Direction du Développement Durable du Territoire

chamonix
MONT BLANC

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE CHAMONIX MONT-BLANC

MODIFICATION N° 5 DU PLU
ZONE II AU D'ARGENTIERE

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Vu
Le Commissaire-Enquêteur
CHAMONIX..... le ..5/11/2013..
VIGOUROUX C

Vu le Maire
A Chamonix le ..... - 7 NOV. 2013

MAIRIE de CHAMONIX-MT-BLANC Hte-SAVOIE

SEPTEMBRE 2013

Le contexte actuel :

La Commune de Chamonix Mont-Blanc dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé les 8 juillet et 14 septembre 2005. Par ailleurs, par délibération en date du 26 novembre 2010, a été décidé de procéder à une révision générale du document. Nonobstant cette procédure, ce document a connu plusieurs évolutions par voie de révision simplifiée, ou de modification destinées à permettre la réalisation de projets d'importance pour le territoire (modernisation de la ligne ferroviaire, réalisation du Centre de Secours Principal...).
De la même façon, et pour répondre aux besoins locaux en matière de logement permanent, il est proposé de procéder, par voie de modification prise en application de l'Article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où est envisagé de modifier le règlement d'urbanisme applicable à la partie aval du village d'Argentière.

Objet de la procédure de modification du PLU :

Il avait été décidé au titre du Plan Local d'Urbanisme approuvé les 8 juillet et 14 juillet 2005, de maintenir de "nombreuses et vastes zones en statut de zones à urbaniser avec obligation de révision ou de modification du PLU pour envisager de les rendre constructibles, à la fois pour réguler le rythme de développement de l'urbanisation dans la Commune de Chamonix, se doter des outils permettant d'en contrôler la nature et surtout de l'astreindre au développement des services généraux et des équipements publics, notamment de transport collectif en attendant l'amélioration significative attendue du Tram-Train" (extrait du rapport de présentation PLU approuvé p.71). A ce titre, était notamment classé en zone d'urbanisation future, zone II AU, la partie aval du village d'Argentière, "afin de permettre une extension du village pour y assurer le maintien du minimum de services hors saison : soit le secteur de la plate-forme de la gare, la place de la gare, et le secteur de l'ATC" (extrait rapport de présentation PLU p. 71).
Le statut de ce secteur a déjà connu une évolution significative par voie de révision simplifiée approuvée le 6 novembre 2009, dont l'objet était de classer en zone UA le périmètre du "Centre UCPA", précédemment en zone II AU, afin d'en permettre la rénovation/extension et le réaménagement des espaces extérieurs. Aujourd'hui achevée cette opération a permis de consolider l'offre d'hébergement en une structure de tourisme social importante pour la station, d'amorcer le retraitement urbain de cette partie aval du village d'Argentière, au droit de la place de la Gare et de ses abords.

Un programme de logements permanents pour Argentière :

Par délibération en date du 22 août 2013, le Conseil Municipal de Chamonix a approuvé le Programme Local de l'Habitat élaboré par la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix, support de la stratégie volontaire du territoire en matière d'habitat. Afin de pourvoir aux besoins en logements à l'échelle de l'intercommunalité, ont été identifiés les besoins en programmes de logements, la nature et la localisation des logements à réaliser. Ainsi pour le cas de Chamonix, ont été quantifiés entre 103 et 110 logements locatifs aidées à réaliser sur la période.

Afin de répondre aux besoins identifiés de longue date sur le site d'Argentière et désormais pris en compte au titre du Programme Local de l'Habitat, soit environ 20 logements dont 12 en locatifs aidés, le reste en PSLA et accession à prix maîtrisé, la Commune a initié les études en vue de la réalisation d'un programme de logements à Argentière, et plus particulièrement sur le site de l'ex-plateforme SNCF d' Argentière, emprises acquises par la Commune en 1978 pour une partie et en 1980 pour le reste.

