



# DÉPARTEMENT DE LA HAUTE- SAVOIE

## Commune des Houches

### ENQUÊTE PUBLIQUE

27 novembre 2023 au 28 décembre 2023

Arrêté communautaire 000382/2023 du 30 octobre 2023

Décision du tribunal administratif de Grenoble

N° T.A.: E23000139/ 38

## Modification n°1 du Plan Local D'Urbanisme

### RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR et SES CONCLUSIONS MOTIVÉES

**Georges CHAMOUX**  
Commissaire Enquêteur

# SOMMAIRE

## RAPPORT

<b>Préambule</b>	p. 4
<b>1) GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE</b>	
1.1 Le contexte physique	p. 5
1.2 Cadre juridique	p. 6
1.3 Le projet	p. 6
<b>2) ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE</b>	
2.1 Pièces présentées à la consultation	p. 7
2.2 Mesures de publicité	p. 7
2.3 Modalités de consultation du public	p. 8
2.4 Déroulement de l'enquête et clôture des opérations	p. 8
<b>3) ANALYSE DES OBSERVATIONS</b>	p. 10

## CONCLUSIONS MOTIVÉES

<b>Conclusions motivées</b>	
Rappel succinct de l'objet de l'enquête	p. 12
Motivation et formulation de l'avis	p. 12

## PIÈCES ANNEXES

<b>LETTRE DE REMISE DU PV DE SYNTHÈSE</b>	p. 16
<b>PV SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE</b>	p. 17
<b>LETTRE D'ENVOI DE LA CCVCMB</b>	p. 21

**DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE**  
**Commune des Houches**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

27 novembre 2023 au 28 décembre 2023

Arrêté communautaire 000382/2023 du 30 octobre 2023

**Décision du tribunal administratif de Grenoble**  
**N° T.A.: E23000139/ 38**

**Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme**

# **RAPPORT**

**Georges CHAMOIX**  
**Commissaire-enquêteur**

## Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Houches a été approuvée le 19 décembre 2017. Aujourd'hui, c'est la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc qui dispose de la compétence PLU. C'est elle qui mène la procédure qui vise principalement à mettre le PLU en conformité avec les décisions du Tribunal Administratif de Grenoble (TA) et de la Cour Administrative d'Appel de Lyon (CAA).

Le 2 juillet 2020, le TA de Grenoble annulait le PLU sur certains secteurs sur lesquels s'appliquait dorénavant le Règlement National d'Urbanisme (RNU). Il demandait de supprimer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur de Coupeau, d'annuler le classement de 33 parcelles sur le même secteur de Coupeau et de reporter les règles de hauteur des OAP au règlement.

Le 14 mars 2023, la CAA confirmait les décisions du TA de Grenoble en rajoutant le déclassement de 4 parcelles sur le secteur de Clair-Temps.

En complément de ces modifications, la communauté de communes modifie l'orientation d'aménagement sur le secteur du « Bois de l'Île d'En Bas » en doublant la densité de logements autorisés et en en modifiant la hauteur autorisée. Elle ajoute des obligations réglementaires pour la réalisation de logements accessibles.

Par décision n° E23000139/38 en date du 13 septembre 2023, Monsieur Jean-Paul Wyss, président du Tribunal administratif de Grenoble, a désigné Monsieur Georges Chamoux en qualité de Commissaire Enquêteur. Cette décision a été notifiée à Monsieur le président de la communauté de communes de la vallée de Chamonix Mont-Blanc et à Monsieur Georges Chamoux

# 1) GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE

## 1.1 Le contexte physique

La commune des Houches, au pied du Mont Blanc est, depuis 2009, une des 4 communes de la Communauté de Communes de la vallée de Chamonix Mont-Blanc. Étendue sur 4307 hectares, elle s'étage entre 850 m au bord de l'Arve jusqu'à 4 304 m au sommet du dôme du Goûter. Elle comprend de nombreux hameaux. Traversée par l'Arve, elle est sillonnée par plusieurs torrents ; elle est soumise à de nombreux risques naturels traités dans un Plan de Prévention des Risques (PPR) inscrit au PLU.

Territoire touristique marqué par la présence forte de la forêt et surtout des paysages alpins de la chaîne du Mont-Blanc, son urbanisation est principalement concentrée en rive gauche de l'Arve avec un hameau en rive droite vers le site du Christ Roi. L'agriculture autrefois très présente est aujourd'hui réduite à la portion congrue.



## 1.2 Cadre juridique

La présente procédure est régie par les dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification notifié aux personnes publiques a reçu des avis favorables de la part de la Direction Régionale des Territoires, de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de SNCF immobilier, de l'Institut National des Appellations d'Origine Contrôlée, du Service Départemental d'Incendie et Secours, du Syndicat Mixte de L'Arve et du maire de Saint-Gervais.

