

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Modification Simplifiée n°3 **- NOTIFICATION PROJET -**



## RAPPORT DE PRESENTATION

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la notification aux Personnes Publiques Associées de la modification du PLUi-H.

La Présidente

**Yannick TRABICHET**

**- 1 -**

# SOMMAIRE

LE CONTEXTE GENERAL .....	3
PRESCRIPTION DE MODIFICATION .....	3
L’OBJECTIF POURSUIVI .....	4
JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE.....	6
LE CONTENU DU DOSSIER .....	7

## LE CONTEXTE GENERAL

### LE PLUi-H APPROUVÉ

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal avec son volet Habitat (PLUi-H) a été approuvé par le Conseil Communautaire du Haut-Chablais le 13 septembre 2022, il a été corrigé par ce même conseil le 28 mars 2023 pour répondre au recours gracieux de l'ETAT.

Le PLUi-H approuvé couvre les quinze communes de la CCHC : Bellevaux, Essert-Romand, La Baume, La Côte d'Arbroz, La Forclaz, La Vernaz, Le Biot, Les Gets, Lullin, Montriond, Morzine-Avoriaz, Reyvroz, Saint Jean d'Aulps, Seytroux et Vailly.

### RAPPEL DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) intercommunal s'articule autour de quatre Orientations stratégiques :

Orientation n°1 : Porter une stratégie de développement économique propre au Haut-Chablais, en s'appuyant sur la dynamique touristique des stations de renommée internationale.

Orientation n°2 : Organiser un développement qualitatif du Haut-Chablais autour d'une armature territoriale multipolaire.

Orientation n°3 : Faire du Haut-Chablais un territoire mieux maillé et mieux connecté.

Orientation n°4 : Préserver et valoriser l'identité du Haut-Chablais par une stratégie sur le long terme de gestion maîtrisée des espaces urbains, touristiques, émergents, naturels, agricoles et forestiers.

Ces orientations ont été déclinées en quarante objectifs.

## PRESCRIPTION DE MODIFICATION

### ARRETES DU PRESIDENT – DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

- La modification simplifiée n°3 a été prescrite par arrêté du président de la CCHC n°2023-125 du 12/12/2023, reçu en préfecture le 29/12/2023.
- Une délibération du conseil communautaire n°2023-214 du 12/12/2023 précise les modalités de mise à disposition auprès du public.
- Un arrêté complémentaire n°2024-036 a été pris le 10/01/2024, reçu en préfecture le 29/01/2024.

## L'OBJECTIF POURSUIVI

### EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS SOUHAITES

La présente modification du PLUi-H comporte plusieurs objets décrits ci-après :

#### 1. Modification de l'OAP LUL04 – Friche Morel sur la commune de LULLIN

La modification vise à permettre une urbanisation par tranche opérationnelle sur l'OAP LUL04.

Dans le livret des OAP de LULLIN, l'OAP LUL04 – ENTREE DE VILLAGE–FRICHE MOREL ne peut être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une **Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone**.

Aussi il est envisagé de modifier les conditions d'ouverture à l'urbanisation sur ce secteur par l'instauration de tranches opérationnelles.

#### 2. Modification de l'OAP GET04 – Plan Fert sur la commune de LES GETS

La modification vise à réduire la densité de logements sur l'OAP GET04 pour une mise en cohérence avec l'OAP -GET06 – Les Bourneaux sur la même commune.

En effet à la lecture des attendus sur ces deux OAP toutes deux destinées à réaliser des « lits chauds » en résidence de tourisme ou en hôtellerie, il apparaît une disparité très forte sur les attendus au regard des superficies des deux secteurs : 270 lits/ha sur « Les bourneaux » contre 680 lits/ha sur « Plan Fert »

Situation actuelle	GET 06 - LES BOURNEAUX	GET 04 - PLAN FERT
Zone	1AUT	1AUT
Destination	Touristique - lits chauds <b>Hôtellerie uniquement</b>	Touristique - lits chauds Type « résidence de tourisme »
Attendu	100 à 125 lits sur 0.46 ha	450 lits sur 0.66 ha
Densité	Environ 270 lits /ha	<b>680 lits /ha</b>

Afin de garantir une faisabilité opérationnelle sur l'OAP GET04 – Plan Fert et une bonne intégration dans le site en termes de volumes construits il est proposé de réduire le nombre de lits sur cette OAP, les attentes seraient plus en faveur d'une densité mesurée de l'ordre de 270 lits sur PLAN FERT par hectare soient environ 180 lits sur Plan Fert, Les Bourneaux restant à 125 lits environ.