Analyse du site :

- La configuration du site :

Le site pris en compte au titre des études ce situe à 1240 m d'altitude au village d'Argentière entre le centre du village au Nord et la gare de départ du Téléphérique des Grands Montets au Sud. Le site dans son entier est constitué d'une dizaine de parcelles communales regroupées autour de la gare SNCF et forment ainsi une emprise foncière ordonnée dans un alignement Nord Est/Sud Ouest qui est traversée dans toute sa longueur par la voie ferrée reliant Saint-Gervais à Vallorcine, puis à Martigny en Suisse.

Ce site est donc constitué de deux entités distinctes sise de part et d'autre de la voie ferrée, avec à l'amont la place de la gare et à l'aval l'ex-plateforme de la SNCF :

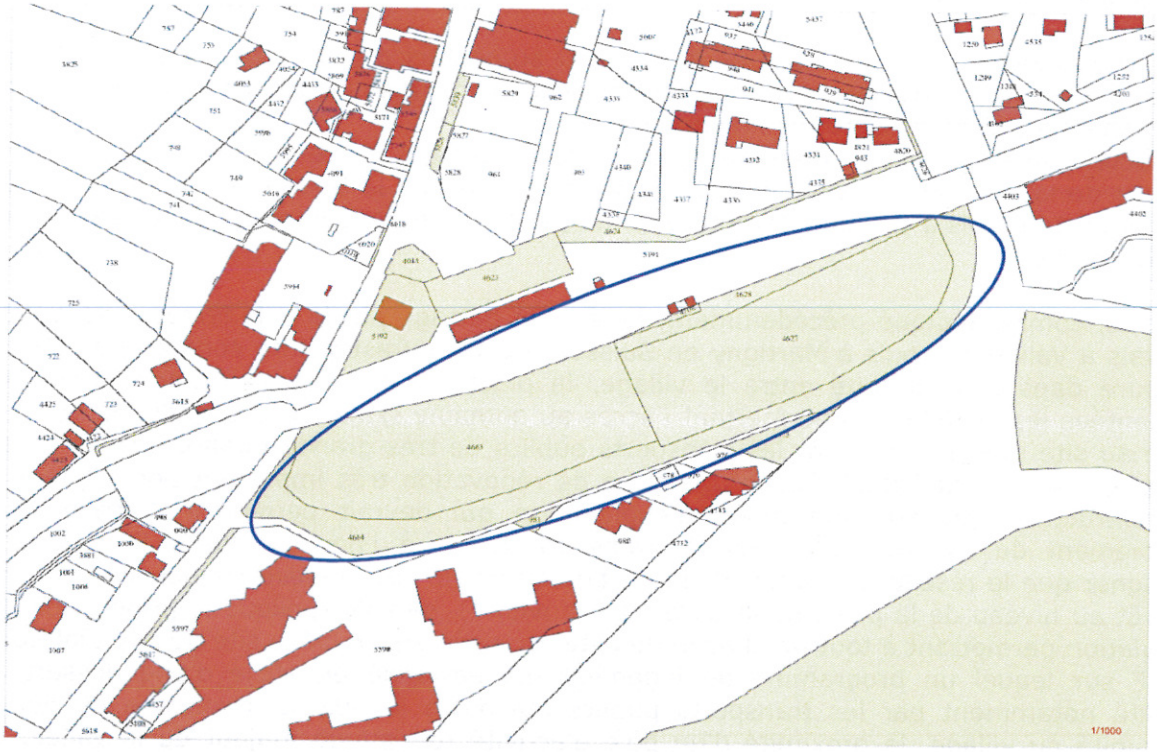
➢ la place de la gare, est à ce jour un espace qui répond principalement à des exigences fonctionnelles de stationnement et de distribution des accès aux composantes bâties riveraines telles que l'UCPA et les chalets situés en direction du chemin des Vélars. Cette partie du site, marque la fin du bourg ancien, et présente des enjeux de valorisation d'espace public tant pour mieux marquer l'entrée du village que l'accès à la gare. Ainsi n'est pas prévue dans l'immédiat quelque implantation bâtie que ce soit sur cette partie du site,

