



NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice: 27
Présents: 21
Absents dont :
Excusés: 2
Représentés: 4

REPUBLIQUE FRANCAISE

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

EXTRAIT

2026.00031

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 **six mars deux mille vingt six** 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 Chamonix Mont-Blanc: approbation

L'an 2026, le 26 février à 17 heures 00, le Conseil de Communauté de la vallée de Chamonix-Mont-Blanc, s'est réuni à Salle Michel PAYOT - Le Majestic, sous la présidence de M. Eric FOURNIER, Président

Etaient présents : M. Jérémy VALLAS, M. Nicolas EVRARD-BOSSONNEY, Mme Aurore TERMOZ, M. Eric FOURNIER, M. Xavier CHANTELOT, M. Patrick DEVOUASSOUX, Mme Ghislaine BOSSONNEY, Mme Karine MIEUSSET, M. Philippe CHARLOT-FLORENTIN, Mme Catherine FAVRET, Mme Aurélie BEAUFOUR, M. Cédric DESAILLOUD, M. François-Xavier LAFFIN, M. Christophe BOCHATAY, M. Bernard OLLIER, Mme Myriam BOZON, M. Hervé VILLARD, M. Martial VIOLLET, Mme Isabelle MATILLAT (visioconférence), Mme Elisabeth CHAYS, M. Denis DUCROZ

Etaient représentés : Mme Charlotte DEMARCHI donne pouvoir à Mme Karine MIEUSSET, M. Patrick VIALE donne pouvoir à M. Xavier CHANTELOT, Mme Isabel LELIEVRE donne pouvoir à Mme Ghislaine BOSSONNEY, Mme Isabelle MOREAU-PETITJEAN donne pouvoir à M. Nicolas EVRARD-BOSSONNEY

Etaient excusés : M. Stéphane LAGARDE, Mme Mary FERRARO

Secrétaire de séance : M. Philippe CHARLOT-FLORENTIN

Monsieur Le Président rappelle le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chamonix-Mont-Blanc, approuvé les 07 juillet et 14 septembre 2005, est devenu obsolète dès lors qu'il ne correspond plus au projet de territoire de la Commune et qu'il ne répond plus aux exigences réglementaires, n'intégrant pas les lois Grenelle de 2011, Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de 2014, Climat et Résilience de 2021, et Zéro Artificialisation Nette « ZAN » de 2023.

La révision de ce PLU a été prescrite le 14 octobre 2014 au lendemain de la loi ALUR, étant précisé qu'en parallèle ont été menées de nombreuses procédures d'évolutions du PLU (9 modifications, révisions allégées ou mises en compatibilité) afin de répondre aux besoins du territoire.

La définition des objectifs de cette révision s'inscrit dans une réflexion globale, stratégique et durable, à savoir :

- Intégrer les objectifs de la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite loi « Grenelle II », en intégrant de façon plus marquée les principes du développement durable ;
- Intégrer les objectifs de la loi « ALUR » qui a modifié les objectifs et contenus des documents de planification à l'échelle communale et intercommunale ;

- Prendre en compte l'évolution des normes supérieures, dont le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), les Plans de Prévention des Risques Naturels, ;
- Intégrer certains éléments :
 - L'approche intercommunale du territoire,
 - Les démarches de stratégies territoriales,
 - Les enjeux du logement permanent,
 - La structuration de l'habitat diffus,
 - L'offre d'hébergements touristiques,
 - La diversité du tissu commercial,
 - Les activités tertiaires,
 - La protection du patrimoine naturel et bâti,
 - La sobriété énergétique,
 - La modernisation des domaines skiables,
 - La mise en œuvre du plan de déplacement urbain, devenu plan de mobilité simplifié.

Du PADD à l'arrêt du projet de PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les enjeux du territoire, a fait l'objet d'adaptations au fil des années :

- 28 août 2018 : 1^{er} débat, suivi de 3 mois de concertation entre décembre 2018 et février 2019 permettant de renforcer certains enjeux ;
- 9 mars 2021 : 2^{ème} débat sur un PADD amendé sur la base des conclusions et enseignements issus de la concertation de 2019 (logements permanents, protection du patrimoine et adaptations au changement climatique);
- 23 mai 2024 : 3^{ème} débat intégrant la trajectoire de la zéro artificialisation nette à 2050 des lois Climat et Résilience de 2021 et ZAN de 2023.

Ce dernier PADD contient 3 axes :

- Axe 1 – Développer un urbanisme équilibré et garantir l'accès au logement pour tous,
- Axe 2 – Préserver le patrimoine naturel et culturel et accélérer les transitions,
- Axe 3 – Poursuivre les efforts pour une économie diversifiée et durable.