L'État a formulé des demandes pour ajouter des obligations supplémentaires en matière de réalisation de logements sociaux. Celle-ci seront détaillées dans la suite de ce rapport.

Il est noté l'avis conforme de la Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône Alpes en application de l'article R 104-33 du code de l'urbanisme datée du 15 septembre 2023. Cet avis conclut que le projet présenté n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, et ainsi, il ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Les articles L153-36 et suivant du code de l'urbanisme organisent les différentes étapes de la procédure.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération de la CCVCMB.

## 1.3 Le projet

La commune des Houches souhaite, avec cette modification n°1, faire évoluer son PLU sur les points suivants :

- Reclasser sur le plan de zonage un certain nombre de parcelles sur les secteurs de Coupeau et ClairTemps en zone Naturelle suite au jugement du Tribunal Administratif (TA) de Grenoble et de la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Lyon.
- Supprimer l'OAP n°12 de Coupeau, suite au jugement du TA et reclasser le tènement en zone Naturelle.
- Insérer dans les OAP un minimum de 25 % des logements à réaliser sous forme de logements sociaux en location ou accession. Ces logements devront représenter à minima, 20 % de la surface de plancher totale de l'opération.
- Instaurer un minimum de réalisation de logements sociaux en location ou accession dans toutes les zones Urbaines dès que l'opération portera sur une surface de plancher de plus de 300m<sup>2</sup>. Ce minimum s'exprime en surface de plancher.
- Répondre à la demande du tribunal en transférant les règles de hauteur des OAP vers le règlement du PLU.
- Faire évoluer les règles de la zone UB pour introduire les éléments nécessaires à la réalisation du projet sur le périmètre de l'OAP n°2 « Bois de l'Île d'en Bas » La densité est ainsi doublée passant de 50 à 102 logements/ha.

En conséquence, sont modifiés : le plan de zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

## **2 / ORGANISATION ET DÉROULEMENT**

### **2.1/ Pièces présentées à la consultation**

Le dossier comportait les pièces suivantes :

#### **1 Pièces administratives**

1. Arrêté n°000940/2023 du 30 mai 2023 du Président de la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc prescrivant la modification n°1 du PLU de la commune des Houches
2. Mesures de publicité
3. Avis conforme n°2023-ARA-AC-3175 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du 15 septembre 2023
4. Décision N°E23000139/38 du 13 septembre 2023 du Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur et son suppléant
5. Délibération du 6 octobre 2023 du conseil municipal de la commune des Houches actant que le conseil municipal est informé de l'absence d'évaluation environnementale
6. Délibération n°001608 du conseil communautaire en date du 10 octobre 2023 décidant de ne pas soumettre la procédure à évaluation environnementale
7. Arrêté n°000382/2023 du 30 octobre 2023 prescrivant l'enquête publique
8. Avis d'enquête publique
9. Registre dématérialisé du dossier d'enquête publique.

#### **2 Pièces au titre de l'article R.123-8 du code de l'environnement**

1. Note de présentation
2. Mention des textes régissant l'enquête publique
3. Mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le plan
4. Bilan de la concertation
5. Etude d'impact, évaluation environnementale ou décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement
6. Avis des personnes publiques associées et autres organismes consultés.

**3 Notice de la modification n°1** comprenant les extraits des pièces modifiées avant et après la procédure.

### **2.2 Mesures de publicité**

A l'occasion des 3 permanences tenues en Mairie, j'ai constaté que l'affichage avait été assuré sur le panneau d'affichage de la mairie, siège de l'enquête.

Conformément aux dispositions de l'article R123-11 du Code de l'Environnement et aux prescriptions de l'article 7 de l'Arrêté communautaire qui précise les modalités d'information du public (Insertion dans la presse, affichage en Mairie, publication sur le site internet de la commune) une large information du public a été menée. Les quatre publications réglementaires (Art. R123-11 du Code de l'Environnement) ont été faites dans la rubrique des annonces légales des journaux suivants :

❖ Le messenger ➤	Jeudi 9 novembre 2023 Jeudi 30 novembre 2023
❖ Le Dauphiné libéré ➤	Jeudi 9 novembre 2023 Jeudi 30 novembre 2023

## 2.3 Modalités de consultation du public

Cette enquête publique s'est déroulée en Mairie des Houches pendant 32 jours consécutifs, du lundi 27 novembre 2023, 9 h 00, au mercredi 28 décembre 2023 à 17h00. Durant cette période, le public a pu prendre connaissance sans problème du dossier et formuler ses remarques sur les registres d'observations, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux en mairie des Houches.

Le dossier était consultable et téléchargeable sur le site internet publilégal.

Un poste informatique en libre-service était à disposition en mairie, pendant toute la durée de l'enquête.