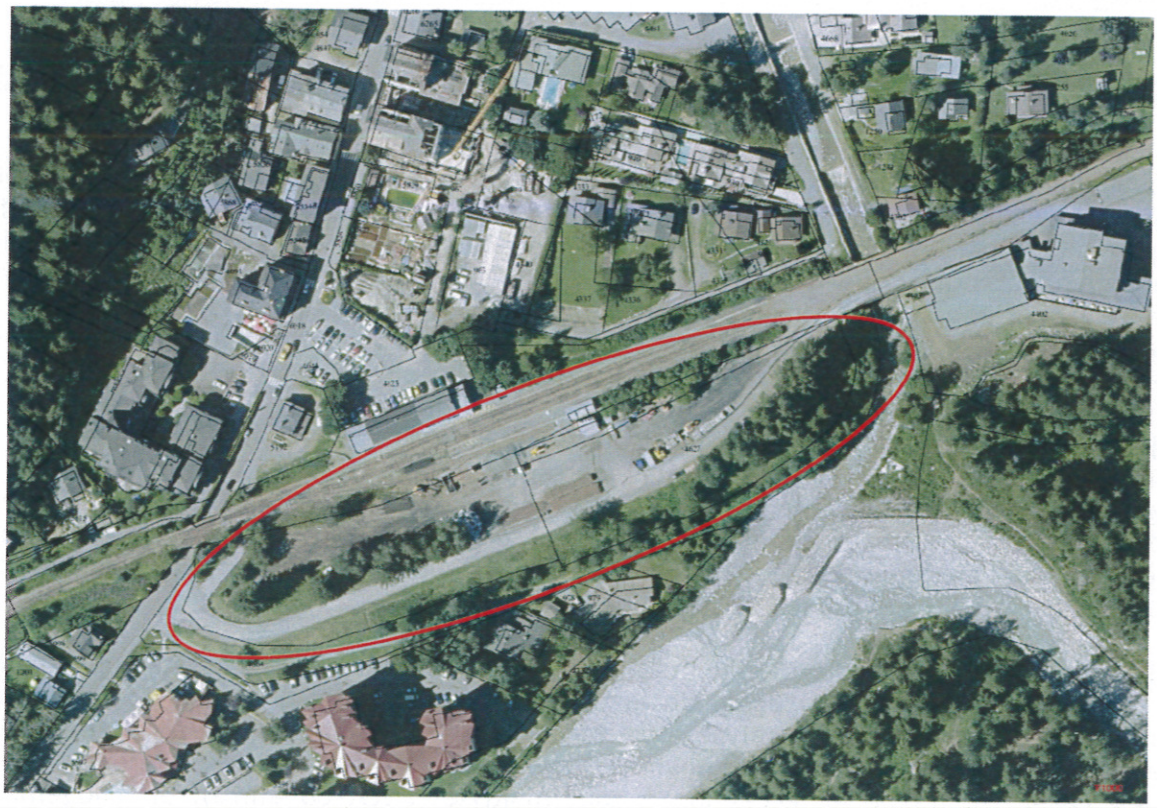
La Place de la Gare d'Argentière

➢ l'ex-plateforme de la SNCF, emprise de quelques 1,4 hectares formée de délaissés des emprises ferroviaires, désormais propriété de la Commune. Cette partie du site est

constituée pour majeure partie d'une vaste surface plane sur laquelle est inscrite la voie d'accès au centre de vacances ATC et deux talus surplombant la confluence entre l'Arve et Arveyron d'Argentière, ainsi que les propriétés sises au pied. Ainsi, il s'agit à ce jour d'un site enclavé à la fois par la relief au Sud et les infrastructures ferroviaires au Nord. Malgré la position en surplomb de la plateforme, la végétation arborée d'un côté et les grands immeubles de l'ensemble Grand Roc de l'autre, masquent pour partie la vue sur l'Arve. Néanmoins, cette position surplombante garantit au site une vue très dégagée sur le massif du Mont-Blanc et une qualité d'ensoleillement exceptionnelle. Ces données du site seront à considérer pour le programme de logement dont la réalisation est envisagée en ce lieu.

