

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHAMONIX MONT-BLANC

PROCEDURE DE MODIFICATION

NOTE DE PRESENTATION

PUBLIE LE	2	FEVRIER	1977
APPROUVE LE	20	FEVRIER	1979
REVISE LE	8	FEVRIER	1983
MODIFIE LE	1er	JUIN	1984
REVISE LE	29	MARS	1991
REVISE LE	30	NOVEMBRE	1993
MODIFIE LE.....	25	NOVEMBRE	1994
REVISION PARTIELLE LE	29	SEPTEMBRE	1995
MISE A JOUR SERVITUDES	11	OCTOBRE	1995
REVISE LE.....	11	JANVIER	1999
REVISE LE.....	5	MARS	1999
MISE A JOUR LE.....	5	JUILLET	1999
MISE A JOUR LE.....	30	MARS	2001
MIS EN REVISION LE	22	MARS	2002
REVISION D'URGENCE PRESCRITE LE	20	JUIN	2002
MIS A JOUR LE.....	15	NOVEMBRE	2002
RÉVISION D'URGENCE APPROUVÉE LE	17	JANVIER	2003
ARRET DU PROJET DE REVISION LE....	28	NOVEMBRE	2003
APPROUVE LE	8	JUILLET	2005
APPROUVE LE	14	SEPTEMBRE	2005
MIS EN REVISION LE	22	MARS	2007
MODIFIE LE	22	AOUT	2008

PREAMBULE

Par deux délibérations, des 8 juillet et 14 septembre 2005, le Conseil Municipal de Chamonix Mont-Blanc a approuvé la révision du Plan Local d'Urbanisme. Au rang des objectifs poursuivis, figuraient notamment des mesures « visant à soutenir la création d'établissements (hôteliers) nouveaux dans des zones accueillant d'ores et déjà des établissements, voire à s'assurer du maintien de destination hôtelière pour les établissements existants » (extrait du Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme révisé, page 68).

Lors de sa séance du 23 mars 2007, le Conseil Municipal de CHAMONIX MONT-BLANC a décidé d'initier une procédure de révision du PLU approuvé par délibérations précitées, afin de prendre en compte des éléments nouveaux tels que :

- l'Etude Patrimoniale initiée par délibération du 25 mars au titre de laquelle sont développées des propositions de renforcement des dispositifs de protection du bâti présentant une valeur patrimoniale avérée, ainsi que la mise en œuvre de processus visant à mieux organiser l'évolution du bâti,
- la révision du Plan de Prévention des Risques Naturels dans son volet Avalanches soumis à l'attention du Conseil Municipal du 26 janvier 2007,
- le Plan de Déplacements Urbains de la Haute Vallée de l'Arve, alors appelé à être soumis à enquête publique,
- le Schéma de Développement Durable de l'Espace Mont-Blanc soumis au Conseil Municipal en 2005 et approuvé par la Conférence Transfrontalière Mont-Blanc le 15 mai 2006,
- le Plan d'Aménagement Forestier 2007-2121 élaboré par l'Office National des Forêts et approuvé par le Conseil Municipal le 26 janvier 2007,
- la mise en œuvre des dispositions réglementaires et graphiques nécessaires à la réalisation de diverses opérations importantes pour la Commune et notamment l'extension du paravalanche de Tacconnaz, la modernisation de la télécabine de Planpraz,
- la prise en compte de décisions du Conseil Municipal et notamment l'inscription en Emplacement Réservé du projet de téléporté appelé à relier la gare SNCF d'Argentière à la gare de Lognan,
- des éventuelles adaptations à la règle d'urbanisme voire au zonage rendues nécessaires par une évolution des enjeux locaux d'aménagement,

- des corrections ou rectifications matérielles éventuellement relevées à l'issue de la procédure de révision conduite précédemment,
- de tout autre éventuel thème le justifiant et susceptible d'être évoqué au cours d'une telle procédure.

Depuis cette date, il est apparu que certains projets concourant aux objectifs poursuivis au titre de la révision approuvée en 2005, et compatibles avec les objectifs retenus pour la révision initiée le 23 mars 2007, nécessitaient d'être menés à bien.

Il s'agit de :

- la création d'un Pôle Médico-Social (PMS) dans le secteur du Lyret (ancien hôtel « les Bleuets »),
- l'aménagement d'une maison médicale et de logements dans le secteur des Glières à Argentière,
- la mise en place de dispositions réglementaires relatives à l'hôtellerie,
- la mise en place de dispositions graphiques et réglementaires permettant la construction d'Habitations Légères de Loisirs dans les périmètres de deux campings existants aux Favrands et aux Bossons.