Les observations et propositions du public pouvaient ainsi, pendant toute la durée de l'enquête, être :

- Consignées dans le registre d'enquête mis à sa disposition en Mairie des Houches
- Adressées par courrier postal à l'adresse suivante : M. le commissaire-enquêteur, Mairie des Houches, 1 place de la mairie 74310 Les Houches
- Adressées par messagerie électronique à l'attention de M. le commissaire enquêteur via le site [publilegal.fr/](http://publilegal.fr/)

## 2.4 Déroulement de l'enquête et clôture des opérations

En conformité avec l'arrêté communautaire du 30 octobre 2023, l'enquête publique a été prescrite pour une durée de 32 jours consécutifs, du lundi 27 novembre 2023 au mercredi 28 décembre 2023 inclus. Dès réception de ma désignation par le Tribunal Administratif, le 30 octobre 2023, j'ai pris contact avec Mme Emmanuelle Levallois, directrice Aménagement et transitions à la communauté de communes. ,

Lors d'une réunion en mairie des Houches le 20 octobre, en présence de M Compagnon, adjoint à l'urbanisme à la mairie des houches et de Mme Sandra Trinquier directrice générale des services de la mairie des Houches, nous avons convenu des dates de l'enquête, évoqué son déroulement ainsi que les difficultés éventuelles attendues.

Lors des trois permanences tenues le 27 novembre, le 13 décembre et le 28 décembre, j'ai reçu vingt trois personnes dont certaines venues pour des objets hors enquête. Elles n'ont pas toutes déposé au registre.

Lors de la première réunion en mairie, j'ai visité les sites objets de la révision afin de me fixer une juste idée des lieux.

Le registre dématérialisé a reçu 13 observations jointes au registre.

Le registre papier en mairie a reçu 5 dépositions.

Une déposition par lettre recommandée a également été jointe au registre dématérialisé.

Considérant la publicité effectuée, le nombre de personnes reçues en mairie, j'estime que le public pouvait largement s'exprimer sur le projet. Aucune remise en question de la modification du PLU ne s'est exprimée.

**A l'expiration du délai d'enquête, le registre a été clos par mes soins et j'ai emporté le registre d'enquête pour rédiger le présent rapport.**

Puis, conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, le procès-verbal de synthèse des observations du public a été remis en mains propres en mairie au maître d'ouvrage **le jeudi 4 janvier 2024**, ce dernier disposant de 15 jours pour produire ses réponses et/ou observations éventuelles.

Le maître d'ouvrage m'a fait parvenir sa réponse par courrier daté du **12 janvier 2024**.

**La lettre de remise ainsi que le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage sont annexés à ce rapport d'enquête. A noter que le mémoire en réponse figure en bleu dans le PV de synthèse.**

J'estime, que l'ensemble des règles de forme prévues par les textes régissant l'enquête publique et visées dans l'arrêté municipal, a été respecté. Les conditions étaient réunies pour que chacun puisse s'exprimer.

### 3/ ANALYSE DES OBSERVATIONS

Plusieurs personnes venues à la permanence ont semblé découvrir le PLU révisé de 2017. Ces consultations mettent en avant la nécessaire concertation sur les décisions dans le domaine de l'urbanisme.

En matière de déblocage des zones 1AU, plusieurs requêtes ont été rédigées pour la zone 1AU de Carrier afin d'en éclaircir les conditions de déblocage, à savoir est-il nécessaire que les autorisations soient délivrées sur l'ensemble de la zone ou est-il possible de déposer plusieurs autorisations sur la zone. L'administration (Rép. min. n° 40842 : JOAN Q, 5 janv. 2016, p. 193) qui avait considéré que l'aménagement « d'ensemble » signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, a été contredite par le Conseil d'État (CE, 28 sept. 2020, n° 426961, Cne Saint-Hilaire-de-Riez). La Haute Juridiction estime en effet qu'une opération d'ensemble peut ne porter que sur une partie seulement des terrains de la zone concernée. Elle précise toutefois que tel ne pourra cependant pas être le cas si le règlement du PLU en dispose autrement ou si les conditions d'aménagement et d'équipement – définies par ce règlement et par les OAP du PLU – impliquent nécessairement que l'opération porte sur la totalité des terrains de la zone concernée. Cette appréciation peut être plus ou moins subjective selon les PLU. La demande exprimée au registre dans plusieurs des observations, dont une analyse de Maître Pascal Planchet jointe au registre militent pour un éclaircissement de la règle. La commune précise dans son mémoire en réponse que le PLU demande une opération d'aménagement d'ensemble et que l'opération ne doit pas créer d'enclaves inconstructibles. Cette rédaction actuelle me semble encore floue sans préciser si l'on accepte ou non une urbanisation par tranche à l'intérieur des zones 1AU.

