



Modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme de Chamonix-Mont-Blanc janvier 2018 Les grands enjeux

La Commune de Chamonix-Mont-Blanc a décidé de lancer le 14 octobre 2014 la révision de son PLU en vue de répondre aux enjeux nouveaux qui touchent le territoire.

Toutefois, dans l'attente de l'approbation de ce nouveau document, la Collectivité, via la CCVCMB, a décidé de lancer une modification du PLU de Chamonix-Mont-Blanc afin d'adapter les règles du PLU aux enjeux immédiats que sont :

- le maintien des commerces de proximité en centre-Ville et bourgs,
- permettre de poursuivre les actions en faveur de la mixité sociale et au-delà renforcer les outils à disposition pour maintenir les résidents permanents sur le territoire,
- l'instauration de périmètres de projets sur des secteurs identifiés
- la prise en compte des conséquences de la Loi ALUR

1°) Le renforcement de mesures en faveur du maintien de la résidence principale

Le maintien de la population permanente est **l'effort prioritaire et récurrent de la Collectivité, qui mène, depuis plusieurs décennies, de nombreuses actions d'ampleur en ce sens.**

Sans vouloir être exhaustif, citons la réalisation directe de programmes d'accession à la propriété principale sur des emprises foncières acquises par la Commune (logements individuels Zac de la Frasse, Clos Napoléon, logements collectifs : anciens bâtiments EDF route des Pèlerins et avenue du Mont-Blanc, programme de logements aux Tissières, programme à Argentière en cours de réalisation...), mise à disposition de terrains à des organismes d'habitats sociaux (logement promenade Marie Paradis, programme route du Bouchet, nombreux logements dans le programme des Tissières et prochainement à Argentière, ancien centre Jean Franco, ...), ainsi que de nombreux logements en faveur des travailleurs saisonniers (acquisition de 20 studios à Chamonix-Sud, résidence aux Praz, ...) gérés aujourd'hui par une SEM.

Toutefois et malgré ces mesures **le problème du logement permanent, compte tenu de la pression foncière et de l'absence de support législatif ou réglementaire** qui permettrait de traiter de manière différenciée le logement principal, reste un fort handicap que la Collectivité, à son échelle, n'a pas les moyens d'endiguer.

Aussi, à travers cette nouvelle modification du PLU, un nouvel outil est mis en œuvre, au travers l'article L151-15 du code de l'urbanisme :

*« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, **un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.** »*

Il est désormais prévu que toute opération supérieure ou égale à 300 m² de surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs conventionnés et représentant au minimum 25% des logements réalisés.

2°) La prise en compte des conséquences de la Loi ALUR : volonté de limiter les effets induits par la loi ALUR et toilettage du règlement

Face au déséquilibre induit par la loi ALUR de mars 2014 avec la suppression du COS et des surfaces minimales pour construire, la Commune fait face depuis bientôt 4 ans à un grand nombre de chalets individuels de grande surface, notamment sur des terrains qui à l'origine n'étaient pas destinés à accueillir ce type de constructions.

La modification du règlement vise donc à tenter de **limiter ces effets par la modification**, en certaines zones, des règles d'emprise au sol, des règles de recul par rapport aux limites séparatives, par rapport aux voies , en intégrant une règle de distance entre deux constructions sur une même propriété, en limitant le linéaire de façades des constructions, en introduisant un minimum d'espaces vert pour toute opération....

3°) L'instauration de servitudes de « périmètre de projet »

Plusieurs réflexions sont actuellement menées par la Commune sur des secteurs du territoire et sur lesquels elle souhaite, au vu des enjeux d'aménagement et d'urbanisme qu'ils représentent, que soient élaborés des projets d'aménagement global.

A cette fin l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme dispose que :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. (...) »

Sont concernés les 8 secteurs suivants :

- Ferme dite « COUTTET » aux Bois, objet d'une attention particulière compte tenu de la valeur patrimoniale de ce bâti (par ailleurs recensée comme bâti à conserver dans son enveloppe actuelle).
- Secteur dit « des Gaudenays » incluant notamment une parcelle communale, qui compte tenu de sa proximité avec le centre des Praz, de la gare des Praz, des transports en communs, des remontées mécaniques et de l'axe principal permettant de relier la Suisse, serait susceptible d'accueillir la réalisation de logements sous une forme densifiée.
- 4 secteurs au centre ville de Chamonix : a, secteur du Club Méditerranée pour lequel une réflexion est menée sur le devenir de cet espace emblématique entre le Champ du Savoy et le centre-ville ; b et c, secteurs « Recteur Payot » et « hôtel de Ville-Joseph Vallot », qui présentent des disponibilités foncières avec notamment des contraintes tenant aux accès, tout projet devant assurer une mixité des fonctions urbaines et une bonne intégration ; d, secteur du cinéma sur lequel la collectivité souhaite intégrer, à tout projet qui sera mené, les enjeux liés notamment à la mixité des fonctions urbaines.
- Secteur des Songenaz qui concerne l'ancien centre de vacances SNCF et les terrains alentours présentant des disponibilités foncières. Des études sont menées sur la desserte très contraintes de ce secteur (voirie, réseaux, ..), et sur la densité urbaine susceptible d'être développée en limite de zone boisée.
- Secteur du Crêt qui présente les mêmes problématiques que ci-dessus.

4°) Mesures en faveur du commerce de proximité

Préserver et dynamiser le centre-ville de Chamonix ainsi que les différents poumons commerciaux du territoire par le maintien du commerce de proximité, font l'objet des priorités d'actions de la collectivité.

Il s'agit de préserver une offre commerciale répondant aux besoins permanents de la population.

Ainsi, au titre des mesures instaurées en ce sens ces dernières années, on peut noter :

- 2011, avec l'instauration d'un périmètre de droit de préemption sur les fonds de commerce, artisanaux, baux commerciaux et terrains faisant l'objet de projet d'aménagement commercial,
- 2017, soutien au commerce de proximité par un partenariat avec la Région AURA, consistant en un versement d'une subvention conjointe à la modernisation/rénovation ou à l'implantation des entreprises artisanales et commerciales sur le territoire de la Vallée et donc de Chamonix-Mont-Blanc
- 2018, par le biais de la modification n°8 du règlement du PLU, la Commune cherche à renforcer la panoplie des outils potentiels par l'application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme :

*« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels **est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.** »*

A ce titre le futur règlement du PLU prévoit **2 mesures nouvelles** :

- **l'instauration un linéaire « commercial »** correspondant au périmètre du droit de préemption commercial susvisé, dans lequel les constructions ou destinations nouvelles sont admises sous conditions que les locaux situés en rez-de-chaussée soient affectés au commerce.
Par ailleurs **le changement d'usage est interdit** à l'exception d'un changement pour l'accueil d'une activité à vocation commerciale (selon les destinations visées dans l'ancienne version de l'article R123-9 du code de l'urbanisme).
- Dans ce même périmètre, est introduite l'interdiction de la création de **commerce de plus de 250 m²** de surface de vente/plancher.