Dans la mesure où :

- la réalisation de ces projets requiert une évolution de la règle d'urbanisme,
- en application de l'Article L 123-13 du Code de l'Urbanisme, ces projets ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme révisé en 2005, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comportent pas de graves risques de nuisances,
- les échéances de mise en œuvre de ces projets ne sont compatibles avec les délais requis par la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme initiée le 23 mars 2008.

Il a été décidé de recourir à la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme révisé les 7 juillet et 14 septembre 2005, conformément à l'Article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.

I OBJET DE LA MODIFICATION

Les projets nécessitent une évolution des documents en vigueur. Ainsi, seront complétés les règlements des zones UC, UD, UE, UF, UV, UY et I AUY et modifiés les documents graphiques tels que les plans de zonage B/ et C/ et D/ (échelle 1/2000), ainsi que le plan des servitudes et contraintes architecturales B/ (échelle 1/2000).

II CONTENU DE LA MODIFICATION PAR PROJET

A) LE POLE MEDICO-SOCIAL

1) Présentation du projet

Le Conseil Général de Haute-Savoie, dans le souci d'être au plus proche des populations concernées a organisé son action médico-sociale en 5 circonscriptions (Annecy Est, Annecy ouest, Chablais, Genevois et Vallée de l'Arve).

Chaque Circonscription d'Actions Médico-Sociales (CAMS) regroupe des pôles médico-sociaux (PMS) avec des agents du Département appartenant à la Direction de la Prévention et du Développement Social (DPDS) chargée de missions sociales au contact avec la population.

Ces missions sont de plus en plus nombreuses du fait des successives lois de décentralisation et du fait de l'augmentation constante des populations concernées. Pour faire face à ces nouvelles responsabilités et à l'accroissement des demandes, les effectifs des pôles ont été augmentés ce qui pose souvent le problème de l'insuffisance de locaux pour accueillir ces nouveaux personnels.

Aujourd'hui, nous occupons transitoirement des locaux de l'Hôpital de Chamonix Mont-Blanc. Cette solution ne peut pas être pérennisée car elle présente deux inconvénients majeurs pour le Département :

- L'Hôpital est excentré alors que les PMS doivent prioritairement être localisés en cœur de ville afin de permettre au plus grand nombre de s'y rendre facilement.
- Les locaux occupés à l'Hôpital sont loués et représentent une charge importante pour le département.

L'opération consiste en la construction du PMS de Chamonix hébergeant des services du Département de Haute-Savoie, tous orientés vers l'action sociale ou médicale. Le positionnement de ces services au sein de l'ancienne maison Couttet permettra au Département de libérer les locaux actuellement mis à disposition par l'Hôpital. Le PMS de Chamonix relève de la CAMS de la Vallée de L'Arve.

Il recevra un public en situation familiale, morale, financière ou sanitaire difficile. Des adultes mais aussi des enfants. Les personnes reçues sont souvent en grande détresse et font parfois preuve d'accès de violence.

Le PMS doit organiser et évaluer les réponses apportées en terme de prévention, d'aide administrative, sociale et financière aux situations sociales dont les conditions de précarité ou d'exclusion justifient l'intervention d'une action publique de solidarité.

Il a trois missions principales :

- ***La prévention et protection de l'enfance et de l'adulte :***

- **La prévention de l'enfance** a pour mission l'écoute et le soutien des familles en difficultés éducatives, l'accompagnement dans la recherche de moyens d'aide et le développement d'un réseau de partenaires.
- **La protection de l'enfance.** Le PMS a obligation d'informer la cellule Signalement du Département de toute situation d'enfants en danger physique ou moral, d'examiner et d'évaluer des situations signalées dans le cadre du numéro vert ou de signalements anonymes et enfin d'élaborer des propositions d'aides.
- **La prévention et la protection de l'adulte** se matérialise par un travail d'écoute et de soutien auprès de la personne et de son entourage, la possibilité de demande de tutelle et/ou curatelle et le signalement auprès du procureur de maltraitances subies par un adulte.
- **La Protection Maternelle et Infantile** a pour mission la protection et la promotion de la santé maternelle et infantile et les actions de prévention les concernant et plus particulièrement, la surveillance prénatale, l'aide à la « parentalité », « maternalité », « paternalité », le développement des lieux d'accueil du jeune enfant hors de son domicile durant le travail des parents (assistantes maternelles).

