



REPUBLIQUE FRANÇAISE

Envoyé en préfecture le 09/12/2014

Reçu en préfecture le 09/12/2014

Affiché le **SLO**

MAIRIE DE CHAMONIX- MONT- BLANC

EXTRAIT

Du Registre des délibérations du Conseil Municipal

002846

L'an deux mille quatorze, le 14 octobre à 18 heures 00, le Conseil Municipal de la ville de Chamonix-Mont-Blanc, s'est réuni Hôtel de ville - Salle du Rez de Chaussée, sous la présidence de M. Eric FOURNIER, Maire.

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice: 29
Présents: 26
Absents dont :
Excusés: 0
Représentés: 3

Etaient présents :

M. Eric FOURNIER ,Mme Aurore TERMOZ ,M. Bernard OLLIER ,M. Jean-Louis VERDIER ,Mme Fabienne BOZON-RAVANEL ,M. Jean-Claude BURNET ,Mme Sylvie CEFALI ,M. Christian DUCROZ ,Mme Jacqueline FATTIER ,M. Daniel FREYMANN ,M. Michel PAYOT ,M. Yvonick PLAUD ,Mme Michèle RABBIOSSI ,Mme Marie Noëlle FLEURY ,Mme Alexandra CART ,Mme Elisabeth CHAYS ,M. Georges UNIA ,M. Jean-Michel COUVERT ,M. Pierre SLEMETT ,M. Patrick DEVOUASSOUX ,Mme Marion BONNET ,M. Claude JACOT ,Mme Elodie BAVUZ ,Mme Alexandra SEIMBILLE ,Mme Françoise DEVOUASSOUX ,Mme Isabelle MATILLAT

Le Maire de Chamonix-Mont-Blanc certifie que le compte-rendu de la présente délibération a été affiché à la porte de la Mairie le vingt deux octobre deux mille quatorze et qu'il n'est pas survenu de réclamation.

Le Maire certifie en outre que la convocation du conseil municipal a été affichée à la porte de la Mairie cinq jours francs avant celui de la séance.

Absent(e)s représenté(e)s :

Mme Christianne CLEAVER donne pouvoir à Mme Elisabeth CHAYS ,M. Gaspard VALETTE-MOREL donne pouvoir à M. Eric FOURNIER ,M. Xavier CHAPPAZ donne pouvoir à Mme Françoise DEVOUASSOUX

Le Maire

Objet :

Absent(e)s :

Mise en révision du PLU

Absent(e)s excusé(e)s :

Secrétaire de séance : Mme Alexandra SEIMBILLE



Monsieur Jean-Michel COUVERT, Adjoint à l'Urbanisme, rappelle au Conseil Municipal que par délibérations des 8 juillet et 14 septembre 2005, le Plan Local d'Urbanisme de Chamonix a été approuvé. Par délibération en date du 26 novembre 2010, a été décidé de lancer une procédure de révision de ce document, eu égard aux nouveaux enjeux alors identifiés. Cette procédure a été menée à bien, et ce jusqu'à la phase de diagnostics environnemental et socio-économique, puis suspendue dans l'attente d'évolutions législatives alors annoncées, et susceptibles d'impacter le contenu même de ce document de référence pour le territoire.

Depuis, on été menées à bien un certain de procédures de modification, de révision simplifiée, voire d'élaboration partielle, qui ont permis au PLU d'évoluer, et de fonder la faisabilité d'un certain nombre d'opérations à fort enjeu pour la collectivité :

- modification n° 2 approuvée le 9 septembre 2011 préalable à la rénovation de l'Hôtel Mont-Blanc,
- modification n° 3 approuvée le 29 novembre 2011 relative au secteur des Rives,

