



REPUBLIQUE FRANCAISE

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE
DE CHAMONIX- MONT- BLANC**

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice : 27
Présents : 19
Absents dont :
Excusés : 2
Représentés : 6

EXTRAIT**2024.00020****Du Registre des délibérations du Conseil de Communauté**

Le président certifie que le compte-rendu de la présente délibération a été affiché à la porte de la Communauté de communes le **douze avril deux mille vingt quatre** et qu'il n'est pas survenu de réclamation.

Le Président certifie en outre que la convocation du conseil communautaire a été affichée à la porte de la communauté de communes cinq jours francs avant celui de la séance.

Le Président

Objet : PLU les Houches -
modification N°1 -
approbation

L'an 2024, le 04 avril à 18 heures 00, le Conseil de Communauté de la vallée de Chamonix-Mont-Blanc, s'est réuni à Salle animation au-dessus de l'Office du Tourisme des Houches, sous la présidence de M. Éric FOURNIER, Président

Etaient présents :

M. Jérémy VALLAS, M. Nicolas EVRARD-BOSSONNEY, Mme Aurore TERMOZ, M. Éric FOURNIER, M. Xavier CHANTELOT, M. Stéphane LAGARDE, M. Patrick DEVOUASSOUX, Mme Charlotte DEMARCHI, Mme Ghislaine BOSSONNEY, M. Patrick VIALE, Mme Catherine FAVRET, Mme Elodie BAVUZ, M. François-Xavier LAFFIN, M. Christophe BOCHATAY, Mme Myriam BOZON, M. Hervé VILLARD, M. Denis DUCROZ, Mme Karine MIEUSSET, M. Cédric DESAILLOUD

Etaient représentés :

Mme Isabel LELIEVRE donne pouvoir à Mme Catherine FAVRET, M. Bernard OLLIER donne pouvoir à Mme Aurore TERMOZ, Mme Isabelle MOREAU-PETITJEAN donne pouvoir à M. Nicolas EVRARD-BOSSONNEY, Mme Mary FERRARO donne pouvoir à M. Stéphane LAGARDE, Mme Aurélie BEAUFOUR donne pouvoir à M. Patrick DEVOUASSOUX, M. Philippe CHARLOT-FLORENTIN donne pouvoir à M. Hervé VILLARD

Etaient excusés :

M. Martial VIOLLET, Mme Isabelle MATILLAT

Secrétaire de séance : M. Patrick DEVOUASSOUX

Monsieur Xavier CHANTELOT rappelle que La Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc, est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) a lancé la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune des Houches, par arrêté du 30 mai 2023.

Cette modification poursuit les objectifs suivants :

- Mise à jour plan de zonage et du règlement pour tenir compte des décisions du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 02 juillet 2020 puis des décisions de la Cour d'Appel Administrative de Lyon du 14 mars 2023 :
 - d'une part, annulation du classement en zone UM de 33 parcelles situées sur le secteur de Coupeau et l'annulation des règles de hauteur et de gabarit précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
 - d'autre part, suppression du zonage Ub de 4 parcelles situées à Clair-Temps.

- Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Bois de l'Ile d'en Bas » pour permettre une opération d'habitat collectif (environ 40 logements).
- Insertion de clauses de mixité sociale dans le règlement écrit et/ou graphique afin de garantir la production de logements sociaux ou intermédiaires et répondre à la problématique majeure du territoire de l'accueil ou du maintien de la population permanente sur la commune des Houches.

Il est précisé que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a indiqué que la procédure n'était pas soumise à évaluation environnementale par avis conforme du 15 septembre 2023, a fait l'objet ensuite d'une délibération de dispense d'évaluation environnementale du Conseil Communautaire du 10 octobre 2023.

Les personnes publiques associées ont été consultées au cours de cette procédure par saisine en date du 31 août et ce, avant l'organisation de l'enquête publique. Elles ont émis les avis suivants :

Chambre de Commerce et d'Industrie :

« Après lecture de ce document, la CCI Haute-Savoie n'a pas de remarque particulière à formuler et donne donc un avis favorable à cette modification n°1. »

Institut Nationale d'Appellation d'Origine :

« La commune des Houches est située dans les aires géographiques des AOP (...) et des aires de production des IGP (...).