Le site de l'ex-plateforme SNCF d'Argentière
(travaux de rénovation de la ligne ferroviaire en cours)


1/1000



- La desserte du site :

La partie amont du site, ou place de la Gare est au contact direct de la rue Charlet Straton traversant le village d'Argentière, qui permet ainsi de pourvoir aisément à ses fonctions de stationnement et de desserte des riverains.
Le secteur aval du village d'Argentière dispose également d'une bonne desserte, car au contact de la RD 1506 reliant Chamonix à Vallorcine, puis à la Suisse, le raccordement à la voie étant toutefois à retraiter compte tenu du programme de logements envisagé sur cette partie du site.

De plus, comme indiqué précédemment, le site est partagé par la voie ferrée reliant Saint-Gervais à Vallorcine, puis à Martigny en Suisse. Si cette infrastructure constitue de fait une coupure dans la continuité entre le village, la place et la partie aval sur laquelle sont implantées les installations permettant l'accès au domaine skiable des Grands-Montets, elle offre au site une desserte par les transports publics de très grande qualité. En effet, cette ligne ferroviaire fait l'objet d'un programme de rénovation très important portant tant sur l'infrastructure que sur son mode d'exploitation qui devrait permettre d'arriver à un doublement du cadencement avec 2 trains par heure à l'horizon 2015. Il importe de souligner que le réseau de transport public desservant le site (réseau routier avec un point d'arrêt au niveau de la place de la gare, et ferroviaire), se voit appliqué le principe de libre circulation permettant à tout un chacun de l'utiliser aisément. Ainsi le site de l'ex-plateforme SNCF sur lequel un programme de logement est envisagé bénéficie d'une desserte de qualité notamment par les transports publics qui outre la qualité intinsèque du lieu (la proximité du village, la proximité d'un pôle d'activité touristique majeur de la vallée, une situation en balcon), conforte la pertinence de l'implantation d'un programme de logement en ce site.

La nature du programme d'aménagement motivant la modification du PLU :

Comme indiqué précédemment, le PLU révisé en 2005 conditionne l'ouverture à l'urbanisation des zones II AU la nécessité de "se doter des outils permettant d'en contrôler la nature et surtout de l'astreindre au développement des services généraux et des équipements publics, notamment de transport collectif en attendant l'amélioration significative attendue du Tram-Train". La réalisation d'un programme de logements permanent accompagné de l'équipement de service public prévu (crèche), localisé au contact immédiat du réseau de transport collectif, dont le réseau ferroviaire en cours de rénovation, répond parfaitement aux conditions préalables ainsi posées.

L'objectif poursuivi sur le site de l'ex-plateforme SNCF est la réalisation d'un programme de logements qui, de par son implantation, contribuera à renforcer le lien urbain entre le village et les pôles urbanisés sis à son aval. En, ce sens, les liaisons piétonnes le long de la RD 1506 et de part et d'autre de la voie ferrée, seront tout particulièrement travaillées afin de renforcer ces continuités et faire en sorte que ce nouveau lieu s'insère au mieux dans le site et participe pleinement à la vie du village.

La Ville souhaite exploiter progressivement ce site pour y créer des logements à destination des résidents permanents ou actifs de la commune. Pour ce faire, a été identifiée une première phase, qui après analyse des besoins et des demandes de logement sur Argentière, comprend 30 logements environ, moitié en locatif social ciblé préférentiellement sur les T2 et T3, moitié en accession à coût maîtrisé (PSLA ou autre), et 6 logements individuels groupés. Le plan de composition figurant ci-dessous permet d'illustrer l'organisation du projet sur le site de l'ex-plateforme SNCF d'Argentière, seule une partie de son emprise étant concernée (figure en pointillés rouge).
Compte tenu des disponibilités foncières laissées par cette première phase, et en fonction de l'évolution des besoins en logements, d'autres phases de programmation pourront ultérieurement être envisagées.