Afin de favoriser l'urbanisation des zones 1AU, et devant un découpage parcellaire parfois défavorable, il convient de permettre ces urbanisations par tranche. En conservant une exigence de déblocage sur l'ensemble de la zone, on risque d'aller à l'encontre des objectifs communaux qui visent l'urbanisation de ces secteurs.

La commune indique que la demande ne rentre pas dans les objets mis à l'enquête publique. S'agissant de préciser le règlement des zones 1AU, en cohérence avec une décision importante du Conseil d'État, il me semble admissible de préciser ainsi la rédaction pour l'ensemble des zones 1AU de la commune.

Sur la question de la taille des places de stationnement, je me range à l'avis de la commune qui considère à juste titre que les dimensions retenues garantissent une aisance particulière et un espace suffisant pour les véhicules.

Les demandes de reclassement en zone constructible UB ou le passage de la zone 1AU à UB ne sont pas du ressort de la présente modification.

La demande spécifique pour exclure de la zone Npe qui accompagne le cours d'eau à Vaudagne les constructions existantes n'est pas du ressort de cette enquête et nécessitera un examen attentif avec une analyse approfondie des risques lors d'une éventuelle prochaine révision du PLU.

L'ajustement de la zone N et Npe au droit du chemin de Samoteux pourrait être considéré comme la rectification d'une erreur matérielle du précédent PLU.

Je partage l'inquiétude manifestée pour l'application de la clause de mixité sociale pour les petites opérations dès qu'elles atteignent 300 m<sup>2</sup> qui ne doit pas conduire à une inconstructibilité du fait de la complexité de mener à bien de telles opérations. La collectivité ne peut qu'être encouragée à étudier cette question comme elle se propose dans sa réponse au PV de synthèse.

Une seule observation a été portée sur le secteur de Coupeau en manifestant une incompréhension de la mesure de déclassement de ses terrains pour lesquels un permis de construire est en attente de décision judiciaire. On trouvera dans les décisions du TA et de la CAA les motivations d'un tel déclassement. Sur le reste de la demande, il convient d'attendre les décisions qui sont hors du champ de l'enquête.

Une seule personne a regretté que des terrains deviennent inconstructibles alors que la vallée de Chamonix manque de logements. Cette remarque aurait pu être pertinente s'il ne s'était agit de supprimer des terrains constructibles sur un hameau à l'écart du village et s'il n'y avait plus aucun terrain constructible sur le reste du territoire communal.

# CONCLUSIONS MOTIVÉES

## Modification n°1 du PLU de la commune des Houches

Désigné commissaire-enquêteur par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble n° E220000139/38 en date du 13 septembre 2023 et exécutant l'arrêté de M. le président de la CCVCMB en date du 30 octobre 2023, j'ai effectué l'enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune.

Cette enquête publique s'est déroulée durant 32 jours consécutifs, du 27 novembre 2023 au 28 décembre 2023. En accord avec le maître d'ouvrage, j'ai tenu 3 permanences dans les locaux de la mairie des Houches. La publicité a été assurée, comme mentionné dans le rapport, dans les formes réglementaires (annonces légales, affichage). Par ailleurs, un poste informatique dédié qui permettait un accès internet aux documents relatifs à l'enquête, était à disposition à la mairie.

Cette information a ainsi permis au public qui l'aurait voulu de prendre connaissance du dossier et de déposer ses observations.

Certaines observations pourront faire l'objet d'une prise en compte lors de l'étude de la future révision du PLU. D'autres non en rapport avec le PLU pourront être traitées par d'autres voies et moyens.

Les remarques portant sur l'intérêt général pourront être facilement intégrées par la commune.

### **Rappel succinct de l'objet de l'enquête**

La présente enquête est nécessaire afin de remettre en vigueur des règles du PLU sur les zones dont la CAA de Lyon avait décidé le retour au Règlement National d'Urbanisme. En complément, il s'agissait de prendre en compte les obligations de réalisation des logements sociaux dans les zones sous OAP notamment.

### **Motivation et formulation de l'avis**

En m'appuyant sur un examen complet et détaillé du dossier mis à l'enquête, et sur les avis formulés lors de l'enquête et après examen des réponses apportées par la commune,

Considérant que le dossier était bien présenté, lisible et qu'il permettait ainsi à chacun de se faire une juste idée du projet,

#### **Après avoir :**

- ❖ réceptionné le dossier comportant l'ensemble des pièces constituant le projet de modification n°1 du PU des Houches;
- ❖ analysé et étudié le dossier mis à l'enquête;
- ❖ vérifié et constaté que la procédure, en termes de publicité légale et d'information du public, a été respectée;
- ❖ effectué une visite du site;

- ❖ assuré les permanences prévues dans l'arrêté communautaire;
- ❖ rencontré à deux reprises les membres de l'équipe municipale et la directrice aménagement et transitions de la communauté de communes de la vallée de Chamonix Mont Blanc;
- ❖ pris connaissance des avis des personnes publiques, notamment de l'État;
- ❖ analysé les observations du public;
- ❖ et surtout après avoir estimé, qu'avec les réponses de la CCVMB à mon PV de synthèse, le projet pourra être amélioré en débloquent des urbanisations qui soutiennent un objectif de réalisation de logements sociaux dont le manque est criant sur la vallée.