Envoyé en préfecture le 09/12/2014

Reçu en préfecture le 09/12/2014

Affiché le **SLO**

- modification n° 4 approuvée le 30 mars 2012 requise pour la réalisation d'un Espace Culturel sur la Place du Mont-Blanc,
- révision simplifiée n° 3 approuvée le 11 mai 2012 requise pour la modernisation de la ligne ferroviaire ,
- révision simplifiée n° 4 approuvée le 11 mai 2012 relative à l'extension du Chalet Fleur des Neiges, route du Bouchet,
- révision simplifiée n° 5 approuvée le 15 juin 2012 requise pour la réalisation du Centre de Secours Principal aux Favrandes,
- élaboration partielle approuvée le 13 février 2014 relative au secteur des Mouilles,
- modification n° 5 approuvée le 13 février 2014 relative l'ouverture à l'urbanisation de l'ex-plateforme SNCF d' Argentière en vue de la réalisation d'un programme de logements,
- modification n° 6 approuvée le 28 mai 2014 relative à diverses dispositions graphiques et réglementaires.

Un certain nombre d'éléments nouveaux justifient que soit d' une part mis un terme à la procédure initiée en novembre 2010 et d' autre part lancée une procédure de révision du PLU approuvé en 2005.

En premier lieu, la Loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle II) du 12 juillet 2010 et entrée en vigueur le 13 janvier 2011, a profondément modifié les objectifs et le contenu de tout PLU, en intégrant de façon plus marquée les principes du développement durable tels que :

- l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- la justification de la consommation d'espaces, notamment au regard des dynamiques économiques et démographiques,
- la définition des orientations en matière d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- la nécessité de fixer des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
- la nécessité de procéder à une évaluation des incidences du PLU sur l'environnement.

De plus, la Loi Grenelle II autorise la prise en compte d'éléments nouveaux dans les règlements, tels que :

- imposer aux constructions des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit, notamment dans les secteurs que le PLU ouvre à l'urbanisation,
- imposer une densité minimale dans des secteurs qu'il délimite, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés,
- fixer des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques et les imposer dans les secteurs que le PLU ouvre à l'urbanisation.

Il est à noter que le PLU de Chamonix ayant été approuvé avant le 13 juillet 2011, il se devra d'intégrer les dispositions de la Loi Grenelle II avant le 1er janvier 2016.

En second lieu, la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite Loi ALUR) du 24 mars 2014 a profondément bouleversé les objectifs et contenus des instruments de planification à l'échelle communale et intercommunale.

Ainsi, des modifications substantielles sont apportées au règlement des PLU, telles que :

- afin de permettre une densification des zones bâties, le règlement du PLU ne peut plus imposer de règle de superficie minimale de terrain pour construire, ni comporter de coefficient d'occupation du sol,

Envoyé en préfecture le 09/12/2014

Reçu en préfecture le 09/12/2014

Affiché le

SLO

- par voie de conséquence, sont supprimés les "bonus de constructibilité" tels qu'ils avaient pu être reconnus pour les bâtiments à usage d'habitation, pour les logements locatifs sociaux, ainsi que les projets ayant des objectifs de performance énergétique,
- est supprimé le principe de constructibilité résiduelle au fil des détachements parcellaires,
- est prévue l'obligation de procéder à l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser qui, dans les 9 années suivant leur création, n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation ou n'ont pas fait l'objet d'acquisitions significatives de la part des collectivités locales, cette mesure rentrant en vigueur au 1er juillet 2015,
- le PLU se doit par ailleurs d'analyser la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, d'établir un inventaire des capacités de stationnement des différents types de véhicules et des possibilités de mutualisation de ces capacités...

De plus la Loi incite à la prise en charge de la planification par l'échelle intercommunale, les Communautés de Communes devenant de plein droit compétentes en matière d'élaboration de SCOT, de PLU, en lieu et place des communes membres et ce pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire, le transfert de compétence devant intervenir trois ans au plus tard après la date de publication de la Loi, soit le 27 mars 2017, sauf opposition du quart des communes représentant 20% de la population.