Le 13 mars 2025, le Conseil Communautaire a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de PLU de la Commune de Chamonix.

Saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), des Personnes Publiques Associées (PPA) et Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Par courrier du 28 mars 2025, le projet de PLU a été transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe), aux Personnes Publiques Associées (PPA), et consultées (PPC). Il a été également soumis à la Commission Départementale des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 12 juin 2025.
 Chacune de ces autorités a rendu un avis en lien avec ses compétences.
 Ces avis sont présentés en synthèse ci-dessous :

PPA	AVIS	RECOMMANDATIONS /RESERVES
ARVAC	favorable	Recommandations : Gel de l'ouverture à l'urbanisation, Suivi de la consommation d'espaces et évaluation de la compatibilité avec la trajectoire ZAN,

		Veiller à la compatibilité avec le futur Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), Définition d'un plan de mobilité, Disponibilité de la ressource en eau, Suivi et bilan de la mesure sur la servitude de résidence principale, Renoncer à urbaniser les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernées par les trames écologiques, les risques, les captages et établir un bilan carbone sur l'usage des sols, ainsi que des mesures de compensation carbone.
Chambre Agriculture	favorable	Réserves : • Reclassement en zone A de parcelles exploitées en zone urbaine hors centralité, • Reclassement en zone A de parcelles classées en N, • Ajustements sur le règlement des zones A et N.
Chambre du commerce et de l'industrie	favorable	Remarques : • Veiller à ne pas démultiplier les potentielles polarités commerciales dans les hameaux, • Adapter les règles du stationnement pour les hôtels et le logement associé, • Prendre en compte la problématique de stockage de matériaux inertes du BTP.
Département de HAUTE SAVOIE	défavorable	• Secteur de la gare aval du Montenvers : Suppression du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) autour de la gare centrale incompatible avec le service public assuré par le Département / suppression de la servitude de résidence principale sur emprise départementale pour permettre de loger ses agents, • Secteur de la gare amont du Montenvers : remarques sur le zonage Nt et la règle de hauteur, • Parking des Planards : contestation de l'emplacement réservé pour l'aire de débordage, • Espaces naturels sensibles : l'intérêt de l'OAP Trames continuités écologiques et les mesures de perméabilité écologique est souligné, • Projet d'extension de la cité scolaire : réserve sur des mesures réglementaires (coefficient de pleine terre, hauteur maximale, abris vélo, gestion de l'infiltration des eaux pluviales).
ETAT (DDT) / CDPENAF	favorable	Réserves : • Reclassement en A ou N/ou justifier de leur impossibilité de consommation certaines surfaces d'ici 2035 à hauteur de 3,39ha afin de garantir la cohérence du règlement avec l'objectif limité de consommation d'espace, • Resserrement de l'enveloppe urbaine, • Reclassement l'OAP 3, • Intégrer l'unité foncière du lieutenant-Colonel

		Pourchier en Ueq et adapter le règlement écrit, • Modifier la zone NT pour ne permettre que les équipements sportifs, • Maintenir en A ou N les terrains non bâtis identifiés au dossier de demande dérogation, • Encadrer les secteurs de parkings par un zonage spécifique, • Réétudier le tramage des pistes ski au plus près de l'existant, • Autoriser sous condition les habitations légères de loisirs en zone UT1. Recommandations : • Ajuster les tracés des emplacements réservés, prendre en compte les ajustements proposés sur les règlements et OAP, requestionner l'application des Secteurs de Mixité Sociale (SMS) et de leur taux, ...
INAO	favorable	• Remarques sur la complétude de la liste des signes officiels d'identification de la qualité. • Revoir le règlement sur la zone A. • Identifier les parcelles d'usage agricole en A. • Suppression de l'OAP des Tissières qui consomme de la terre agricole et de l'emplacement réservé (ER) n°22 (site source sulfureuse)
SAGE	favorable	Recommandations : • Exprimées sur la ressource en eaux, les eaux souterraines, les cours d'eau et de l'entretien de berges
Commune de St Gervais Les Bains	-	Pas de remarque
SCOT	favorable	Remarque sur la densification à préciser (au regard des prescriptions du Document d'Orientations et d'Objectifs du projet de SCOT)
SDIS	-	Rappel des principes de l'accessibilité des secours et de la défense extérieure incendie

Le projet a par ailleurs été soumis à l'examen de la CDPENAF du 12 juin 2025, qui a rendu un avis le 09 juillet 2025, lequel est favorable à l'unanimité, et rejoint l'avis des services de l'Etat ci-dessus exposé.