Les modifications apportées n'entraînent aucune consommation supplémentaire de foncier agricole. Après étude du dossier, l'INAO ne s'oppose pas à ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées. »

Centre Départemental de Secours et d'Incendie : simple information sur accessibilité des secours et DECI

« Les modifications apportées ne génèrent aucune remarque particulière. »

Syndicat Mixte d'Aménagement de l'Arve et de ses Affluents Haute Savoie (SAGE ARVE) :

« Je prends note de la suppression du zonage Ub pour 4 parcelles situées à Clair-Temps et de leur reclassement en zone N. Ce secteur étant localisé au droit de la nappe de Clair-Temps, identifiée comme stratégique pour l'eau potable par le SAGE de l'Arve, cette modification n'appelle pas de remarque de ma part. »

Commune de Saint-Gervais-Les-Bains : *« Le Conseil Municipal, par délibération en date du 11 octobre, n'apporte aucune remarque particulière au projet de modification n°1 du PLU. »*

Communauté de Communes de la Vallée de Thônes

« Après avoir pris connaissance du dossier, la CCVT n'a aucune observation à formuler. »

SNCF IMMOBILIER Direction Immobilière Territoriale Sud-Est Pôle Valorisation

Des informations relatives à la servitude liée à la voie ferrée ont été transmises.

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Auvergne-Rhône-Alpes

« Je vous informe que des travaux miniers ont eu lieu sur cette commune, comme vous en a informé M le Préfet par courrier en date du 18 avril 2019. Il convient de prendre en considération le risque minier pour la modification n°1 envisagée ». Il est précisé que les périmètres miniers n'ont pas d'incidences sur les zones concernées par la modification n°1.

Direction Départementale des Territoires de Haute-Savoie :

« À l'analyse des pièces du dossier, au regard de la conformité avec les décisions de justice évoquées ci-dessus, il apparaît que la parcelle A304 (subdivisée en 3 parcelles : A2347, A2348 et A2349) doit faire l'objet d'un reclassement en N comme pour l'ensemble des autres parcelles identifiées selon le TA de Grenoble en 2020. Or, malgré une confirmation de cette décision par la CAA de Lyon en 2023 et bien qu'une construction soit visible sur la parcelle considérée, le projet de modification présentée ne reclasse pas celle-ci en N. En ce sens, il conviendra donc de classer la parcelle A304 subdivisée en N.

La modification prévoit également des dispositions en faveur de logements sociaux (locatif et accession) :

- dans les OAP, un minimum de 25 % de logements sociaux en accession et/ou en location, qui devront représenter au minimum 20 % de la surface de plancher du programme,*
- en dehors des OAP, pour les zones Ua (zone urbaine de centralité), Ub (secteur de densification), Uc (zone à densité faible), Um (zone urbaine de hameau) et Ut (zone urbaine mixte à vocation touristique) dans lesquels des obligations de logements sociaux ne sont pas encore prévues, tout programme de logements de 300 m² et plus de surface de plancher devra comporter au moins 25 % de surface de plancher dédiée à du logement en accession et/ou location sociale.*

Les Houches sont confrontées à une situation de quasi stagnation démographique. En effet comme beaucoup de communes stations, l'attractivité touristique guide les prix du marché et empêche les personnes désireuses d'y vivre à l'année de se loger. Considérant que les logements sociaux sont le seul outil permettant de garantir un usage pérenne des logements à titre de résidence principale, ces évolutions me paraissent opportunes et positives.

Dans le détail, elles appellent les remarques suivantes : considérant que parmi les différents dispositifs d'accession sociale existant, seul le BRS permet usage pérenne à titre de résidence principale, il est vivement recommandé de ne permettre que le BRS comme forme d'accession sociale. Pour atteindre l'objectif recherché, la part de mixité sociale pourrait être encore rehaussée à 30 voire 35 % de la production, cela a minima dans les OAP et en zone Ua et Ub.

Comme pour les OAP, il pourrait être opportun également dans le diffus que la règle mentionne outre un objectif de logements mais également un objectif de surface de plancher minimale dédiée aux logements sociaux pour éviter que l'obligation de mixité sociale soit respectée uniquement sous forme de T1 comme cela a déjà pu être constaté dans d'autres communes-stations.

Enfin p48 de la notice de présentation – au 2.9.2 du règlement de la zone Ub, il y a une erreur de plume puisque il est dit dans la même phrase d'une part que le secteur de la « Georgeanne » fait l'objet d'un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme et d'autre part que ce secteur fait l'objet d'un emplacement réservé (L151-41 5°).

Par ailleurs, le projet de modification n°1 prévoit l'évolution de l'OAP n°2 du « Bois de l'Île d'en Bas », celle-ci voit sa densité doublée passant de 50 à 102 logements/ha et aboutissant ainsi à une opération totale d'environ 41 logements. Parmi ceux-ci 13 (soit 31 %) seront « sous maîtrise publique et destinés à des actifs du territoire » (p. 9 de la notice de présentation) et 4 (soit 9,7 %) seront « en accession à prix maîtrisés » (id.). Par conséquent, l'obligation de mixité sociale de 25 % de logements en accession sociale instaurée auparavant a été supprimée. Les 13 logements sont a priori vendus à la commune pour logés des gendarmes, ils seront donc à usage de résidence principale. En revanche concernant les 4 logements à prix maîtrisés mentionnés dans la notice de présentation d'une part cette intention n'est pas traduite concrètement dans le PLU et d'autre part, ce type de produit ne peut garantir un usage pérenne à titre de résidence principale. Aussi la construction de 4 logements sous forme de BRS paraît très largement préférable, quitte à ce qu'il n'y ait que 3 BRS et un logement libre supplémentaire. Vous veillerez à verser le présent avis au dossier d'enquête publique. »

M. CHAMOIX a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par décision du président du Tribunal Administratif le 13 septembre 2023.