La consultation des nourrissons se traduit par la pesée et la prise de mesure.

- ***L'insertion sociale et professionnelle*** anime et coordonne le réseau des acteurs et partenaires impliqués dans la lutte contre l'exclusion et intervenant dans le cadre du programme départemental d'insertion sociale et professionnelle en faveur des bénéficiaires du RMI. Les assistances sociales (AS) sont chargées de rencontrer toutes les personnes bénéficiaires du RMI et de les accompagner dans l'élaboration d'un projet d'insertion sociale et/ou professionnelle.

- ***La lutte contre la précarité :***

Les AS font une évaluation globale de la situation budgétaire et proposent des moyens d'aide (aide à la gestion du budget, dossier de surendettements, orientation auprès d'une conseillère en économie sociale et familiale, constitution de dossiers pour aides financières auprès de divers organismes).

Cette mission vise à permettre l'accès au logement des plus démunis, à prévenir les expulsions locatives, à développer l'accompagnement social lié au logement et à soutenir les accédants à la propriété en difficulté.

Les PMS privilégient l'utilisation des surfaces de plain-pied pour faciliter l'accès des personnes à mobilité réduite. Le choix de l'architecte de créer une extension en rez-de-chaussée est de ce point de vue totalement pertinente.

Outre la construction du PMS, le projet prévoit la construction de deux logements de service pour les agents vacataires de la Direction de la Voirie et des Transports du Conseil Général qui ont la charge de participer à l'entretien et au déneigement des routes du secteur de Chamonix dont le Département a la responsabilité (RD 1506 et RD 243) et qui ne pourraient pas être recrutés si un logement ne leur était pas mis à disposition par le Conseil Général. Leur présence à Chamonix en période hivernale est cruciale pour garantir leur efficacité vu les difficultés d'accès.

2) Modifications de la règle proposées

Le projet de PMS est localisé au 286 rue du Lyret, secteur classé en zone UC au PLU. Les zones UC circonscrivent les territoires urbanisés où alternent des ensembles coordonnés d'habitations collectives en ordre discontinu et des espaces verts ou boisés. Ces ensembles accueillent et ont vocation à accueillir des activités commerciales, artisanales ou de services.

Article UC 5 : Caractéristiques des terrains

La superficie minimale requise en zone UC pour qu'un terrain soit constructible est de 2000 m². Doit, en outre, être inscrit un cercle de 30 m de diamètre.

Ne sont pas concernés par ces dispositions :

- les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : transformateur EDF et autres, abris à ordures ménagères, constructions destinées à recevoir des distributeurs de billets bancaires, abris bus, etc.,
- l'aménagement en logements permanents, saisonniers ou touristiques, dans le volume existant, des parties désaffectées ou à usage agricole.

→ Le terrain d'assiette de l'opération ayant une contenance de 736 m², l'article UC 5 sera complété par un 3^{ème} point :

Ainsi, ne sont pas concernés les équipements hospitaliers et établissements scolaires et autres établissements de services publics.

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies.

D'une façon générale, les constructions et ouvrages doivent respecter un recul de 5 mètres depuis l'alignement ou la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu ou à 4 mètres en secteurs UCa et UCb.

Par exception à ces dispositions, les locaux et installations de fonctionnalité urbaine (transformateurs EDF, abris à ordures ménagères, abris bus...) peuvent en tout lieu être implantés jusqu'à l'alignement ou la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu.

→ Le projet étant envisagé de plain-pied, en bordure de la rue du Lyret pour en faciliter l'accès au public et notamment aux personnes à mobilité réduite, et dans l'alignement du bâtiment existant, l'article UC6 sera complété comme suit :

Par exception à l'ensemble des précédentes dispositions, les établissements de services publics...peuvent en tout lieu être implantés jusqu'à l'alignement...

3) Modification graphique proposée au plan des servitudes et contraintes architecturales

Le bâtiment existant est inscrit « en immeuble à restaurer ou à conserver dans son enveloppe actuelle » au plan des servitudes et contraintes architecturales annexé au PLU. L'identification des immeubles inscrits a été opérée lors de l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1979. Il est récemment apparu souhaitable d'actualiser les éléments d'analyse du patrimoine bâti, démarche préalable à la création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. Ceci a donné lieu à une « Etude Patrimoniale » remise en mars 2007 à la Commune. A ce titre ont été identifiés les ensembles urbains, les immeubles justifiant la mise en place de dispositifs de protection spécifiques et adaptés aux enjeux patrimoniaux observés. Si le secteur de la rue du Lyret a été considéré comme constituant un « ensemble présentant un intérêt », l'ancienne maison Couttet appelée à accueillir le PMS n'est pas retenue comme « élément remarquable » et n'apparaît pas de nature à justifier une protection particulière. La levée de l'inscription en « immeuble à restaurer ou à conserver dans son enveloppe actuelle » est donc proposée, étant toutefois précisé, que le projet envisagé, avec son extension en rez-de-chaussée, n'affecte pas les traits majeurs du bâtiment existant (gabarit, toiture deux pans, rythme et dimension des ouvertures...).

