbaine, d'intégration paysagère et environnementale, de gestion de risques, de mobilité... Elles permettent de garantir un développement cohérent en répondant à trois objectifs majeurs : garantir l'accès au logement pour tous, préserver le patrimoine naturel et culturel, favoriser une économie diversifiée et durable.
- **Les OAP thématiques** ont une approche plus globale sur un enjeu spécifique. Trois OAP ont été définies pour la commune de Chamonix. Une OAP « patrimoniale » concernant la protection du patrimoine bâti (vieilles fermes, chalets, grands hôtels, constructions modernes) et du patrimoine paysager. Des règles plus ou moins strictes devront être respectées en fonction de la nature du patrimoine remarquable ou d'intérêt. Une OAP « climat, air, énergie » qui définit de grandes orientations à respecter concernant la sobriété énergétique, la protection de la ressource en eau. Une troisième OAP concerne les trames de « continuités écologiques » : corridors pour la faune et la flore, trame noire, protection des milieux forestiers et aquatiques...

RÈGLEMENT

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs. Le règlement est composé d'un règlement graphique, qui divise la commune en plusieurs zones, et d'un règlement écrit, qui fixe les règles associées à ces zones.

ANNEXES

Elles ont pour objectif de permettre à toute personne de disposer des contraintes opposables issues du PLU lui-même, du code de l'urbanisme ou de législations extérieures : servitudes d'utilité publique (Plans de Prévention des Risques, Périmètre Délimité des Abords...), périmètres reportés à titre informatif, comme les zones où un droit de préemption s'applique, les schémas de réseaux d'eau potable et d'assainissement, toute information nécessaire à la bonne compréhension des choix faits dans le PLU.

LES GRANDES ÉTAPES de la révision du PLU de Chamonix-Mont-Blanc

2004

Approbation du PLU de Chamonix-Mont-Blanc actuellement en vigueur.

Entre 2004 et 2024

Le PLU est modifié 10 fois (la dernière modification date de novembre 2023), et est révisé plusieurs fois de façon partielle avec des mises en compatibilité.

- Une modification peut concerner plusieurs dispositions du PLU, mais ne touche pas aux fondamentaux, aux grands équilibres, du PADD.
- Une révision allégée du PLU porte sur un point spécial pour permettre la réalisation d'un projet.

2014

Mise en révision du PLU au vu des évolutions législatives et des enjeux du territoire.

2018

1^{er} débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). C'est la pièce centrale du PLU. Il définit les grandes orientations de la politique d'aménagement.

2019

Grande concertation avec organisation de réunions publiques et d'ateliers thématiques.

2021

2^e débat du PADD. Adaptation suite à la concertation.

Mai 2024

Nouveau débat sur le PADD en conseil municipal puis en conseil communautaire. Intégration d'évolutions législatives aux grandes orientations validées.

Août 2024

19 août (à Chamonix-Mont-Blanc) et 20 août (à Argentière)

- **Réunions publiques de présentation aux habitants des grands principes du futur PLU** : comment sont traduites les grandes orientations à travers le futur règlement.
- **Présentation des thématiques du PLU** à travers une exposition à la mairie de Chamonix et à la Maison de Village d'Argentière.

Automne 2024

Formalisation des pièces du PLU.

Fin 2024

Bilan de la concertation et finalisation du projet de PLU par le conseil communautaire après avis du conseil municipal.

Printemps 2025

Le projet de PLU est soumis à enquête publique. Opportunité pour le public d'en prendre connaissance et de donner son avis. À la fin de l'enquête publique, le commissaire enquêteur formalise son avis dans un rapport.

Automne 2025

Le Plan Local d'Urbanisme de Chamonix-Mont-Blanc est approuvé par le conseil communautaire après avis du conseil municipal. Le PLU est alors opposable.

Contact Service Urbanisme - 04 50 53 75 35