Situation projetée	GET 06 - LES BOURNEAUX	GET 04 - PLAN FERT
Zone	1AUT	1AUT
Destination	Touristique - lits chauds <b>Hôtellerie uniquement</b>	Touristique - lits chauds Type « résidence de tourisme »
Attendu	100 à 125 lits sur 0.46 ha	178 lits sur 0.66 ha
Densité	Environ 270 lits /ha	<b>270 lits /ha</b>

### **3. Modification des OAP sur la commune de LA FORCLAZ**

La modification vise à permuter les conditions d'ouvertures à l'urbanisation instaurées entre les deux orientations d'aménagement de la commune.

Ainsi :

- FOR02 classée en 2AU passerait en zone 1AUA3 ;
- FOR03 classée en 1AUA3 passerait en zone 2AU.

### **4. Modification de l'OAP LCA01 – Chef-lieu sur la commune de LA CÔTE D'ARBROZ**

La modification vise à augmenter la densité des logements sur cette OAP pour répondre aux attentes :

- Densité : passer de 20 logts à 45 logts/ha
- Mixité sociale : passer de 40 à 30% de logts sociaux en accession type BRS

Soient 40 logements à réaliser dont 12 en accession sociale (au lieu de 24 logements dont 10 sociaux),

### **5. Modification de l'OAP MON07 – Ardent sur la commune de MONTRIOND**

La modification vise à corriger une erreur matérielle de transcription du périmètre de l'OAP MON07 entre le plan de zonage et le livret des OAP.

## JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

### LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

#### LE CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION

Conformément aux articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée apparaît justifiée car elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

De plus, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique, et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il ne permet pas :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

**Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLUi-H est justifiée.**

#### LES OBLIGATIONS LIEES A LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Pour rappel le projet de modification simplifiée sera mis à disposition du public pendant un mois, avec les avis des Personnes Publique Associées, avant d'être soumis à délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Haut-Chablais.

# LE CONTENU DU DOSSIER

## LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLUI-H

### 1. Modification de l'OAP LUL04 – Friche Morel sur la commune de LULLIN

La modification vise à permettre une urbanisation par tranche opérationnelle sur l'OAP LUL04.

Dans le livret des OAP de LULLIN, l'OAP LUL04 – ENTREE DE VILLAGE–FRICHE MOREL ne peut être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une **Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.**

Aussi il est envisagé de modifier les conditions d'ouverture à l'urbanisation sur ce secteur par l'instauration de tranches opérationnelles.

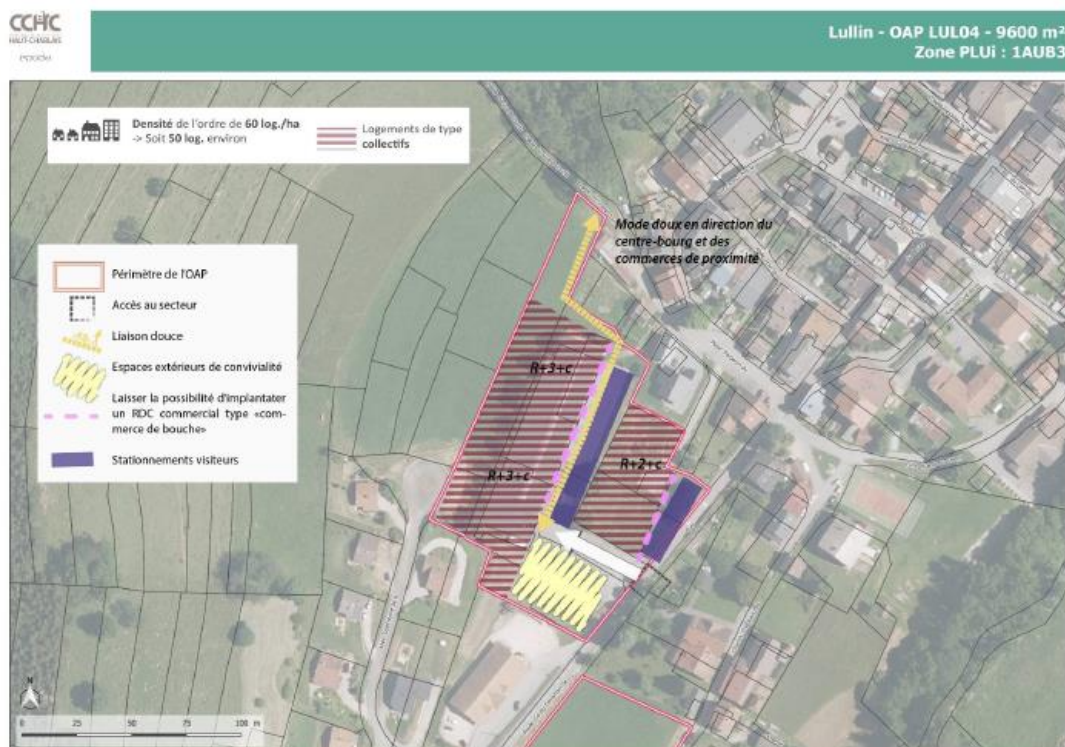
#### Extrait du livret des OAP de Lullin : Etat actuel