4) Décision du Conseil Municipal

Le Conseil Municipal décide de suivre l'avis favorable émis par Madame le Commissaire Enquêteur concernant les dispositions graphiques et réglementaires proposées afin de permettre la création d'un Pôle Médico-Social rue du Lyret.

B) PROJET DE CENTRE MEDICAL A ARGENTIERE

1) Présentation du projet

Forts d'une population de quelques 10 000 habitants permanents, d'une capacité d'hébergement touristique de plusieurs milliers de lit, théâtres d'une importante activité sportive tant en hiver qu'en été (domaines skiables des Grands-Montets, du Tour/Balme, randonnée, alpinisme...), les villages et hameaux du haut de la Vallée nécessitent le maintien, voire le développement de services de santé de proximité appropriés. A ce jour, seuls deux cabinets médicaux localisés à Argentière sont encore en activité, confrontés à des difficultés tenant à l'exiguïté des locaux, à leur inadaptation face aux nombres de patients et au type d'interventions à réaliser (en matière de traumatologie notamment). Pérenniser la présence de ce service sur le haut de la Vallée, et répondre au mieux aux besoins requiert désormais des locaux plus spacieux, aisément accessibles pour le public et les véhicules ambulanciers, situés en rez-de-chaussée pour faciliter le transport des personnes blessées, avec une capacité de stationnement suffisante.

Devant l'impossibilité à trouver dans le cœur du village d'Argentière des locaux répondant à ce cahier des charges, est envisagée une implantation sur le site des Glières, à l'aval du village, en un immeuble répondant à ces différents critères, qui, par les surfaces existantes disponibles (environ 280 m²), permettrait un regroupement des cabinets médicaux, complétés de la réalisation d'une salle de radiologie, l'installation d'un cabinet de soins dentaires, absent à ce jour d'Argentière, puis, à terme, l'implantation d'activités para-médicales (infirmière, kinésithérapeute) en un immeuble à réaliser sur ce site.

La concrétisation de cette intention suppose toutefois une évolution de la règle applicable à la zone considérée (zone IAUY des Glières), en ce que celle-ci n'autorise qu'une mono-activité artisanale.

2) Modifications de la règle proposées

Dans la configuration réglementaire actuelle, la zone UY « circonscrit les territoires déjà urbanisés dans lesquels ont vocation à prendre place les établissements artisanaux, les dépôts et installations dont le voisinage avec les logements n'est pas souhaitable ». Seul le secteur UYa autorise une occupation mixte d'activités artisanales et d'habitat.

A ce jour, six secteurs à vocation artisanale sont présentes sur le territoire communal :

- les secteurs UYa des Rives et du Biolay,
- le secteur IAUY du Cerro,
- les secteurs IAUYa de Sous les Bossons, des Glières et d'Argentière.

A l'instar du principe de mixité des fonctions appliqué au secteur du Biolay, et afin d'en faciliter l'occupation, est proposé d'élargir la vocation de ces zones d'une part à des fonctions d'habitat et d'autre part à l'accueil de services marchands et non marchands. Toutefois, compte tenu de ses relatives difficultés de desserte, de sa localisation excentrée, il est proposé de cantonner le secteur IAUY du Cerro à la seule vocation primitive d'implantation « d'établissements artisanaux, dépôts et installations dont le voisinage avec les logements n'est pas souhaitable.

Ainsi, il est proposé de compléter comme suit les règles applicables au secteur UYa :

Article UY 2-6 :

- dans les secteurs UYa, ... sont admises les activités citées au point 1, les services marchands et non marchands, ainsi que les logements individuels et collectifs nécessaires aux activités précitées.

Le reste des dispositions de la zone est sans changement.

Caractère des secteurs IAUYa :

Les secteurs IAUYa de Sous les Bossons, des Glières et d'Argentière circonscrivent les territoires déjà urbanisés dans lesquels ont vocation à prendre place des établissements artisanaux, des logements, ainsi que des services marchands et non marchands.