En tout état de cause, les effets de la Loi ALUR, notamment en matière de densification des zones bâties, ont été rapidement perçus avec un nombre important de dossiers de demandes de permis de construire faisant application de la suppression du COS, et de la règle de superficie minimale de terrain pour construire. Ces constats conduisent à envisager la mise en oeuvre de mesures qui, sans remettre en cause les objectifs de la Loi, permettraient d'en éviter les conséquences dommageables pour l'environnement bâti, les paysages, la gestion du territoire, et le cas échéant, recourir au sursis à statuer à l'encontre de tous projets qui seraient de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Complémentairement à ces deux textes, doit être prise en compte l'évolution récente du contexte normatif, avec notamment :

- l'approbation le 16 juillet 2014 du Schéma Régional de Cohérence Ecologique, en ce qu'il peut avoir des conséquences sur le PLU et les continuités écologiques identifiées,
- la mise en révision du Plan de Prévention des Risques d'Avalanches prescrite par Arrêté préfectoral du 19 juin 2014, dont il conviendra d'évaluer les incidences sur les choix d'aménagement ressortant du PLU.

En troisième lieu, au delà de la nécessaire prise en compte des éléments susvisés, un certain nombre d'enjeux et objectifs justifient que soit initiée une procédure de révision du PLU :

- l'exigence de l'approche intercommunale fortement réaffirmée avec la création de la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc au 1^{er} janvier 2010, renforcée par les dispositions de la Loi ALUR,
- prendre en compte les projets de territoire récemment développés à l'échelle intercommunale que sont le Plan Climat Energie Territorial de la Haute Vallée de l'Arve, le Plan de Déplacement Urbain, le Plan Local de l'Habitat, la Charte Forestière du Territoire du Pays du Mont-Blanc, le Plan Pastoral du Territoire du Pays du Mont-Blanc, ainsi que les réflexions conduites à l'échelle transfrontalière dans le cadre de l'Espace Mont-Blanc...

Envoyé en préfecture le 09/12/2014

Reçu en préfecture le 09/12/2014

Affiché le **SLO**

- en application du Plan Local de l'Habitat approuvé, la problématique du logement permanent se doit d'être au cœur des réflexions conduites au titre de la procédure de révision du PLU qui doit formuler, complémentaiement aux opérations en cours de réalisation ou de montage (les Tissières, les Pèlerins d'en Haut, Argentièrre, secteur Jean Franco), des propositions de programmes de logements devant répondre au mieux aux préoccupations des populations, de par leur implantation sur le territoire, et garantir d'un cadre de vie de qualité. De plus, doivent également être prises en compte les éventuelles exigences liées à la réalisation d'opérations de réhabilitation de programmes de logements sociaux (secteur des Pèlerins...),
- statuer sur le devenir des zones II AU, dites zones d'urbanisation future, eu égard notamment à l'obligation de procéder à l'ouverture à l'urbanisation pour celles d'entre elles dont la création excéderait 9 années,
- opérer le bilan des mesures prises en faveur du maintien, et du développement de l'offre d'hébergement touristique et statuer sur de nouvelles dispositions à mettre en oeuvre,
- favoriser le maintien de la diversité et du dynamisme du tissu commercial de la station, notamment le commerce de proximité, et l'hôtellerie, et proposer la mise en place des outils les plus appropriés,
- il en va de même de la thématique des activités tertiaires, des zones d'activités artisanales pour lesquelles une recherche de sites d'implantation devra être opérée, afin de permettre leur maintien,
- ouvrir les réflexions sur les dispositions visant à conforter la protection du bâti présentant une valeur patrimoniale avérée, mais également sur le positionnement à adopter face aux propositions de formes bâties innovantes, en rupture par rapport aux typologies architecturales plus classiques, et leur insertion dans leur environnement urbain et naturel,
- corrélativement, intervenir sur l'habitat diffus en favorisant la structuration autour de plans masse et le regroupement du bâti en hameaux, à proximité des voies et réseaux existants,
- intégrer les préoccupations liées à la limitation de la consommation d'énergie, favoriser le recours aux énergies renouvelables en respect des objectifs ressortant de la Loi Grenelle II, voire du projet de Loi relative à la Transition Energétique,
- prendre en compte les problématiques liées aux programmes de modernisation et de restructuration des domaines skiables, et prévoir les dispositions réglementaires et graphiques nécessaires, le cas échéant, pour en assurer la faisabilité,
- mettre en place les dispositions nécessaires à la concrétisation des objectifs du Plan de Déplacement Urbain de la Haute-Vallée de l'Arve (exigences liées au fonctionnement du réseau de transport urbain, favoriser l'intermodalité, Schéma de Mobilité Douce, étude de création d'une plateforme de marchandise...),
- intégrer les modifications de zonage, les corrections ou rectifications graphiques et réglementaires éventuellement relevées dans le document en vigueur, et les emplacements réservés nécessaires à la concrétisation des projets d'intérêt collectifs prévus pour les 10 ans à venir.