### Considérant que :

- Sur le plan réglementaire, l'enquête s'est déroulée dans le respect des règles applicables aux enquêtes publiques, notamment en ce qui concerne la publicité, le contenu du dossier, le déroulement proprement dit de la procédure.

- Le public a pu s'informer et s'exprimer librement sur ce projet.

- En supprimant les zones urbanisables à Coupeau, en réponse aux jugements du TA de Grenoble confirmé par la CAA de Lyon, le projet vise à respecter le principe de l'urbanisation en continuité de la loi montagne et est ainsi une réponse pour une moindre consommation d'espace. Par ailleurs, ce hameau situé sur les pentes en rive droite de l'Arve, est éloigné du centre du village et dépourvu de tout service. Son urbanisation qui s'est effectué sur des espaces naturels principalement forestiers, n'est pas souhaitable pour le développement urbain qui se réalise principalement en rive gauche, et dans la continuité du village.

- En ajoutant dans les zones sous OAP, des règles spécifiques pour la réalisation de logements sociaux, règles confortées par une demande de l'État que je soutiens pour augmenter la norme, le projet permettra une réponse aux besoins de logements accessibles sur le territoire. **Ma recommandation** portera sur le nécessaire accompagnement pour la réalisation effective de ces mesures qui nécessitent une ingénierie renforcée. Faute d'implication, les secteurs sous OAP porteurs de l'essentiel des futures réalisations de logements sociaux, risquent de ne pas s'urbaniser.

- Pour le cas plus particulier des petites opérations, le maître d'ouvrage indique que *l'application aux petites opérations de logements collectifs et aux logements individuels sera étudiée par la collectivité en amont de l'approbation du PLU modifié*. Cet engagement répond pour partie à mon observation. L'étude devra examiner la faisabilité de telles opérations en s'appuyant sur un benchmark éventuel.

- Sur la question du déblocage des secteurs sous OAP par tranche, le Conseil d'État en a admis la possibilité lorsqu'il est exigé que le projet s'inscrive dans une opération d'aménagement d'ensemble. Le PLU qui sera approuvé devra préciser dans les conditions d'urbanisation des OAP, si le déblocage par tranche est autorisé, afin de lever toute ambiguïté. Cette modification n'était pas dans les objets de la modification du PLU, mais la précision qui pourrait être apporté serait une simple clarification des objectifs du PLU actuel et cette précision me paraît devoir être apportée au dossier.

- La rectification du zonage N et Npe le long du chemin de Samoteux, s'apparente à la rectification d'une erreur matérielle.

- Les ajustements du zonage, à la marge, sur le secteur de Coupeau, relèvent d'une analyse terrain, et permettront une lecture cohérente du règlement graphique.

**En conclusion, avec la recommandation formulée ci-dessus, j'émet un avis favorable à la modification n°1 du PLU de la commune des Houches.**

**Fait à Nâves-Parmelan, le 23 janvier 2024**

**Le commissaire enquêteur.**

# **PIÈCES ANNEXES**

**Lettre de remise du PV de synthèse**

**PV Synthèse et Mémoire en réponse inscrit en  
bleu sur le PV de synthèse**

**Lettre d'envoi de la CCVCMB**

**Lettre d'accompagnement du procès-verbal de synthèse des observations du public, orales ou écrites, des courriers reçus par voie postale ou électronique, des observations éventuelles du commissaire-enquêteur**

<b>Référence</b>	Arrêté n° 000940/2023 de Monsieur le président de la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc.
<b>Objet de l'enquête</b>	Enquête portant sur la modification n°1 du PLU des Houches.
<b>Durée de l'enquête</b>	32 jours du lundi 27 novembre 2023 à 9h00 au jeudi 28 décembre 2023 à 17h00

**Destinataire :** Monsieur le Président de la communauté de communes de la vallée Chamonix Mont-Blanc

J'ai l'honneur de vous adresser un procès-verbal synthétisant les observations émises lors de l'enquête sur la modification n°1 du PLU de la commune des Houches. Cette enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes. Le projet qui visait principalement l'intégration des décisions de justice afin de réintégrer dans le PLU certains secteurs du territoire soumis au Règlement National d'Urbanisme, a fait l'objet de peu d'observations. L'information du public sur l'enquête publique a été satisfaisante, à preuve le grand nombre de personnes venues aux trois permanences.