Il est proposé de modifier en conséquence les documents graphiques, le zonage IAUYa étant alors appliqué aux secteurs de Sous les Bossons, des Glières et d'Argentière.

En outre, dans un souci d'harmonisation du zonage, la zone artisanale des Rives est, quant à elle, reclassée de UY en UYa, à l'identique de celle du Biolay.

3) **Décision du Conseil Municipal**

Le Conseil Municipal décide de suivre l'avis favorable émis par Madame le Commissaire Enquêteur concernant les dispositions graphiques et réglementaires proposées afin de permettre, d'une part, l'aménagement d'une maison médicale accompagnée de logements à Argentière et, d'autre part, une plus grande diversité d'affectations en zone UY.

C) **L'HOTELLERIE**

1) **Le contexte de l'hébergement touristique à Chamonix**

Lors de la révision du PLU approuvée les 8 juillet et 14 septembre 2005 avait été notamment abordée la problématique de l'érosion progressive de la capacité d'hébergement touristique de la station, et notamment du parc de lits hôteliers ; ainsi, le nombre de lits hôteliers est-il passé de 5045 en 1990, à 4676 en 2003, soit une perte de 7,3 % sur la période. Les derniers éléments relatifs à la capacité d'hébergement hôtelier, soit à la fin de l'année 2007, rendaient compte d'un nombre de lits ramené à 4232, soit quelques 9,5 % sur les quatre dernières années !

Compte tenu de l'efficacité économique de l'hébergement touristique sous forme dite marchande (rappelons qu'un lit hôtelier génère plus de 120 nuitées, un lit en résidence de tourisme quelques 80 nuitées, contre 59 nuitées pour un lit en résidence secondaire, statistique importante quand est rappelée l'incidence financière directe ou indirecte de cette forme d'hébergement – taxe de séjour, retombées économiques directes pour les hébergeurs, élément majeur de l'emploi local...), de l'efficacité spatiale de ce type d'hébergement en ce qu'il permet de limiter la dilution sur le territoire et d'agir sur le thème de l'aménagement économe de l'espace, et dans la mesure enfin où ce type d'hébergement constitue un des traits majeurs de la culture touristique locale, la révision du PLU avait proposé un certain nombre de mesures destinées à soutenir la création, l'extension d'établissements existants, et à garantir le maintien des établissements présentant une certaine capacité. Au rang des mesures alors instituées, peuvent être rappelées :

- étaient confirmées les dispositions préexistantes relatives à la non-limitation du coefficient d'emprise au sol (Article 9) et du coefficient d'occupation du sol (Article 14) pour l'extension d'hôtels existants,
- était ensuite retenu le principe de soustraire la création d'hôtels aux règles de coefficient d'emprise au sol et de coefficient d'occupation du sol, et ceci dans les zones UA, UB, UC, UD, UE et UV,
- s'agissant par ailleurs de l'enjeu majeur pour la station qu'est le maintien de la structure d'hébergement hôtelier en place et la pérennisation des établissements existants, a été introduite, en application de l'Article R 123-9 avant dernier al. du Code de l'Urbanisme, une disposition interdisant toute activité autre que l'hébergement hôtelier pour ceux d'entre eux présentant une capacité strictement supérieure à 20 chambres, affecté alors d'un zonage spécifique (repérage « H »),

- enfin, et en application de l'Article L 342.1 et suivants du Code du Tourisme, chaque établissement nouveau ou extension d'établissement existant, devaient donner lieu à conventionnement avec la Commune, incluant toutes dispositions utiles sur les modalités de gestion de l'établissement, ses relations avec les acteurs touristiques locaux, et toutes mesures nécessaires à sa pérennité et au maintien de son statut.

A la suite de l'approbation du PLU, un certain nombre de projets ont pu voir le jour, certains d'entre eux étant en cours de réalisation ou en cours de montage :

- extension de l'Hôtel Eden aux Praz (20 chambres),
- extension de l'Hôtel des Aiglons (54 chambres),
- création d'un Hôtel Latitudes (93 chambres) sur le secteur de la Gare de départ du Téléphérique de l'Aiguille du Midi.
- ...

Ces différents projets contribuent à limiter l'érosion de la capacité d'hébergement hôtelier, la réduction du nombre de lits observée sur la période récente étant le fait de la fermeture d'établissements de moins de 20 chambres, non affectés par les dispositions du PLU.