Secteur gare d'Argentière, faisabilité

- secteur amont, côté gare et place

- secteur aval, côté Arve

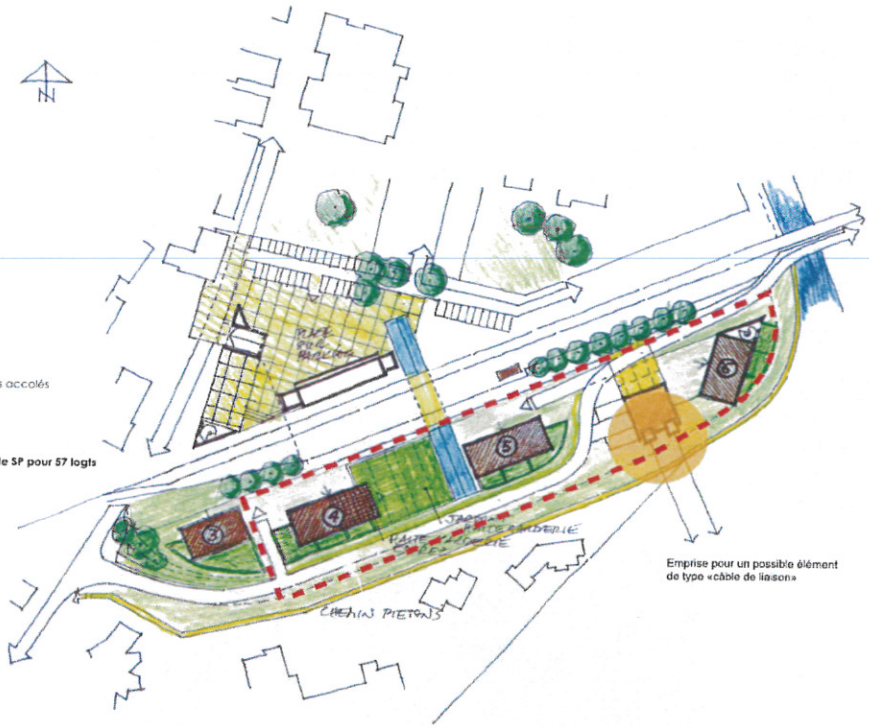
Volume 3 R+3 (13x25)
Rez et étages, 1'300 m2 de SP pour 18 logts
Volume 4 R+2+A (13x30)
Rez ,Halte garderie de 400 m2
et étages , 1'000 m2 de SP pour 14 logts
Volume 5 R+2+A (13x30)
Rez et étages , 1'300 m2 de SP pour 19 logts
Volume 6 R+1 (13x24)
Rez et étages , 630 m2 de SP pour 6 logts individuels accolés

Total secteur Aval, 3, 4, 5, 6 pour environ 4'600 m2 de SP pour 57 logts
Et 400 m2 de halte garderie

Périmètre d'étude

NOVEMBRE 2012

Espaces et Mutations
Études, conseil, Urbanisme & Aménagement



En tout état de cause, la réalisation de ce programme essentiel pour Argentière et le maintien de sa capacité d'habitat permanent et d'éventuelles autres phases à venir, requiert modification du PLU. Afin de s'inscrire dans une continuité des affectations, des morphologies, des implantations, avec le village d'Argentière, est proposé le reclassement de la zone II AU en zone UA. De plus, les gabarits autorisés par le règlement de cette zone (hauteur maximale de 12 mètres) permettent de marquer une transition douce entre les volumétries présentes dans le coeur du village et celles que l'on peut observer à l'aval de l'ex-plateforme, avec le programme de Grand Roc où les immeubles règnent à une hauteur proche de 20 mètres.