Au cours de celles-ci tenues en mairie des Houches, j'ai reçu 23 personnes dont certaines n'ont pas déposées à l'enquête. Plusieurs sont venues s'enquérir du PLU sur des secteurs non concernés par l'enquête et semblaient découvrir les règles du PLU révisé de 2017. Une information sur le PLU semble une nécessité.

Un courrier recommandé transmis à mon attention en mairie a été joint au registre.

Le registre papier disponible en mairie comporte 5 observations.

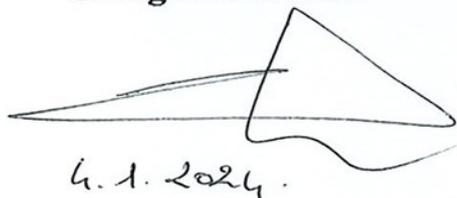
Sur le registre dématérialisé, tenu par le site publilégal, 13 observations ont été déposées.

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, vous pouvez me faire part sous 15 jours de vos observations éventuelles en réponse au regard de chaque observation du présent procès-verbal de synthèse.

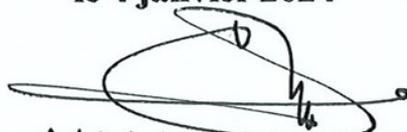
Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments dévoués et respectueux.

**Remis en mains propres au Maître d'Ouvrage  
le 4 janvier 2024**

**Le commissaire-enquêteur,  
Georges Chamoux**



4.1.2024



Adjoint à l'urbanisme,  
Commune  
des Houches

Vice-Président de la  
CCVMB en charge du  
Territoire et de l'Économie



Directrice  
Aménagement  
et Transition

**PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE des observations du public, orales ou écrites, des courriers reçus par voie postale ou électronique, des observations éventuelles du commissaire-enquêteur.**

**En bleu sont insérées les réponses de la maîtrise d'ouvrage aux observations et courriers reçus lors de l'enquête publique**

<b>Référence</b>	Arrêté n° 000940/2023 de Monsieur le président de la communauté de communes de la vallée de Chamonix Mont-Blanc.
<b>Objet de l'enquête</b>	Enquête portant sur la modification n°1 du PLU des Houches.
<b>Durée de l'enquête</b>	32 jours du lundi 27 novembre 2023 à 9h00 au jeudi 28 décembre 2023 à 17h00

De manière générale, l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions ; les publicités réglementaires ont été effectuées.

Les permanences se sont déroulées correctement. Le dossier était bien présenté, clair et accessible. Aucune remarque n'a été déposée sur la compréhension du dossier.

Lors de mes permanences, j'ai reçu 23 personnes dont certaines avec des demandes situées hors du champ de la présente enquête. Certaines ont déposées sur les registres et d'autres n'ont pas estimé nécessaire de porter à connaissance leur demande.

**Observation en envoi recommandé**

**01. M Bruno Tissot pour la société Sully immobilier** demande la réduction des dimensions des places de stationnement pour passer de 3,00 x 6,00 m à 2,60 x 5,00 m.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les zones urbaines classées U et sont des dimensions souhaitées par la commune lors de l'élaboration du PLU afin de garantir une aisance et un espace suffisant pour assurer l'accès aux véhicules stationnés dans des places couvertes. Il n'est pas donc souhaité de prendre en considération la présente demande du règlement UC qui ne fait pas, dans tous les cas, l'objet de la présente évolution du PLU soumise à enquête publique.

**Observations portées sur le registre papier**

**02. Mme Carole Jay** demande le classement de sa parcelle B1530 devant la Griaz en zone UB. Le classement actuel en zone 1AU avec une OAP participe de la politique communale pour organiser l'urbanisation. En ce qui concerne la division parcellaire rien ne s'oppose me

semble t-il à cette division, sauf à rendre plus difficile l'urbanisation avec plusieurs propriétaires. Cette deuxième partie de la requête est hors champ de l'enquête.

**03. M. Maxime Robert** du groupe Dunoyer pour l'OAP de Carrier. Voir la déposition n° 9 ci-dessous.

**04. M. Elie Hanoteau** évoque l'impossibilité de réaliser un agrandissement de son habitation faute de places de stationnement. Cette demande hors champ de la présente enquête est à réexaminer dans une prochaine évolution du PLU.

**05. M. Magnenet Denis** demande le classement de la totalité de sa parcelle N° 3799 en zone UB. Cette demande légitime reste hors champ de l'enquête, est à réexaminer dans une prochaine évolution du PLU.

**06. M. Roger Serre** demande le retour à la constructibilité des parcelles sises à l'aval de sa propriété notamment pour des motifs financiers. Cette demande hors champ de l'enquête, est à réexaminer dans une prochaine évolution du PLU. Il indique également être toujours propriétaire d'une partie de la route de Vaudagne. Cette question hors PLU est à traiter par le gestionnaire de la voie.