2) Présentation du projet

Le village des Praz, autrefois doté d'une hôtellerie familiale dynamique, a vu progressivement ses établissements fermer leurs portes : le Régina, le National (aujourd'hui USSIM), Hôtel du Chalet des Praz, Hôtel Simond, le Splendid et Golf, Hôtel du Chalet du Lac, le premier Hôtel des Rhododendrons ; ainsi, seuls subsistent à ce jour les Hôtels des Lanchers, du Cairn et Eden, et les Rhododendrons en son nouvel emplacement. Dans le contexte particulier du village, et dans le contexte plus large de l'hébergement touristique à Chamonix, la création d'un nouvel établissement hôtelier ne peut que mériter attention.

Le projet envisagé consiste en un hôtel de niveau 4 étoiles, d'une capacité de 120 chambres, incluant restaurant, bar, espace conférences, espace « wellness SPA », un parking minute de 12 places et un parking souterrain de 48 places. La réalisation en est envisagée sur les parcelles C 3314, 3316, 3317, 1597 et 1596, complétées d'une partie de la parcelle communale C 1602 et de l'emprise comprise entre les immeubles USSIM et Hôtel des Lanchers, la cession de ces deux dernières surfaces étant soumise à déclassement préalable du domaine public.

Ce projet s'appuie sur les immeubles USSIM et Hôtel des Lanchers, conservés dans leur emprise et leur volume, et adaptés aux besoins du programme, complétés d'une extension réalisée en direction de l'Arve sur les parties non bâties des parcelles concernées (cf. plan masse joint).

S'agissant de l'immeuble USSIM, il convient de rappeler que, à l'instar de tous les immeubles abritant des centres de vacances, collectivités diverses (22 au total), la Commune avait, à l'occasion de la procédure de révision du PLU approuvée en 2005, fait application des dispositions de l'Article L 123-2-b du Code de l'Urbanisme ouvrant la possibilité de « réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il (le PLU) définit ».

Ce dispositif réglementaire destiné à conforter les moyens de la Commune, et faire valoir ses préoccupations en matière de logement permanent, a permis de fonder l'exercice du droit de préemption pour l'acquisition du Centre de Vacances des Cimes aux Praz, et sa transformation en logements de travailleurs saisonniers (56 studios confiés en gestion à la Société d'Economie Mixte « Chamonix Logements »), et d'engager des négociations en vue de l'acquisition du Centre Jean Franco, situé rue du Lyret, et réaliser sur ce site des logements permanents, dossier sur lequel le Conseil Municipal a délibéré le 22 février 2008.

Ainsi, ayant été mise en demeure d'acquérir par l'association « Union Sportive et Sociale et Interministérielle » propriétaire du bâtiment USSIM, la Commune a saisi un bailleur social à l'effet de mener à bien une étude de faisabilité sur la réalisation de logements sociaux sur ce site. Il est ressorti de l'analyse menée à bien que, compte tenu d'une part de la charge foncière et du coût des travaux de réhabilitation requis pour transformer cet immeuble en 12 logements auxquels auraient été ajoutés 5 logements dans un bâtiment à construire sur le surplus du terrain, et d'autre part « des financements, des aides et des loyers, cette opération n'était pas équilibrée, même si la Commune devait remettre par bail le bien à l'organisme bailleur » (Rapport Halpades du 23 février 2007). En conséquence, la Commune n'a pas entendu donner suite à la mise en demeure d'acquérir, ceci conduisant par ailleurs à proposer que soit levé dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU l'emplacement réservé n° 48 affectant l'immeuble USSIM.

Comme indiqué précédemment, le projet d'établissement soumis à l'attention de la Commune, consiste outre la réhabilitation de l'immeuble USSIM et des 30 chambres de l'Hôtel des Lanchers, et en la création de 90 chambres par une extension en direction de l'Arve dans le prolongement des emprises de l'Hôtel des Lanchers et donc pour partie sur la parcelle communale C 1602. Parallèlement à la cession d'une partie de la parcelle C 1602, qui devra donner lieu à procédure préalable de déclassement du domaine public, et levée partielle de la mention « service public » figurée au PLU, est proposé de procéder à un retraitement des espaces publics contigus, par un réaménagement de la place sise au cœur du village des Praz, et du périmètre entourant la Poste des Praz. Ainsi est notamment envisagé un réaménagement des aires de stationnement publiques, la réalisation d'arrêt bus urbains, le retraitement paysagé du périmètre entourant la Poste, le déplacement des toilettes publiques, ainsi que l'aménagement d'une continuité piétonne en direction du cheminement longeant l'Arve en sa rive droite par la réalisation d'une passerelle piétonne franchissant la rivière.