Servitudes diverses :

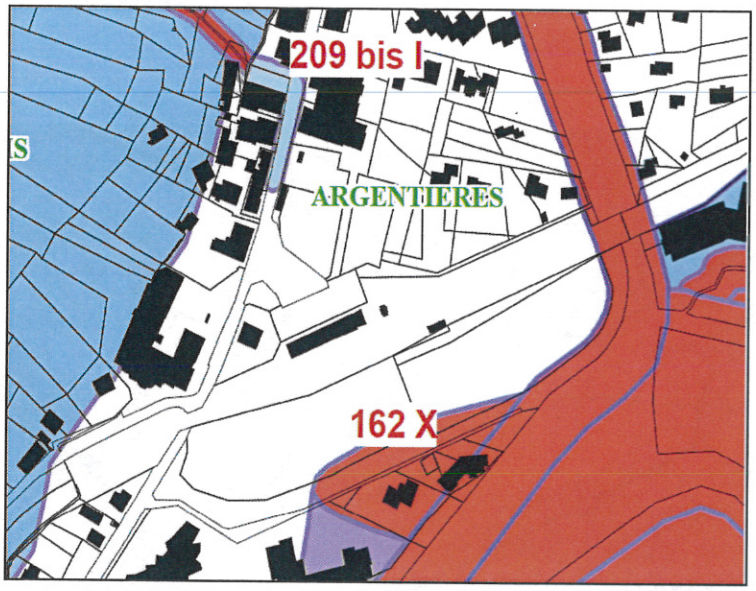
- Les risques naturels :

Avalanches :
Le secteur objet de la présente procédure de modification n'est pas concerné par le risque d'avalanche tel qu'il est identifié au Plan de Prévention des Risques d'Avalanches approuvé par Arrêté Préfectoral du 26 mars 2010, ni au titre de la carte des aléas, ni au titre de la carte réglementaire.

Extrait PPR Avalanches approuvé le 26 mars 2010

Inondations :

Par ailleurs, eu égard à son surplomb important sur la confluence de l'Arve et de l'Arveyron d'Argentière, le secteur est impacté très à la marge uniquement au niveau des talus par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations approuvé par Arrêté Préfectoral du 17 mai 2002, avec un principe d'inconstructibilité. Cette donnée devra être considérée par tous projets à venir sur cette partie aval du site.



Extrait PPR Inondations approuvé le 17 mai 2002

Emplacement Réservé :

A proximité de ce secteur figure l'Emplacement Réservé n° 61 intiulé "Secteur à vocation de logements en résidence principale (SNCF-ATC Argentière) – Bénéficiaire : La Commune" : le zonage appliqué à ce secteur et cet emplacement réservé sont maintenus, en ce qu'ils permettent de se prémunir de tout changement d'affectation du site, contraire à sa vocation soit actuelle en tant que centre de vacances, soit future en tant que logement principal.

Espace Boisé Classé (Article L.130.1 du Code de l'Urbanisme) :

Le secteur est également frappé dans son extrémité aval d'une servitude d'Espace Boisé Classé garantissant le maintien d'une bande boisée entre la ligne ferroviaire et les habitations sises en contrebas. Cette servitude est maintenue en l'état, car facteur de protection visuelle des habitations les plus proches de la voie ferrée.

Aire de Caractère Architectural :

Comme indiqué précédemment, afin de ménager une continuité des morphologies des immeubles à réaliser avec ceux existant dans le Village d'Argentière, il est proposé d'étendre à ce secteur l'Aire de Caractère Architectural n° IV appliquée au Village d'Argentière et figurant au PLU, et privilégier ainsi des bâtiments à dominante forte de maçonnerie, faits de volumes simples qui, en particulier, lorsque la hauteur est supérieure à R+1+c, devront avoir des proportions en longueur et non en hauteur, disposant de toitures de couleur ardoise. La couleur des murs sera blanc, sauf blanc pur, ou gris éventuellement un peu colorés de manière uniforme. Par ailleurs, les menuiseries devront être en bois ou en ton bois. Ces dispositions seront de nature à assurer une continuité de traitement des immeubles à venir avec le bâti existant dans le village.