Pour les observations n°2, 4, 5 et 6, les demandes de modification pourront être étudiées à l'occasion d'une prochaine modification du PLU, ces demandes n'entrant pas dans l'objet de la présente évolution du PLU soumise à enquête publique.

Concernant l'observation n°6 relative à la propriété d'une partie de la route de Vaudagne, celle-ci étant départementale, le propriétaire devra prendre contact avec le CD74, gestionnaire de la voirie.

## Observations portées sur le registre dématérialisé

**07. M. Gordon Sturm** demande une adaptation du règlement du PLU afin de faire une extension de son habitation. Cette demande qui concerne aussi d'autres secteurs de la commune est hors du champ de l'enquête et devra faire l'objet d'une attention toute particulière lors de la prochaine révision du PLU tout en gardant à l'esprit les contraintes risques.

Pour les observations n°7, la demande de modification pourra être étudiée à l'occasion d'une prochaine modification, dans la mesure où elle ne fait pas l'objet de la présente évolution du PLU soumise à enquête publique.

**08. M. Craplet** indique que sa construction pour laquelle il projette une légère extension est en partie en zone N et en partie en Npe. Cette modification de tracé si elle était considérée comme une rectification d'erreur matérielle pourrait être examinée par la commune dans le cadre de cette modification.

La demande ne rentre pas dans les objets mis à l'enquête publique dans le cadre de la modification n°1. Pour autant et s'agissant d'une erreur matérielle de délimitation de zone, la demande sera étudiée, le chalet se trouvant coupé entre deux classements de zone naturelle (Npe / N) rendant impossible toute modification, même mineure de la construction d'habitation.

**09. Indivision Peltié pour la zone Carrier : Bénédicte Peltié, Jacques Peltié, Claire guidon, Phillipe Peltié, et Maxime Robert.** Les demandes portent toutes sur la possibilité de

débloquer par tranche la zone 1AU de Carrier concernée par une OAP. Cette demande est appuyée par une analyse de Me Planchet qui demande à lever l'ambiguïté d'interprétation en précisant la possibilité de débloquer par tranches l'opération prévue.

La demande ne rentre pas dans les objets mis à l'enquête publique dans le cadre de la modification n°1. Toutefois, il peut être précisé que le règlement de l'OAP Carrier mentionne dans le PLU en vigueur que

- l'urbanisation est conditionnée à un « projet d'aménagement d'ensemble »
- cette opération doit présenter les caractères suivants : « ne pas créer d'enclaves inconstructibles ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée, ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou à urbanisme limitrophe ».

**10. M<sup>e</sup> Caroline Gras pour M. et Mme Vermeulen et M. Lionel Vauthey** demande au commissaire enquêteur de formuler un avis favorable sur les modifications envisagées.

Cette observation n'appelle pas de réponse de la part de la CCVCMB.

**11. Mme Catherine Favret** favorable à l'obligation de réaliser des logements sociaux, s'inquiète de son application pour les constructions individuelles pour les familles nombreuses ou en indivision. Ce point fait partie des sujets d'importance et la difficulté de son application risquerait de bloquer beaucoup de projet familiaux.

L'application de la clause de mixité sociale aux petites opérations de logements collectifs et aux logements individuels sera étudiée par la collectivité en amont de l'approbation du PLU modifié.

**12. M. Teddy Mansart pour la SCI les 3 lynx** en attente d'une décision du tribunal administratif sur la caducité d'un permis de construire délivré en 2020, manifeste son incompréhension sur le déclassement de ses parcelles à Coupeau.

La collectivité a intégré les jugements intervenus suite à l'approbation du PLU en 2017 et conduisant à l'annulation partielle de celui-ci.

**13. Anonyme** regrette que des terrains deviennent inconstructibles alors que la vallée de Chamonix manque de logements.

Cette observation n'appelle pas de réponse de la part de la CCVCMB, considérant qu'elle a intégré les jugements intervenus suite à l'approbation du PLU en 2017 et conduisant à l'annulation partielle de celui-ci.

## Observations des personnes publiques

De l'avis de l'État, je retiens la demande pour n'autoriser que le Bail Réel et Solidaire comme dispositif d'accession sociale à titre de résidence principal et le principe de rehausser à 30 % voire 35 % la part de mixité sociale à minima dans les zones sous OAP et dans les zones Ua et Ub. Je rends ici attentif tous les partenaires impliqués dans la production de logements sociaux sur la difficulté de respecter ces règles sur les toutes petites opérations.

La commune devra se prononcer sur la demande de l'État d'un seuil plus important de logements sociaux dans les OAP.