Par arrêté du 30 octobre 2023 a été prescrite l'organisation d'une enquête publique, qui s'est déroulée du Lundi 27 Novembre 2023 au Jeudi 28 Décembre 2023.

Quatre permanences ont été organisées en Mairie des Houches les lundi 27 Novembre de 9h à 12h, mercredi 13 Décembre de 14h à 17h et Jeudi 28 décembre 2023 de 14h à 17h. La mise à disposition du dossier par voie électronique était également proposée avec la consultation possible du dossier sur le site <http://modification1-plu-leshouches.enquêtepublique.net> et la possibilité de consigner ses observations sur le registre dématérialisé prévu à cet effet.

Au terme de cette enquête publique, on peut souligner que 23 personnes ont été reçues, 1 courrier a été adressé à Monsieur le Commissaire Enquêteur, 5 observations ont été portées sur le registre papier et 7 observations portées sur le registre dématérialisé.

Monsieur CHAMOIX a transmis le procès-verbal de synthèse des observations le 4 janvier 2024, auquel la Collectivité a répondu le 12 janvier.

Monsieur CHAMOIX a rendu son rapport et ses conclusions le 23 Janvier 2024, il considère 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 effectuée 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 apportée 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. »

Suite aux observations formulées par le public et aux avis exprimés des personnes publiques associées et tenant compte des conclusions de Monsieur le Commissaire Enquêteur, il est proposé quelques modifications au projet de PLU des Houches avant son approbation, qui sont les suivantes :

- **Concernant la clause de mixité sociale, il est proposé d'apporter les précisions suivantes :**

Une distinction est faite entre les différents modes opérationnels possibles. La surface de plancher minimale en logements sociaux imposée n'est précisée que dans certains cas.

❖ Cas des lotissements

Opération de lotissement (permis d'aménager, déclaration préalable) à destination de logements :

- ⇒ S'il y a cinq lots ou plus, alors l'opération comportera au minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale
- ⇒ si un ou plusieurs lots comportent 300 m² ou plus de surface de plancher (SP), alors les lots concernés comporteront au minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale, représentant au minimum 25% de la surface de plancher du/des lot/s concerné/s
- ⇒ S'il y a cinq lots ou plus et si un ou plusieurs lots comporte/nt 300 m² ou plus de surface de plancher (SP), alors l'opération comportera au minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale,

❖ Cas des constructions de logements neufs sous forme collective ou intermédiaire (plusieurs logements sans espaces communs)

Programme de logements neufs (permis de construire, permis de construire valant division) sous forme intermédiaire (logement intermédiaire : plusieurs logements sans espaces communs) ou collective :

- ⇒ tout programme créant 6 logements ou plus **OU** 720 m² ou plus de surface de plancher comportera au minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale, représentant au minimum 25% de la surface de plancher.

❖ Cas des évolutions du bâti existant

Programme de logement par évolution du bâti existant (changement de destination, extension, démolition – reconstruction) ;

- ⇒ Toute évolution d'un bâti existant créant de la surface de plancher à destination du logement, comportera minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale, dès lors que le projet compte 6 logements ou plus **ET** que la surface totale est égale ou supérieure à 720 m². La surface totale étant constituée de la surface de plancher existante (logement) + la surface de plancher créée par le changement de destination et/ou la SP créée par extension, démolition - reconstruction.

❖ Avec la précision suivante

Règle retenue pour l'approbation

Les règles précédentes s'appliquent à tout mouvement ou enchaînement de mouvements immobiliers : acquisition, vente, succession, division foncière ou succession de divisions foncières ("primaires" ⁽¹⁾ et autres), construction, ..., qui a pour objet ou aura pour effet, depuis l'entrée en vigueur des dispositions du présent article, de créer des logements. Cette mesure s'applique également aux opérations de lotissement (PA et DP) ainsi qu'aux PC valant division.

(1) Division primaire : Division en propriété ou en jouissance effectuée par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle. La division doit intervenir après la délivrance du permis de construire, de préférence, définitif.

- **La parcelle A304 devenue A2347, 2348 et 2349 à Coupeau**, qui a fait l'objet des décisions de justice objets de la procédure, est reclassée en zone Naturelle, comme l'ensemble des autres parcelles identifiées par le TA de Grenoble en 2020.