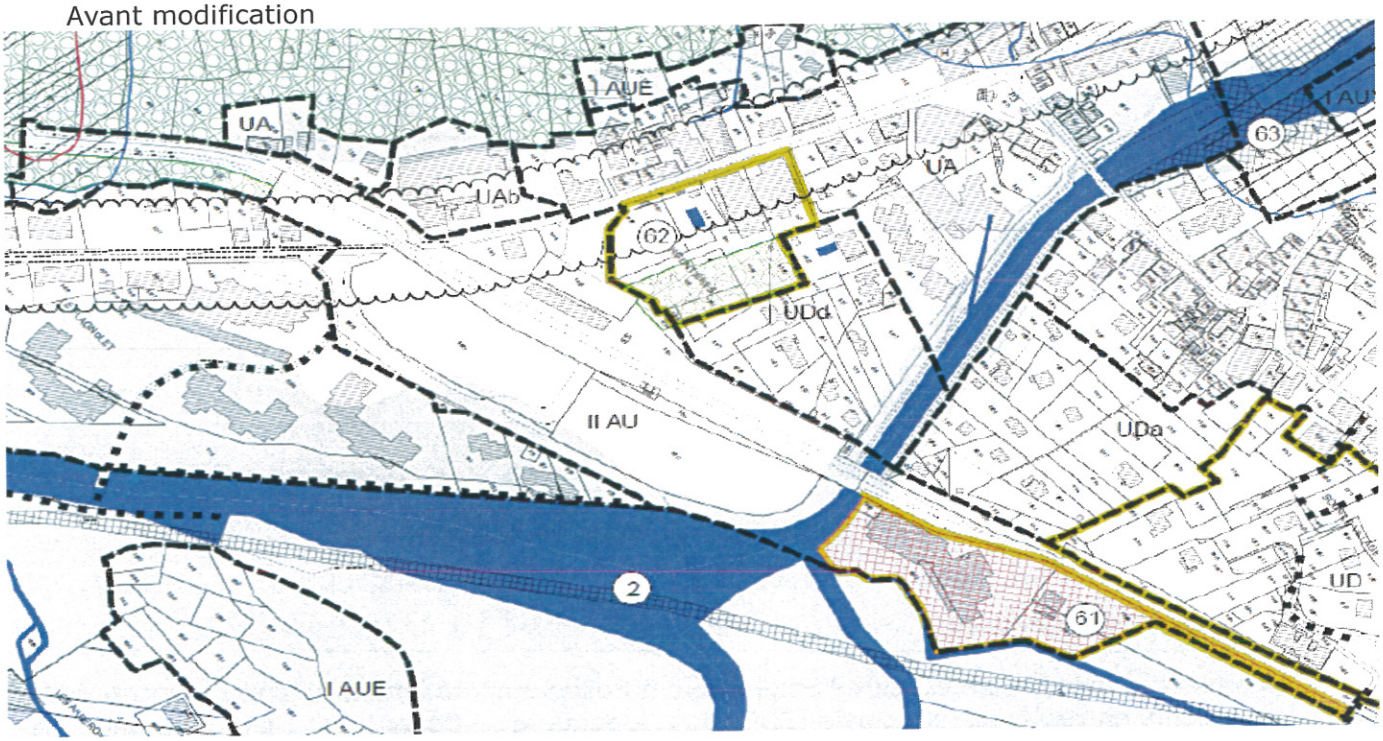
Documents graphiques :

Les parcelles n° 1002, 1003, 1004, 1005, 1241, 4044, 4302, 4303, 4421, 4623, 4624, 4626, 4627, 4628, 4663, 4664, 4708, 5191, 5192 actuellement classées en zone II AU seront reclassées en zone UA au titre de l'ouverture à l'urbanisation du site et la réalisation des programmes de logements envisagés.