Extrait de l'Annexe 1

LUL04 page 17

<b>Situation-armature</b>	Village
<b>Destination</b>	Habitat – Commerces - Tertiaire
<b>Zonage du PLUi-H</b>	1AUB3
<b>Desserte voirie</b>	Accès par CD22
<b>Desserte réseau d'eau potable</b>	Oui Existante
<b>Topographie-pente moyenne</b>	Terrain plat
<b>Densité</b>	60 logts / ha
<b>Mixité sociale</b>	20 % de logements sociaux
<b>Ouverture à l'urbanisation</b>	Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

LUL04 page 19

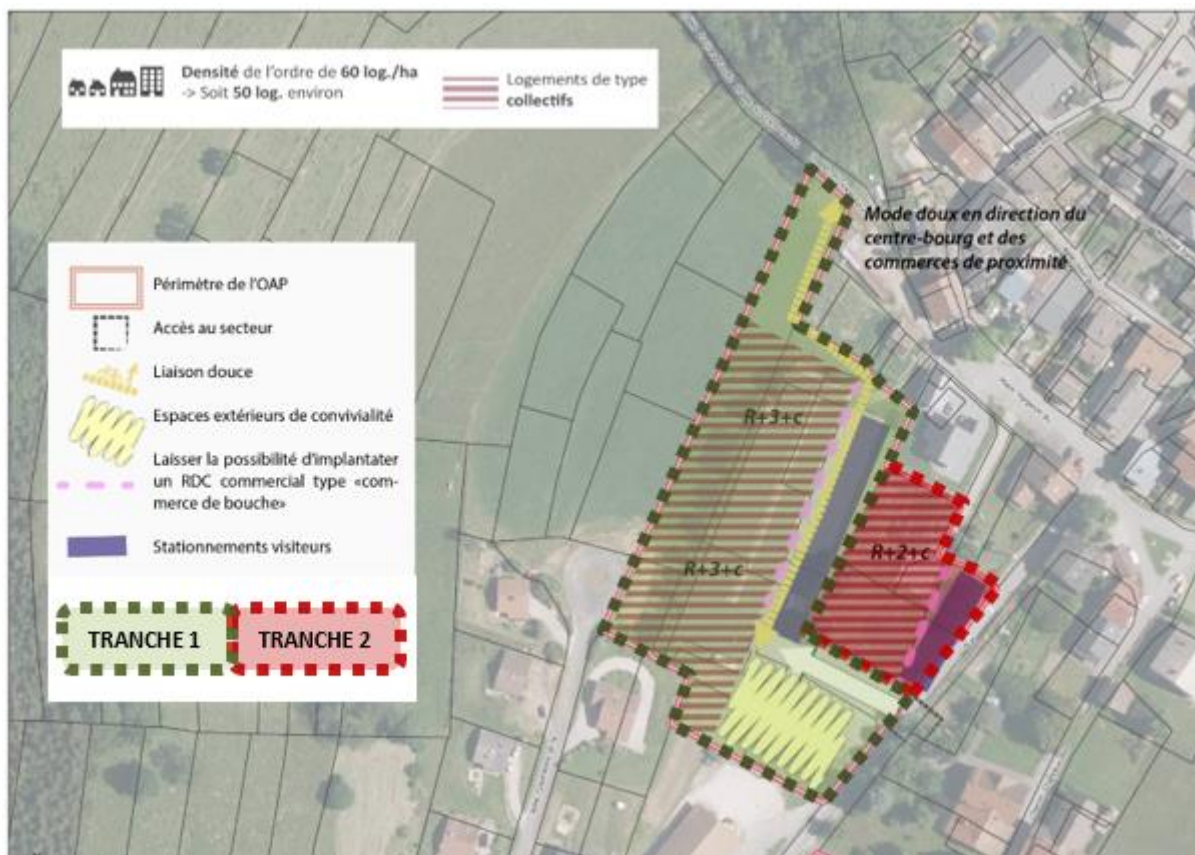




## Extrait du livret des OAP de Lullin : Projet de modification

Extrait de l'Annexe 2

<b>Situation-armature</b>	Village
<b>Destination</b>	Habitat – Commerces - Tertiaire
<b>Zonage du PLUi-H</b>	1AUB3
<b>Desserte voirie</b>	Accès par CD22
<b>Desserte réseau d'eau potable</b>	Oui Existante
<b>Topographie-pente moyenne</b>	Terrain plat
<b>Densité</b>	60 logts / ha
<b>Mixité sociale</b>	20 % de logements sociaux
<b>Ouverture à l'urbanisation</b>	Opération d'aménagement d'ensemble par tranche



Sur cette OAP les objectifs à atteindre sur la mixité sociale et la densité sont précisés :

- La densité projetée est de l'ordre de 60 logts / ha. (Coquille corrigée entre le tableau et le corps de texte) ;
- L'aménagement proposera la réalisation d'environ 50 logements sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. (Objectif inchangé)

Afin de garantir la production des logements sociaux la répartition se fera comme suit :

- **Tranche1** : 40 logements dont 6 logements sociaux,
- **Tranche2** : 10 logements dont 4 logements sociaux.



## 2. Modification de l'OAP GET04 – Plan Fert sur la commune de LES GETS

La modification vise à réduire la densité de logements sur l'OAP GET04 pour une mise en cohérence avec l'OAP -GET06 – Les Bourneaux sur la même commune.