Monsieur COUVERT, en conclusion, propose que la Commission d'Urbanisme élargie aux personnes intéressées suive cette procédure lourde d'enjeux.

Monsieur FOURNIER, outre les motifs avancés, souligne que la municipalité souhaite poursuivre et renforcer une démarche ambitieuse en matière :

- de soutien au maintien de la diversité commerciale sur le territoire,
- d'appui à la préservation du tissu hôtelier local qui reste un élément déterminant de l'activité et de l'attractivité locale,
- d'accès au logement permanent via une programmation publique à la hauteur de l'enjeu et l'utilisation de l'ensemble des instruments réglementaires existants,
- de maintien des activités tertiaires ou artisanales avec la délimitation de périmètres dédiés,

Envoyé en préfecture le 09/12/2014

Reçu en préfecture le 09/12/2014

Affiché le **31/12**

- plus globalement, de mise en œuvre d'un urbanisme maîtrisé et adapté à la singularité du site qui fasse converger le légitime besoin d'habitat, notamment permanent, avec les exigences de préservation d'un cadre naturel aussi exceptionnel que fragile.

En outre, il indique que cette démarche sera dans une perspective de planification à l'échelle intercommunale comme la Loi ALUR le prévoit.

Il insiste sur la nécessaire maîtrise du devenir de son territoire par la Commune, à l'heure où se trouve bouleversé le contexte législatif, où se trouve engagée une réforme territoriale, contexte qui conduira à une procédure de révision particulièrement délicate du document d'urbanisme.

Il souligne enfin l'importance de la concertation à mener à bien, les propositions figurant dans le corps de la présente délibération constituant un minimum qu'il conviendra d'amplifier, indique que le Conseil Municipal, dans son entier, sera associé à la discussion, et n'exclut rien en matière de consultation publique élargie.

Il estime enfin que les dispositifs législatifs les plus récents considèrent de manière insuffisante les spécificités des zones de montagne. Il affirme ensuite que cette procédure n'est pas portée par une quelconque volonté de développement quantitatif de l'urbanisation. Enfin, il indique que, au cours de cette procédure, seront recherchées toutes les possibilités que la Loi et la Jurisprudence donnent pour garantir la diversité du tissu commercial.

Le débat est ensuite ouvert au cours duquel :

- Madame DEVOUASSOUX fait part de ses inquiétudes devant les effets de la Loi ALUR en terme de promotion immobilière.
- Monsieur UNIA demande comment concrètement vont pouvoir être mises en œuvre des dispositions de nature à garantir la diversité du commerce de proximité.
- Monsieur FOURNIER indique que la procédure de révision ouvre la possibilité d'opposer des sursis à statuer sur tout projet de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU. De plus, il convient d'examiner la possibilité de mettre en place un dispositif limitant certains types de commerces à l'intérieur des périmètres à définir.
- Monsieur VERDIER fait également part de ses craintes sur les effets de la Loi ALUR sur la spéculation foncière, et souligne la nécessité de travailler à l'échelle intercommunale et d'avancer sur l'élaboration d'un SCOT.
- En réponse sur ce dernier point, Monsieur FOURNIER confirme la nécessité d'appréhender la planification à une échelle intercommunale, rappelle avoir plaidé en faveur d'un SCOT il y a quelques années, proposition non suivie d'effets.
- Il indique par ailleurs que si l'élaboration du SCOT devait progresser, celle-ci devra prendre en compte les spécificités du territoire en matière d'habitat, de services publics..., ceci constituant une exigence absolue.
- Monsieur OLLIER demande de quelle façon il pourra être procédé à la mise en cohérence avec les PLU d'autres Communes, et souligne la nécessité d'être attentif au choix de l'urbaniste appelé à être désigné.
- Monsieur COUVERT souligne que les Communes seront nécessairement associées étroitement à l'élaboration du document, étant entendu que des rencontres entre techniciens ont d'ores et déjà permis d'avancer ensemble.