La MRAe a rendu un avis le 24 juin 2025, auquel la Collectivité a répondu point par point dans un mémoire daté d'août 2025.

L'ensemble des avis des PPA, l'avis de la CDPENAF, l'avis de la MRAe et la réponse apportée ont été joints au dossier d'enquête publique du PLU.

L'enquête publique / les conclusions et rapport du Commissaire Enquêteur

M. PERRIER a été désigné Commissaire Enquêteur par ordonnance du Tribunal Administratif du 25 juin 2025.

L'ouverture de l'enquête publique conjointe (avec le projet de périmètre délimité des abords et le projet d'assainissement volet eaux pluviales de compétence communale) a été prescrite par arrêté du Président du 06 août 2025.

Elle s'est déroulée du 01 septembre au 3 Octobre 2025, et a été prolongée de 3 jours jusqu'au 06 octobre, sur 2 sites d'enquête, un en mairie de Chamonix et un à la Maison de village d'Argentière.

11 permanences se sont tenues, avec une forte participation du public :

- 13 082 visiteurs du site, pour 14 180 visites (un visiteur pouvant faire plusieurs visites),
- 14 151 téléchargements et 928 visualisations des pièces du dossier,
- 406 dépositions dont 2 contiennent des pétitions,
- 146 personnes reçues en permanence, un entretien téléphonique et une visio-conférence avec des personnes ne pouvant se déplacer.

Le procès-verbal de synthèse des observations a été transmis par le Commissaire Enquêteur le 09 octobre 2025.

Les observations du public peuvent être regroupées sous les grandes thématiques suivantes :

- Demandes individuelles de reclassement de terrain de zone Naturelle en zone Urbaine,
- Demandes en lien avec l'instauration d'OAP de secteurs et les contraintes liées à la mixité sociale,
- Demandes liées à l'adaptation du règlement : réglementation spécifique aux hôtels et aux possibilités d'extension limitée, réglementation sur le volet patrimonial, réglementation de la zone Urbaine ou Naturelle,..
- Oppositions à la matérialisation de l'emprise du domaine de ski de fond et aux pistes sur Argentière,
- Observations en soutien au projet développé dans le PLU (extension des zones inconstructibles, protection des chemins, OAP thématiques, ..),
- Remarques générales ou observations sans lien avec le PLU.

La Collectivité a répondu le 24 octobre 2025 au procès-verbal de synthèse, sur la base duquel le Commissaire Enquêteur a remis son rapport et conclusions le 06 novembre 2025 :

*« Je donne un avis **favorable** au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de CHAMONIX MONT BLANC.*

Cet avis ne fait pas l'objet de réserves de ma part. »

Le Commissaire Enquêteur a complété son avis de 9 recommandations.

Les avis des PPA, les observations du public, le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur ont été examinés afin d'étudier les adaptations possibles du PLU, dans le respect des objectifs du PADD et sans remettre en cause l'équilibre général du projet. Il s'agit d'adaptations mineures réglementaires, prenant en compte notamment les réserves des services de l'Etat, ou les remarques constructives pour l'application réglementaire du futur PLU.

Ainsi, s'agissant des réserves émises par certaines Personnes Publiques Associées, les évolutions précises apportées au PLU figurent en annexe des présentes.

VU les articles L153-11 à L153-22 et R153-2 à R153-10 du Code de l'Urbanisme,

VU la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) emportant transfert automatique de compétence PLU aux établissements publics de coopération intercommunale à compter du 27 mars 2017,

VU la délibération de prescription du 14 octobre 2014,

VU la délibération du 19 mai 2017 concernant l'accord de Chamonix pour poursuivre la procédure par la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc,

VU la délibération du 09 juin 2017 sur la poursuite de la procédure de révision du PLU de Chamonix par la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc,

VU les débats au sein des Conseils Municipaux et Communautaires des 26 juillet 28 août 2018 pour le PADD1, des 14 décembre 2020 et 09 mars 2021 pour le PADD2, des 02 mai et 23 mai 2024 pour le PADD3,

VU la délibération du Conseil Communautaire du 13 mars 2025 tirant le bilan de la concertation menée tout au long de la procédure,

VU la délibération du Conseil Communautaire du 13 mars 2025 arrêtant le projet de PLU de Chamonix Mont-Blanc,

VU l'ordonnance du 25 juin 2025 désignant M. PERRIER en tant que Commissaire enquêteur,