En effet à la lecture des attendus sur ces deux OAP toutes deux destinées à réaliser des « lits chauds » en résidence de tourisme ou en hôtellerie, il apparaît une disparité très forte sur les attendus au regard des superficies des deux secteurs : 270 lits/ha sur « Les bourneaux » contre 680 lits/ha sur « Plan Fert »

### Extrait livret des OAP de la Commune de Les Gets : Etat actuel

#### GET06 – LES BOURNEAUX

<b>Situation-armature</b>	Pôle station internationaux
<b>Destination</b>	Touristique- lits chauds → <b>Hôtellerie uniquement</b>
<b>Zonage du PLUi-H</b>	1AUT
<b>Desserte voirie</b>	Route de La Sarre
<b>Desserte réseau d'eau potable</b>	
<b>Topographie-pente moyenne</b>	25% de pente moyenne
<b>Densité</b>	De l'ordre de 100 à 125 lits sur l'ensemble du secteur
<b>Ouverture à l'urbanisation</b>	Aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

Condition d'ouverture à l'urbanisation : Aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

- L'aménagement proposera la réalisation d'environ **100 à 125 lits chauds** sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les projets respecteront les dispositions liées aux zones à urbaniser du règlement (cf. zone 1AUT).

#### GET04 – PLAN FERT

<b>Situation-armature</b>	Pôle station internationaux
<b>Destination</b>	Touristique- lits chauds type « résidence de tourisme »
<b>Zonage du PLUi-H</b>	1AUT
<b>Desserte voirie</b>	Route des Chavannes
<b>Desserte réseau d'eau potable</b>	
<b>Topographie-pente moyenne</b>	25% de pente moyenne
<b>Densité</b>	De l'ordre de 450 lits
<b>Ouverture à l'urbanisation</b>	Aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

Condition d'ouverture à l'urbanisation : Aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

- L'aménagement proposera la réalisation d'environ **450 lits chauds** sur l'ensemble du périmètre OAP, au sein de résidences touristiques.
- Les projets respecteront les dispositions liées aux zones à urbaniser du règlement (cf. zone 1AUT) hormis les règles édictées ci-après.