Un des principes fondant ce projet est la conservation des immeubles USSIM et Hôtel des Lanchers, en ce qu'ils constituent d'une part des éléments ancrés dans le paysage urbain du village des Praz et d'autre part des témoignages des formes bâties de cette hôtellerie familiale qui a pu se développer aux Praz. De plus, ces immeubles forment un front de rue harmonieux, poursuivi au delà de la place par l'alignement existant, dans lequel prennent place des immeubles de gabarit analogue (Foyer Logement des Cimes, résidence Splendid et Golf). La reconversion et la réhabilitation des surfaces existantes ne permettant que la création de quelques 30 chambres, la réalisation d'un établissement hôtelier pérenne suppose, selon l'analyse du porteur du projet, la construction de 90 nouvelles chambres, réalisées dans une extension de ces immeubles, complémentairement aux services requis pour tout établissement de niveau 4 étoiles (restaurant, bar, espace conférences, espace « wellness SPA »).

Est proposée pour ce faire une extension des immeubles existant sur leur partie arrière, extension qui d'un côté prend en compte les servitudes de limitation de hauteur (servitude de « non altius tollendi ») existant par rapport aux parcelles privées contiguës et de l'autre se développe avec une volumétrie identique à ces immeubles (toiture deux pans simples) et un gabarit identique à celui de l'immeuble USSIM, soit 17 m de hauteur. Ceci suppose toutefois une modification de la règle de hauteur en vigueur en zone village (zone UV), celle ci étant limitée à 8 m en règle générale et 10 m pour la construction et l'extension d'hôtels de tourisme.

Il convient de relever que la réalisation du présent projet hôtelier donnera lieu à convention établie sur le fondement des Articles L 342-1 et suivants du Code du Tourisme (Article portant transposition des dispositions de la Loi Montagne), convention destinée à assurer la pérennité de la vocation hôtelière de l'établissement pendant une durée d'au minimum 18 années. De plus ce type de garantie sera érigé au rang de Condition Particulière dans l'acte de cession de la partie de parcelle communale C 1602 requise pour la réalisation du projet.

3) Modifications de la règle proposées

Au titre du PLU, sont en conséquence proposées les modifications suivantes :

- levée de l'emplacement réservé n° 48 affectant l'immeuble USSIM,
- la levée partielle de la mention « service public » affectant la parcelle communale C 1602,
- création d'un secteur UVa lié au projet hôtelier, sur un périmètre comprenant les tenements d'assiette des immeubles USSIM et Hôtel des Lanchers, ainsi que les emprises publiques contiguës, secteur à l'intérieur duquel la hauteur est limitée à 17 m pour la création et l'extension d'hôtels de tourisme, cette hauteur correspondant à celle du bâti existant.

4) Autres modifications proposées

Dans le cadre de la révision du PLU, approuvée les 8 juillet et 14 septembre 2005, la règle de hauteur autorisée en zone UE a été majorée de 10 m à 14 m au faîtage pour les constructions et extensions des hôtels de tourisme.

Cette règle permettait la faisabilité d'opérations hôtelières d'une volumétrie importante, dans des secteurs à vocation de logements individuels principalement, où la règle de hauteur autorisée est de 8 m au faîtage.

Ainsi, divers projets présentés ont mis en exergue la difficulté d'envisager l'insertion de projets bénéficiant d'une hauteur majorée à 14 m au sein d'un tissu principalement constitué d'habitations individuelles disposant d'un gabarit cantonné à 8 m.

En conséquence, au titre du PLU soumis à modification, compte tenu de l'inadéquation des opérations hôtelières susceptibles de se développer avec la vocation des zones UE, il est proposé de rétablir la règle précédemment en vigueur au POS, à savoir une hauteur autorisée de 10 m pour les constructions et extensions d'hôtels de tourisme, la règle de 8 m pour les autres constructions étant inchangée.

5) Décision du Conseil Municipal

Le Conseil Municipal décide de :

- suivre l'avis favorable émis par Madame le Commissaire visant à rétablir la règle de hauteur appliquée en zone UE, à savoir 10 mètres au faîtage pour 14 mètres approuvée lors de la dernière révision du PLU, à autoriser une hauteur de 10 mètres au faîtage en secteur UVa, au lieu des 17mètres proposés, à rétablir la mention de « service public » affectant la parcelle communale n° C 1602, et à confirmer la levée de l'Emplacement Réserve n° 48 destiné à la réalisation de logements en résidence principale,
- supprimer le zonage UVa proposé et de rétablir le zonage UV antérieur.
- passer outre l'avis de Madame le Commissaire Enquêteur concernant la problématique de la zone H, considérant que la Commune avait décidé de mettre en œuvre cette démarche dans le cadre de la dernière révision du PLU.