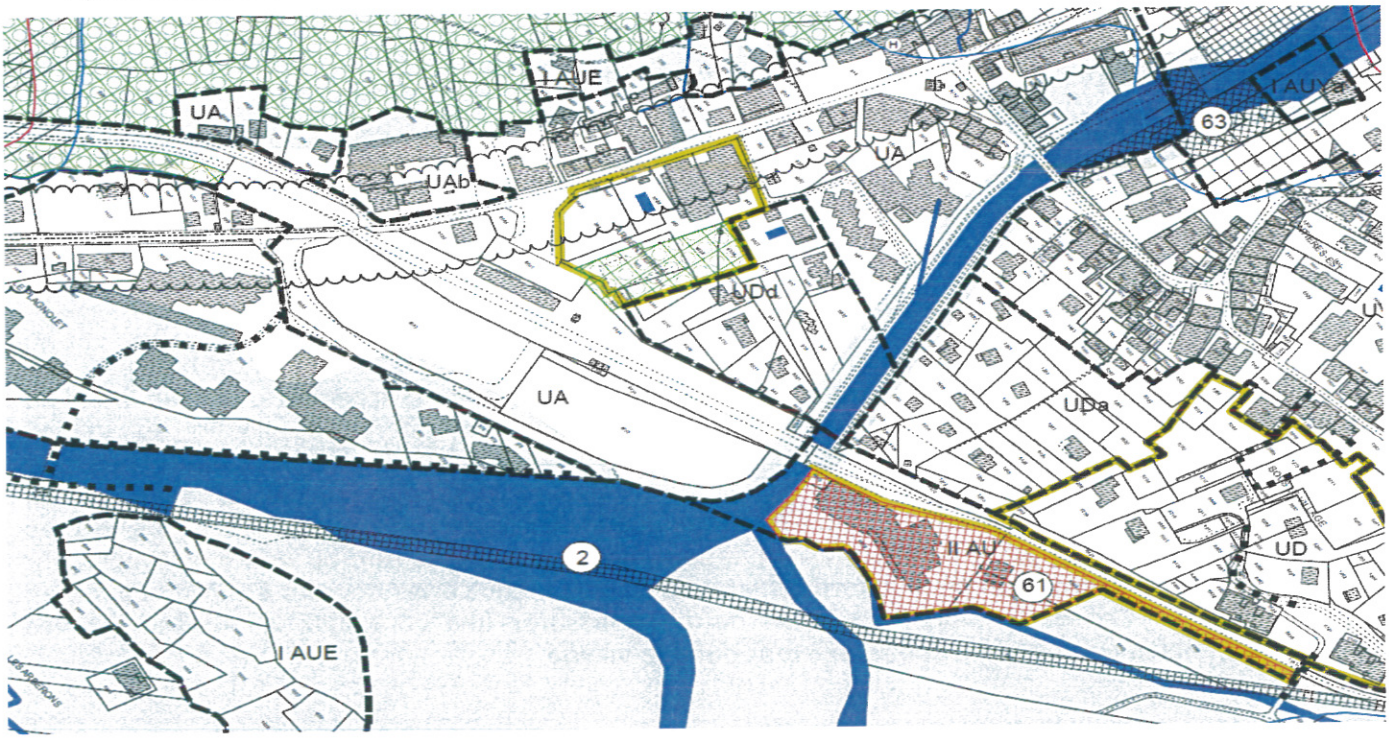
La zone II AU est diminuée de 32 043 m² au profit de la zone UA.

Zonage PLU

Avant modification



Après modification



Conclusions :

Le projet ci-avant s'inscrit parfaitement en phase avec le PLU révisé, et répond aux conditions posées au titre du Rapport de Présentation du PLU préalablement à toute ouverture à l'urbanisation.

Ce projet respecte par ailleurs l'économie générale du Plan d'Aménagement et de Développement Durable dont l'objectif premier est "D'offrir un complément d'habitat permanent sur le territoire de la Commune, notamment pour stabiliser la population municipale aux alentours de 10 000 habitants en 2020, mieux assurer la mixité sociale dans les différentes parties de la Vallée".

Ce projet ne réduit pas d'Espace Boisé Classé, n'affecte pas de zone agricole, naturelle ou forestière et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Ce projet de modification n° 5 du PLU s'inscrit donc bien dans le cadre de la procédure définie par l'Article L-123.13.1 du Code de l'Urbanisme.