**Extrait livret des OAP de la Commune de Les Gets : Proposition**

GET06 – LES BOURNEAUX (inchangée)

<b>Situation-armature</b>	Pôle station internationaux
<b>Destination</b>	Touristique- lits chauds → <b>Hôtellerie uniquement</b>
<b>Zonage du PLUi-H</b>	1AUT
<b>Desserte voirie</b>	Route de La Sarre
<b>Desserte réseau d'eau potable</b>	
<b>Topographie-pente moyenne</b>	25% de pente moyenne
<b>Densité</b>	De l'ordre de 100 à 125 lits sur l'ensemble du secteur
<b>Ouverture à l'urbanisation</b>	Aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

Condition d'ouverture à l'urbanisation : Aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

- ➔ L'aménagement proposera la réalisation d'environ **100 à 125 lits chauds** sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- ➔ Les projets respecteront les dispositions liées aux zones à urbaniser du règlement (cf. zone 1AUT).

GET04 – PLAN FERT (Corrigée)

<b>Situation-armature</b>	Pôle station internationaux
<b>Destination</b>	Touristique- lits chauds type « résidence de tourisme »
<b>Zonage du PLUi-H</b>	1AUT
<b>Desserte voirie</b>	Route des Chavannes
<b>Desserte réseau d'eau potable</b>	
<b>Topographie-pente moyenne</b>	25% de pente moyenne
<b>Densité</b>	De l'ordre de <b>180 lits</b>
<b>Ouverture à l'urbanisation</b>	Aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

Condition d'ouverture à l'urbanisation : Aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

- ➔ L'aménagement proposera la réalisation d'environ **180 lits chauds** sur l'ensemble du périmètre OAP, au sein de résidences touristiques.
- ➔ Les projets respecteront les dispositions liées aux zones à urbaniser du règlement (cf. zone 1AUT) hormis les règles édictées ci-après.

### 3. Modification des OAP sur la commune de LA FORCLAZ

La modification vise à permuter les conditions d'ouvertures à l'urbanisation instaurées sur la commune.

Ainsi :

- FOR02 classée en 2AU passerait en zone 1AUA3 ;
- FOR03 classée en 1AUA3 passerait en zone 2AU.

#### Extrait du livret des OAP de La Forclaz : Etat actuel

FOR02 – Chef-lieu – 0.9 ha

<b>Situation-armature</b>	Village sous influence de cœur urbain
<b>Destination</b>	Habitat permanent
<b>Zonage du PLUi-H</b>	2AU
<b>Desserte voirie</b>	D112
<b>Desserte réseau d'eau potable</b>	Existant
<b>Topographie-pente moyenne</b>	8% de pente moyenne avec des points hauts résiduels à 30%
<b>Densité</b>	20 log/ha
<b>Ouverture à l'urbanisation</b>	Opération d'Aménagement d'Ensemble sur la totalité de la zone.