Après débat,

Après en avoir délibéré,

Envoyé en préfecture le 09/12/2014

Reçu en préfecture le 09/12/2014

Affiché le

SLO

En conséquence, et en application des Articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants et L.300-2 du Code de l'Urbanisme,

Le Conseil Municipal,

A l'unanimité,

- **DECIDE** de mettre un terme à la procédure de révision ouverte par délibération du 26 novembre 2010,
- **DECIDE** d'engager une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme en vigueur à ce jour, d'en définir les objectifs et modalités de la concertation,
- **DECIDE DE PRESCRIRE** la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux dispositions des Articles L.123-13 et R.123.15 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- **DEMANDE** l'association des services de l'Etat conformément à l'Article L.123-7 du Code de l'Urbanisme,
- **DECIDE** que les personnels et organismes suivants qui en auront fait la demande, conformément aux Articles L.123-8 et R.123-16 du Code de l'Urbanisme, seront consultés au cours de cette procédure de révision :
 - les présidents du Conseil Régional Rhône-Alpes et du Conseil Général de Haute-Savoie,
 - le président de l'établissement public prévu à l'Article L.122-4 du Code de l'Urbanisme (en charge du S.C.O.T.),
 - le président la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix, établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat,
 - le président de la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix, autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains,
 - les présidents des organismes mentionnés à l'Article L.121-4 du Code de l'Urbanisme, à savoir : les présidents des Chambres Consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture),
 - le Centre Régional de la Propriété Forestière,
 - les Maires des communes limitrophes,
 - les Présidents des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale directement intéressés,
 - les organismes ou associations compétents en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture et d'habitat et de déplacements, y compris des collectivités territoriales des Etats limitrophes,
- **APPROUVE** les modalités de la concertation avec la population suivant les Articles L.123-6 et L.300-2 du Code de l'Urbanisme, qui pourra à minima se réaliser au moyen de 3 réunions publiques à tenir à l'issue du diagnostic, pour la présentation du PADD ainsi que pour la présentation du projet de PLU arrêté, l'élaboration de plaquettes d'information appelées à accompagner le déroulement de la procédure et pouvant être diffusées concomitamment au bulletin municipal, le recours au site Internet de la Mairie, et l'organisation d'une exposition avec panneaux de communication, pouvant accompagner l'enquête publique,
- **DEMANDE** conformément à l'Article L.121-7 du Code de l'Urbanisme que les services extérieurs de l'Etat soient mis gratuitement à la disposition de la Commune pour participer à la procédure de révision du PLU et autoriser Monsieur le Maire à signer la Convention de mise à disposition correspondante,
- **SOLLICITE** de l'Etat la dotation relative à la révision du PLU,
- **CONFIRME** que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision du PLU seront inscrits au budget des exercices considérés.

Conformément à l'Article L.123-6 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de Haute-Savoie et notifiée à toutes les personnes et organismes mentionnés ci-dessus.

Envoyé en préfecture le 09/12/2014
Reçu en préfecture le 09/12/2014
Affiché le **SLO**

De plus, conformément aux Articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département ainsi que :

- au recueil des actes administratifs mentionné à l'Article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du Conseil Municipal d'une Commune de 3 500 habitants et plus,
- au recueil des actes administratifs mentionné à l'Article R.5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus.

Chacune de ces formalités de publicité devra mentionner le ou les lieux où le dossier pourra être consulté.

Ainsi fait et délibéré,
Au registre suivent les signatures,
Pour extrait conforme,

Le Maire, *ls*

M. **Éric FOURNIER**

L'Adjoint au Maire,



Aurora TERMOZ

Acte certifié exécutoire le :
Télétransmis en préfecture le :
Notifié ou publié le :

PREFECTURE de la HAUTE-SAVOIE
Bureau de l'Organisation Administrative
15 DEC. 2014
ARRIVÉE