La collectivité étudiera cette disposition en amont de l'approbation du PLU modifié, sachant que l'introduction de ce seuil de mixité sociale témoigne déjà de l'ambition de la commune à la production de logements sociaux sur son territoire à destination des habitants permanents et des travailleurs.

Concernant l'application de la clause de mixité sociale aux petites opérations de logements collectifs et aux logements individuels, la collectivité étudiera l'évolution de cette disposition

en amont de l'approbation du PLU modifié (cf. réponse observation n°9).

Les avis des autres personnes publiques sont favorables au dossier présenté.

## Observations du commissaire enquêteur

Plusieurs sujets d'importance se dégagent de cette consultation.

- Le premier concerne la demande du public sur l'information sur le PLU révisé en 2017. Cette observation hors du champ de l'actuel enquête milite pour une concertation approfondie qui sera à mener lors de la prochaine révision du PLU.  
[La collectivité veillera à mener une concertation préalable assurant une bonne information des administrés sur les prochaines évolutions du PLU.](#)
- Le deuxième concerne un éclaircissement à fournir pour le déblocage des zones 1AU. Le découpage parcellaire avec plusieurs propriétaires différents au sein d'une zone 1AU constitue parfois un blocage pour l'urbanisation de ces zones. Le Conseil d'État (CE 28 septembre 2020 n° 426961, publiée au recueil Lebon) a jugé que l'unicité d'une opération d'aménagement d'ensemble n'exclut pas la possibilité de la délivrance de plusieurs autorisations d'urbanisme portant sur des emprises foncières ne couvrant pas tout le périmètre de l'opération. Sur la commune, comme le précise plusieurs requêtes, il serait important de bien préciser la possibilité, ou non, de réaliser les opérations en une ou plusieurs tranches.  
[La collectivité étudiera cette possibilité d'ouverture à l'urbanisation avec phasage dans les OAP du PLU afin de permettre la mise en œuvre des opérations de logements.](#)
- La troisième remarque porte sur les règles pour la réalisation de logements accessibles. Dans toutes les zones, il est inséré une obligation de réaliser 25 % de surface de plancher en accession ou location sociale dès que le projet dépasse une surface de plancher de plus de 300 m<sup>2</sup>. Cette règle très contraignante pour les très petits projets nécessiterait une vérification sur des communes ayant déjà mis en pratique un tel seuil, au risque d'aller à l'encontre des objectifs de densification en bloquant ces projets à 299 m<sup>2</sup>.  
[Cf. réponse à l'observation n°11](#)  
[Concernant l'application de la clause de mixité sociale aux petites opérations de logements collectifs et aux logements individuels, la collectivité étudiera l'évolution de cette disposition en amont de l'approbation du PLU modifié.](#)

A noter que les parcelles N° 363 et 2277 à 2280 à Coupeau non citées dans les décisions de justice ayant amené la modification du PLU font partie du même tènement et devraient être reclassées en zone N comme les autres parcelles. Le zonage final devra présenter une cohérence.

[Une analyse détaillée du plan de zonage sera opérée avant l'approbation du PLU modifié mais il apparaît à ce stade délicat de déclasser des parcelles non concernées par les jugements et n'ayant pas fait 'objet de l'enquête publique, puisque la motivation des évolutions est la prise en compte des jugements.](#)

**Le Commissaire enquêteur,  
Georges Chamoux**

**Monsieur Georges CHAMOUX**  
206 Route du Brêt  
73 370 NAVE-PARMELAN

**DIRECTION AMÉNAGEMENT ET TRANSITIONS**

Dossier suivi par Emmanuelle LEVALLOIS  
E-mail : emmanuelle.levallois@ccvcmb.fr  
Tél : 04.50.50.11.13

**Réf :** ELE/00010

**Objet :** PLU Les Houches - Modification n°1 - PV des observations - Réponse de la CCVCMB

**Monsieur,**

A l'occasion de la réunion du 4 janvier 2024, vous m'avez remis en mains propres le procès-verbal de synthèse des observations du public, orales ou écrites, des courriers reçus par voie postale ou électronique et de vos éventuelles observations issus de l'enquête publique de la modification n°1 du PLU des Houches qui s'est déroulée du 27 novembre au 28 décembre 2023.

Dans votre procès-verbal, vous mentionnez que plusieurs contributions ont été apportées lors de l'enquête publique. Certaines de ces observations ne relèvent pas directement de l'objet de cette modification tandis que d'autres, en lien avec les sujets de l'enquête, amènent de la part de la Communauté de Communes des éléments de réponse. J'ai ainsi le plaisir de vous transmettre le Procès-Verbal des observations complétées par la maîtrise d'ouvrage de la procédure.

La Direction Aménagement et Transitions reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, **Monsieur**, l'expression de mes salutations les meilleures.

**Eric FOURNIER,**

Président de la Communauté de Communes  
de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc.