La Forclaz- OAP FOR02 - 9100 m<sup>2</sup>  
Zone PLUi: 2AU

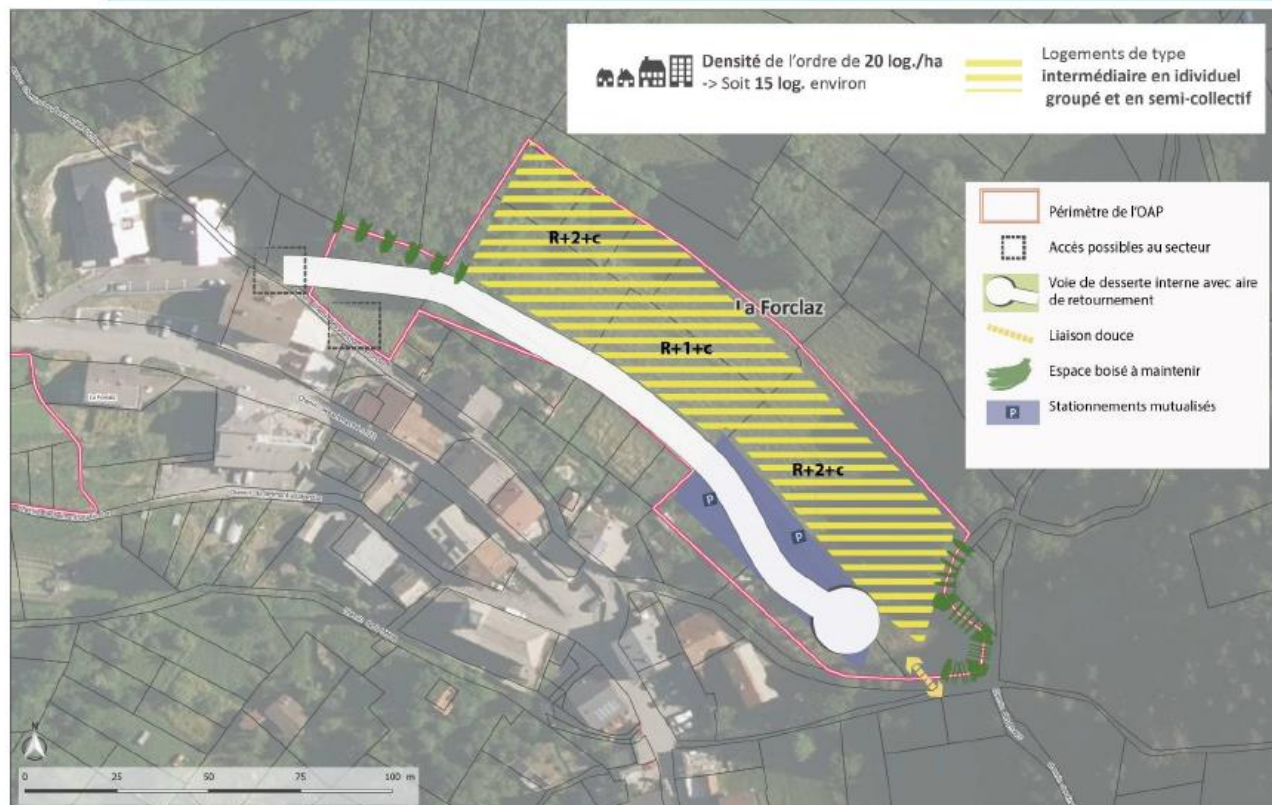


## FOR03 – Chef-lieu amont – 0.9 ha

<b>Situation-armature</b>	Village sous influence du cœur urbain
<b>Destination</b>	Habitat permanent de type intermédiaire individuel groupé et semi collectif
<b>Zonage du PLUi-H</b>	1AUA3
<b>Densité</b>	20 log/ha
<b>Ouverture à l'urbanisation</b>	Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone ou au fur et à mesure des équipements.



La Forclaz - OAP FOR03 - 9 513 m<sup>2</sup>  
Zone PLUi : 1AUA3





## Extrait du livret des OAP de La Forclaz : Proposition

FOR02 – Chef-lieu – 0.9 ha

<b>Situation-armature</b>	Village sous influence de cœur urbain
<b>Destination</b>	Habitat permanent
<b>Zonage du PLUi-H</b>	<b>1AUA3</b>
<b>Desserte voirie</b>	D112
<b>Desserte réseau d'eau potable</b>	Existant
<b>Topographie-pente moyenne</b>	8% de pente moyenne avec des points hauts résiduels à 30%
<b>Densité</b>	20 log/ha
<b>Ouverture à l'urbanisation</b>	Opération d'Aménagement d'Ensemble sur la totalité de la zone.