Après demande de conseil auprès des services de la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Savoie, les observations ne portant pas sur les objets mis à l'enquête publique sont écartées pour éviter de fragiliser juridiquement la procédure en cours. Elles feront l'objet d'un examen ultérieur pour être éventuellement traitées par une évolution future du PLU. Il n'est ainsi donné pas suite, dans le cadre de cette procédure de modification :

- à la demande de précision sur les modalités d'ouverture à l'urbanisation des OAP,
- à la demande de modification de zonage N et Npe le long du chemin de Samoteux,

- à la demande du commissaire enquêteur d'ajuster le zonage à la marge sur le secteur de Coupeau pour que celui-ci soit cohérent, la collectivité s'en tenant à la décision juridique ,
- à la demande de l'Etat de n'autoriser que le Bail Réel Solidaire comme forme d'accession sociale dans les secteurs objets d'OAP, et notamment au Bois de l'Île d'en Bas, et dans les zones à urbanisme AUa et AUb. En effet, d'une part, la commune mène déjà une opération d'environ 13 logements sur le secteur du Lac, entièrement dédiée au BRS et d'autre part, elle se portera acquéreur de logements dans le cadre de l'opération de Bois de L'île d'en Bas apportant ainsi une garantie quant à la destination de ces logements.
- à la demande de l'Etat de rehausser la part de mixité sociale à 30, voire 35%, car la commune souhaite assurer la faisabilité économique des opérations à venir et ne pas bloquer la production de logements par des clauses trop contraignantes,
- à l'observation de l'Etat sur l'erreur de plume sur le secteur de La Georgeanne, car elle ne fait pas partie des éléments mis à l'enquête.

Les conclusions et le rapport du Commissaire enquêteur ainsi que les adaptations apportées au projet de PLU sont soumis à la Commission Communautaire Territoire et Economie du 28 mars 2024 puis à l'approbation du Conseil Communautaire du 4 avril 2024. Conformément à la Charte de Gouvernance, il doit faire l'objet d'une information préalable au Conseil Municipal.

Le dossier de PLU modifié, ainsi que le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur comprenant le procès-verbal des observations du public, orales ou écrites, des courriers reçus par voie postale ou électronique, des observations éventuelles du commissaire enquêteur complété des réponses de la collectivité sont joints en annexe à la présente délibération.

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 23 janvier 2024 comprenant le procès-verbal du 4 janvier 2024 des observations du public, orales ou écrites, des courriers reçus par voie postale ou électronique, des observations éventuelles du commissaire enquêteur complété le 12 janvier 2024 des réponses de la collectivité, tel que joint à la présente délibération,

Vu le dossier de modification n°1 du PLU de la commune des Houches joint à la présente délibération,

Vu l'information faite au Conseil Municipal des Houches le 27 mars 2024,

Vu l'avis de la Commission Communautaire Territoire et Economie du 28 mars 2024,

Le Conseil Communautaire, après délibéré, à l'unanimité :

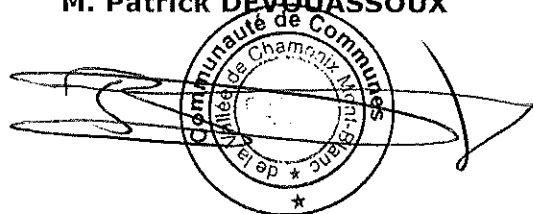
- **PREND CONNAISSANCE** du rapport et des conclusions motivées favorables du Commissaire Enquêteur,
- **VALIDE** les propositions d'évolutions à apporter au dossier de PLU modifié à l'issue de l'enquête publique,
- **APPROUVE** la modification n°1 du PLU de la commune des Houches telle que présentée au Conseil Communautaire.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de l'EPCI et mairie des Houches pendant UN mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérer en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

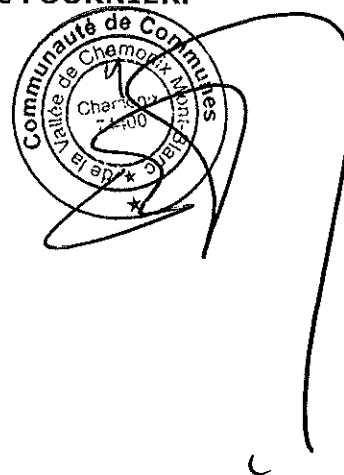
Il est par ailleurs précisé qu'en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale sur le territoire de la Communauté de Communes, l'opposabilité du PLU interviendra UN mois après les dernières mesures de transmission et de publicité règlementaires.

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

**Le secrétaire de séance,
M. Patrick DEVOUASSOUX**



**Le Président,
Eric FOURNIER.**



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