VU l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique du 06 août 2025,

VU l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) du 24 juin 2025,

VU l'avis de la CDPENAF du 09 juillet 2025,

VU les avis des personnes publiques associées,

VU les conclusions et le rapport du commissaire enquêteur remis le 06 novembre 2025,

VU la Conférence des Maires du 23 février 2026,

VU l'avis de la Commission Communale Planification et Développement Durable élargie à l'ensemble des élus du 20 février 2026,

VU l'information préalable au Conseil Municipal du 24 février 2026,

VU l'avis de la commission Territoire et Économie du 26 février 2026,

CONSIDÉRANT que les avis formulés par les PPA et les remarques de la MRAE conduisent à apporter quelques modifications au projet de Plan local d'Urbanisme, telles que présentées en séance du conseil communautaire selon le support ci-annexé,

CONSIDÉRANT que les observations formulées lors de l'enquête publique ainsi que les conclusions du Commissaire Enquêteur justifient d'apporter quelques adaptations aux règlement écrit et graphiques, telles que présentées en séance du conseil communautaire selon le support ci-annexé,

CONSIDÉRANT que l'ensemble de ces adaptations n'est pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet de PLU arrêté le 13 mars 2025,

CONSIDÉRANT que le PLU, au vu des propositions d'adaptations présentées en séance est prêt à être approuvé conformément à l'article L153-21 du code de l'Urbanisme.

Le Conseil Communautaire, après délibéré et à la majorité:

- **APPROUVE** le plan local d'Urbanisme de la commune de Chamonix-Mont-Blanc au vu des propositions d'adaptations présentées en séance selon le support de présentation joint, ayant trait notamment :

- à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) projetée à l'horizon d'application du PLU présentée au règlement graphique, et à sa justification ;
- aux outils de production de logements avec notamment l'application de la servitude de résidence principale et les dérogations introduites à celle-ci pour certaines opérations prévoyant de la mixité sociale telles que : secteur de mixité sociale (SMS), emplacements réservés de mixité sociale (ERMS), clause de mixité sociale applicable aux programmes collectifs de plus de 8 logements, orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à compter de 11 logements,
- à la mise à jour des secteurs de mixités sociales identifiés (ERMS, SMS et OAP) du projet arrêté, et le complément au dispositif de mixité sociale en intégrant une disposition propre aux programmes collectifs supérieurs à 8 logements,
- à l'harmonisation du taux de mixité sociale à 50% dans les OAP de secteurs soumises à cette obligation (à compter de 11 logements hors programme porté par la collectivité),
- adaptation du règlement écrit notamment sur les possibilités d'extension des hôtels et des autres hébergements touristiques, sur les obligations en matière de stationnement, adaptation de la zone NT par l'identification de sous-secteurs, création d'une zonage UPk sur les espaces de stationnement en pied de remontées mécaniques, adaptations réglementaires liées à la prescription graphique secteurs skiables,
- adaptation également du règlement graphique avec la suppression du secteur ski de fond au sein de la prescription graphique du secteur skiable, mise à jour de l'inscription graphique des aires d'emprise autour des remontées mécaniques, ascenseurs inclinés et bennes de service autour des installations existantes et au regard des projets de remplacement identifiés.

- **PRÉCISE** que la délibération fera l'objet des modalités de publicité suivantes :

- un affichage au siège de la CCVCMB et dans les mairies des 4 communes membres pendant un mois conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme,
- l'insertion d'une mention de cet affichage, en caractères apparents, dans un journal diffusé dans le département, conformément à l'article R.153- 21 du code de l'urbanisme,
- une publication au recueil des actes administratifs, en application de l'article R.5211-41 du code général des collectivités territoriales.

- **PRÉCISE** également que conformément à l'article L.153-22 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme approuvé sera tenu à la disposition du public au siège de la CCVCMB – Direction de l'Aménagement et de la Transition (DAT), aux jours et heures habituels d'ouverture au public, sur les sites internet de la commune et de la CCVCMB, ainsi qu'à la préfecture de la Haute-Savoie et sur le site géoportail de l'urbanisme,

- Enfin **PRÉCISE** que conformément à l'article L.153-24 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission à Madame la Préfète de Haute-Savoie, après l'exécution des formalités de publicité mentionnées plus haut.

Vote contre : Monsieur François-Xavier LAFFIN, Madame Isabelle MATILLAT
Abstention : Monsieur Denis DUCROZ

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

Le secrétaire de séance :
M. Philippe CHARLOT-FLORENTIN



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

Le Président,
Eric FOURNIER