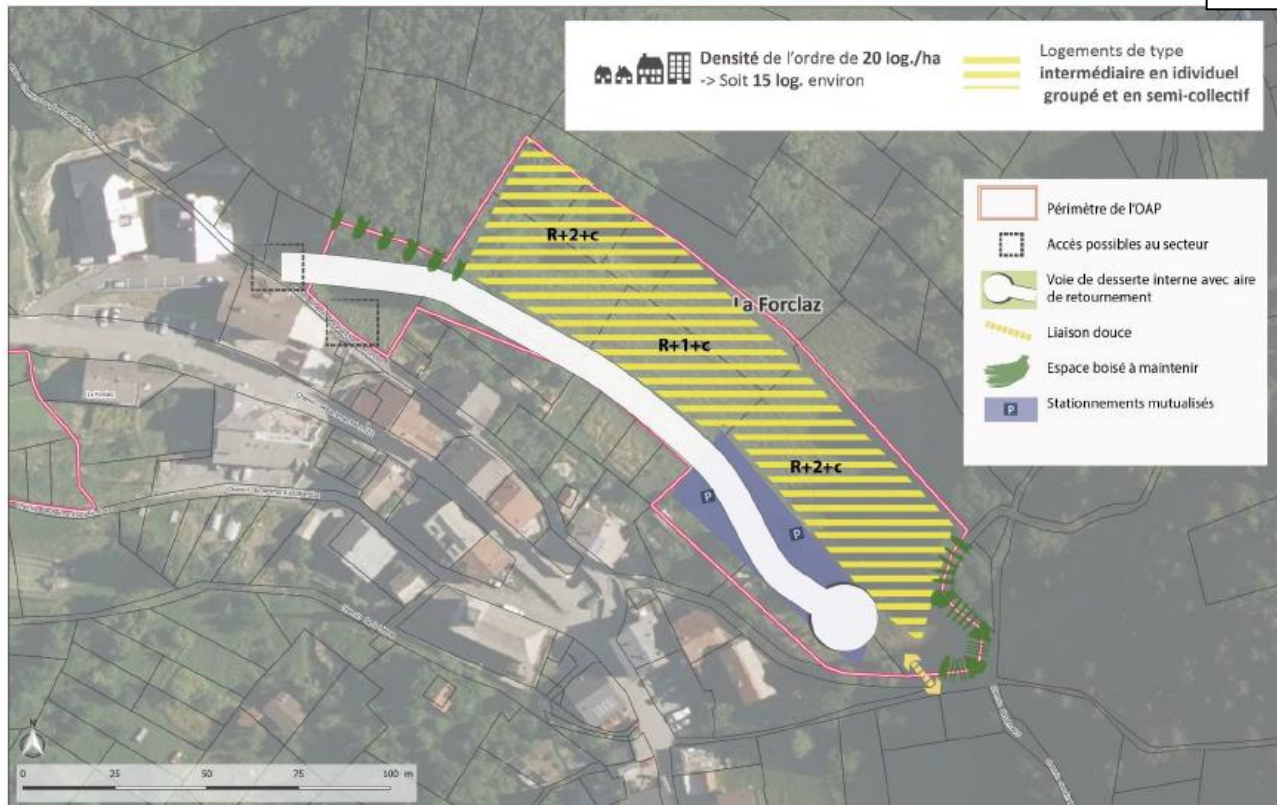
La Forclaz- OAP FOR02 - 9100 m<sup>2</sup>Zone PLUi: **1AUA3**

## FOR03 – Chef-lieu amont – 0.9 ha

<b>Situation-armature</b>	Village sous influence du cœur urbain
<b>Destination</b>	Habitat permanent de type intermédiaire individuel groupé et semi collectif
<b>Zonage du PLUi-H</b>	<b>2AU</b>
<b>Densité</b>	20 log/ha
<b>Ouverture à l'urbanisation</b>	Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone ou au fur et à mesure des équipements.



La Forclaz - OAP FOR03 - 9 513 m<sup>2</sup>  
Zone PLUi : **2AU**



## 4. Modification de l'OAP LCA01 – Chef-lieu sur la commune de LA CÔTE D'ARBROZ

La modification vise à augmenter la densité des logements sur cette OAP pour répondre aux attentes.

### Extrait du livret des OAP : LCA01 – Chef-lieu (Etat actuel)

<b>Situation-armature</b>	Village sous influence de station
<b>Destination</b>	Habitat, possibilité d'un équipement communal
<b>Zonage du PLUi-H</b>	1AUA3
<b>Desserte voirie</b>	A créer depuis la Route du Contat
<b>Desserte réseau d'eau potable</b>	Desservi
<b>Topographie-pente moyenne</b>	30%
<b>Densité</b>	20 logts/ha
<b>Mixité sociale</b>	40% minimum en accession
<b>Ouverture à l'urbanisation</b>	Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone 1AU.

Mixité sociale : Au regard de la proximité du Chef-lieu, des services, des équipements, ce secteur fait l'objet d'un périmètre de mixité sociale au titre du L. 151-15 du CU qui nécessite la réalisation, au minimum 40 % de logements sociaux, en accession.

Densité de l'habitat : De l'ordre de 20 logements à l'hectare, soit environ **24 logements**. Les constructions auront deux étages plus comble maximum.

Condition d'ouverture à l'urbanisation : **Opération d'aménagement d'ensemble** sur la totalité de la zone

- ➔ L'aménagement proposera la réalisation d'environ 24 logements sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- ➔ Les projets respecteront les dispositions liées aux zones à urbaniser du règlement (cf. zone 1AUA3).