D) PROJETS D'HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

1) Présentation du projet

La Commune de CHAMONIX dispose de treize campings répartis entre les Bossons et les Frasserands, correspondant à une capacité d'hébergement de 1 000 emplacements et à 4 000 personnes environ.

Ce type d'hébergement connaît une baisse de fréquentation pour la 4^{ème} année consécutive, avec une diminution de 2 % pour l'année 2007. La clientèle étrangère est majoritaire avec 61,5 % des nuitées totales. Les Britanniques sont les plus nombreux (19,1 %), puis viennent les Espagnols (10,2%) et les Néerlandais (9,5 %).

Dans le cadre d'une précédente révision du POS approuvée 11 janvier 1999, dans un souci de cohérence entre l'activité développée et les règles édictées par le Code de l'Urbanisme, la majorité des campings ont donné lieu à un classement dans un zonage spécifique, à savoir les zones UT.

Les zones UT circonscrivent les territoires d'accueil des hébergements touristiques légers : camping, caravanage et Habitations Légères de Loisirs et équipements connexes (constructions techniques, sanitaires et de gestion administrative, commerces et restaurants qui y sont attachés, logements de fonction, équipements collectifs de sports, loisirs et culture attachés à ces établissements...).

Ainsi, ont été classés en zone UT les campings des Frasserands (Pierre Sénard), du Glacier d'Argentière, de la Mer de Glace, des Molliasses, des Marmottes, des Ecureuils, du Grand Champ, du GCU (Groupement des Campeurs Universitaires de France), ainsi que les campings des Cimes, des deux Glaciers et des Verneys pour partie.

Les campings existants en zones UDa, UD, UEa ou UF ont, à la demande des gestionnaires, été confirmés dans leur zonage, avec application du principe d'interdiction d'extension de ces établissements, de camping à la parcelle et d'Habitations Légères de Loisirs (HLL). Il s'agit des campings des Arolles, de l'Ile des Barrats, ainsi que le camping des Cimes.

Toutefois, afin de répondre au mieux aux attentes de leur clientèle, les gestionnaires des campings des Cimes aux Bossons, d'une part, et de l'Ile des Barrats, d'autre part, ont fait part de leur souhait de proposer des HLL dans leur établissement.

En effet, une partie de la clientèle est demandeuse de structures plus confortables, tout en bénéficiant des installations liées à l'exploitation des campings tels que les bâtiments d'accueil, de commerces, de locaux sanitaires ou des aires de jeux.

2) Modifications de la règle proposées

Afin de pallier à la baisse de fréquentation des campings sus-évoquée, et de mieux répondre aux besoins de la clientèle dans les structures de campings existantes, il est proposé de compléter comme suit les articles UD 1, UE 1 et UF 1 relatifs aux occupations et utilisations du sol interdites :

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées aux articles UD 2, UE 2 et UF 2 sont interdites, et notamment :

1. Le camping à la parcelle, le stationnement isolé de caravanes hors construction close, les terrains de camping et caravaning, ainsi que les Habitations Légères de Loisirs, abstraction faite de celles envisagées dans les périmètres de campings existants à la date d'approbation de la présente modification du PLU.

En outre, les articles UD 2 et UE 2 relatifs aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières seront complétés comme suit :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles 3 à 14 ci-dessous :

1. Les logements, sous réserve pour ceux conçus en collectifs... (inchangé).
2. Les hébergements touristiques, compris les hôtels et résidences de tourisme, ainsi que les Habitations Légères de Loisirs dans les périmètres de campings existants à la date d'approbation de la présente modification du PLU.

L'article UF2 sera, quant à lui, complété comme suit :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles 3 à 14 ci-dessous :

1. Les logements... (inchangé).
2. Les Habitations Légères de Loisirs dans les périmètres de campings existants à la date d'approbation de la présente modification du PLU.

3) Décision du Conseil Municipal

Le Conseil Municipal décide de suivre l'avis favorable émis par Madame le Commissaire Enquêteur concernant les dispositions réglementaires proposées afin de permettre la construction d'Habitations Légères de Loisirs (HLL) à l'intérieur des périmètres de tous les campings.