## Extrait du livret des OAP : LCA01 – Chef-lieu (Proposition)

<b>Situation-armature</b>	Village sous influence de station
<b>Destination</b>	Habitat, possibilité d'un équipement communal
<b>Zonage du PLUi-H</b>	1AUA3
<b>Desserte voirie</b>	A créer depuis la Route du Contat
<b>Desserte réseau d'eau potable</b>	Desservi
<b>Topographie-pente moyenne</b>	30%
<b>Densité</b>	45 logements / ha
<b>Mixité sociale</b>	30% de logts sociaux en accession type BRS
<b>Ouverture à l'urbanisation</b>	Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone 1AU.

**Mixité sociale** : Au regard de la proximité du Chef-lieu, des services, des équipements, ce secteur fait l'objet d'un périmètre de mixité sociale au titre du L. 151-15 du CU qui nécessite la réalisation, au minimum 30% de logements sociaux, en accession type BRS

**Densité de l'habitat** : De l'ordre de 45 logements à l'hectare, soit environ 40 logements. Les constructions auront deux étages plus comble maximum.

**Condition d'ouverture à l'urbanisation** : Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone

- L'aménagement proposera la réalisation d'environ 40 logements sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les projets respecteront les dispositions liées aux zones à urbaniser du règlement (cf. zone 1AUA3).

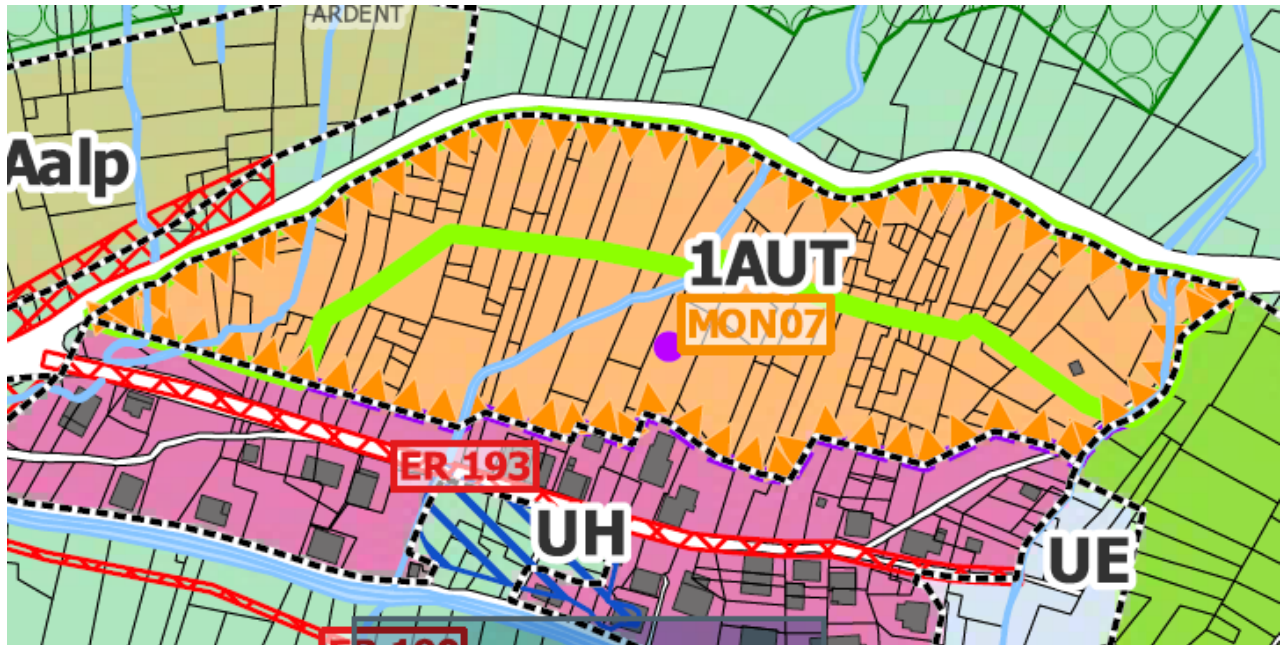
## 5. Modification de l'OAP MON07 – Ardent sur la commune de MONTRIOND

Une erreur de transcription du périmètre de l'OAP MON07 apparaît entre le plan de zonage et le livret des OAP. Le périmètre à retenir est celui du livret.

## Extrait du livret des OAP : MON07 - Ardent



Extrait du zonage du PLUi-H : règlement graphique\_zonage\_Montriond2 (Etat actuel)



Extrait du zonage du PLUi-H : règlement graphique\_zonage\_Montriond2 (Proposition)

Nouveau périmètre : 

