

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Modification Simplifiée n°1

- Dossier approbation -



RAPPORT DE PRESENTATION

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 10 juin 2025 approuvant la modification simplifiée n°1 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°1 a été prescrite par arrêté du président de la CCHC n°2023-031 du 11/04/2023, reçu en préfecture le 10/05/2023.
- Une délibération du conseil communautaire n°2023-055 du 11/04/2023 précise les modalités de mise à disposition auprès du public.
- Un arrêté complémentaire n°2023-126 a été pris le 12/12/2023, reçu en préfecture le 29/12/2023.
- Un arrêté complémentaire n°2024-037 a été pris le 12/01/2024 reçu en préfecture le 24/01/2024.

NOTA : La Commune de VAILLY, par délibération de son conseil municipal du 01/07/2024 a signifié à la CCHC que le projet de scierie sur la parcelle E 54 est abandonné et n'est donc pas présenté de ce rapport.

L'OBJECTIF POURSUIVI

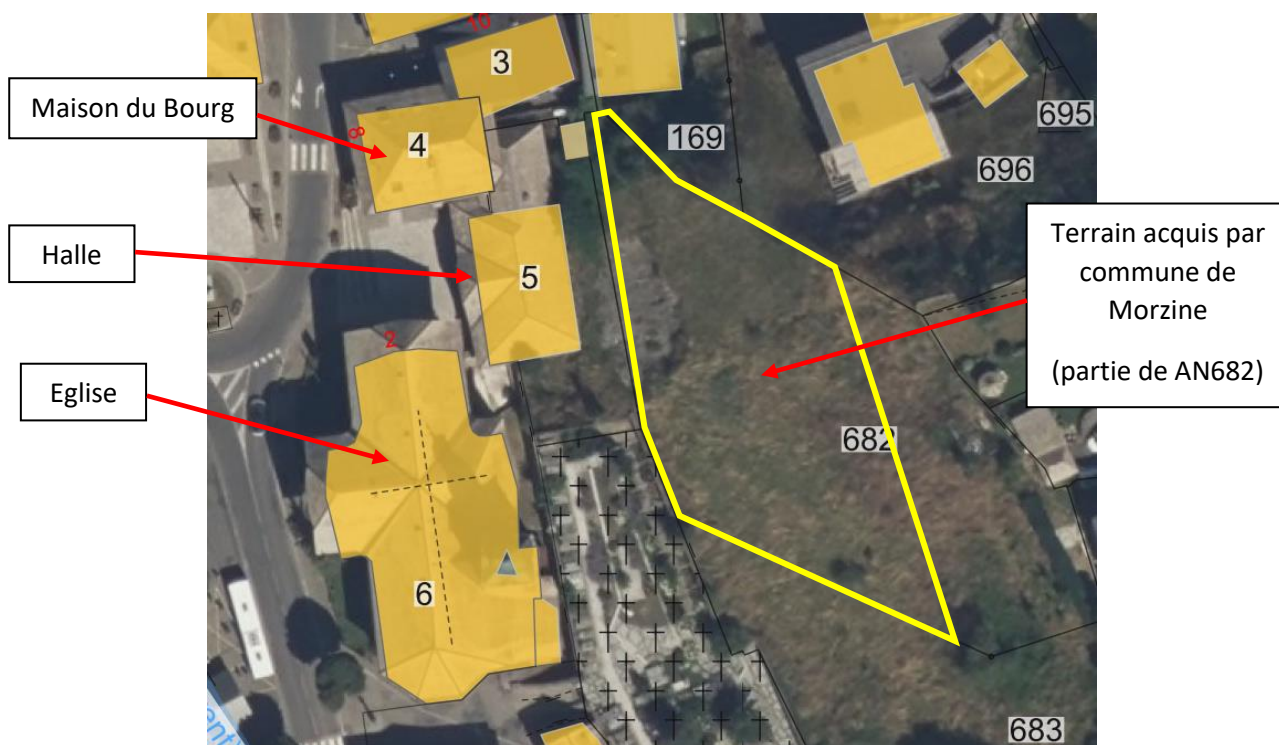
EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS SOUHAITES

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

1. Modifier le périmètre de la zone naturelle (N) et l'emplacement réservé (ER283) aux abords de la Maison du Bourg à Morzine, supprimer l'identification d'élément remarquable sur la halle.

Pour reprendre les termes du conseil municipal de Morzine du 27 juillet 2023 :

- Une première erreur matérielle manifeste a été commise concernant la limite de la zone N à l'Est de la Maison du Bourg et de l'ER 283 (parc public) : ces deux limites sont strictement calquées sur la limite parcellaire. Or la commune a engagé les démarches administratives, techniques et foncières pour l'édification d'un musée dans la Maison du Bourg et de la halle attenante depuis près de 10 ans, opération impliquant l'édification d'une partie de ce bâtiment sur la partie nouvellement acquise en zone N ; il est par ailleurs rappelé que cette réalisation est mentionnée dans le PADD du PLUi-H au titre de l'objectif n°4 (Développer et promouvoir un tourisme « 4 saisons ». Il convient donc de calquer la nouvelle limite entre la zone UH et la zone N ainsi que celle de l'emplacement réservé 283 sur la nouvelle limite parcellaire, pour répondre aux objectifs assignés par le PADD.
- Le PLUi-H identifie la halle présente entre la Maison du Bourg et l'église comme un élément de paysage, de patrimoine, point de vue à protéger ; or cet ouvrage, réalisé en 1989, ne présente aucune valeur patrimoniale ; il s'agit donc d'une seconde erreur matérielle ; l'opération d'édification d'un musée dans la Maison du Bourg et sa halle attenante, musée visant à présenter le patrimoine hydraulique, minéral, agro-pastoral et lié aux sports d'hiver morzinois, nécessitant sa déconstruction (reconstruction sur un autre site) ; il convient de supprimer l'identification de cette halle comme élément remarquable, en la conservant bien pour les deux bâtiments l'encadrant (Maison du bourg et église) , tel que cela aurait dû être fait à l'élaboration du PLUi-H.



2. Modifier le périmètre de la zone Nx2 au lieu-dit « La Poufferie » sur la commune des Gets

Sur le lieu-dit « la Poufferie », parcelles B434, B435, ... la commune des Gets dispose d'une zone de stockage et de transit de matériaux (Nx2) la superficie dédiée d'environ 2300 m² est insuffisante pour couvrir les besoins de la commune. Les services de l'Etat ont par ailleurs soulevé que la CCHC devait œuvrer pour augmenter les zones Nx2 sur le territoire (cf avis du 20/12/2021 sur projet arrêté du PLUi-H).

Il est donc envisagé d'augmenter la superficie de la zone Nx2 sur le lieu-dit « la Poufferie » par un reclassement de la zone N d'environ 4 000 m².



Etat actuel « La Poufferie »

Extrait zonage planche Les Gets : zonage actuel (1) – zonage modifié (2)



(1)



(2)

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 apparaît donc justifié.

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

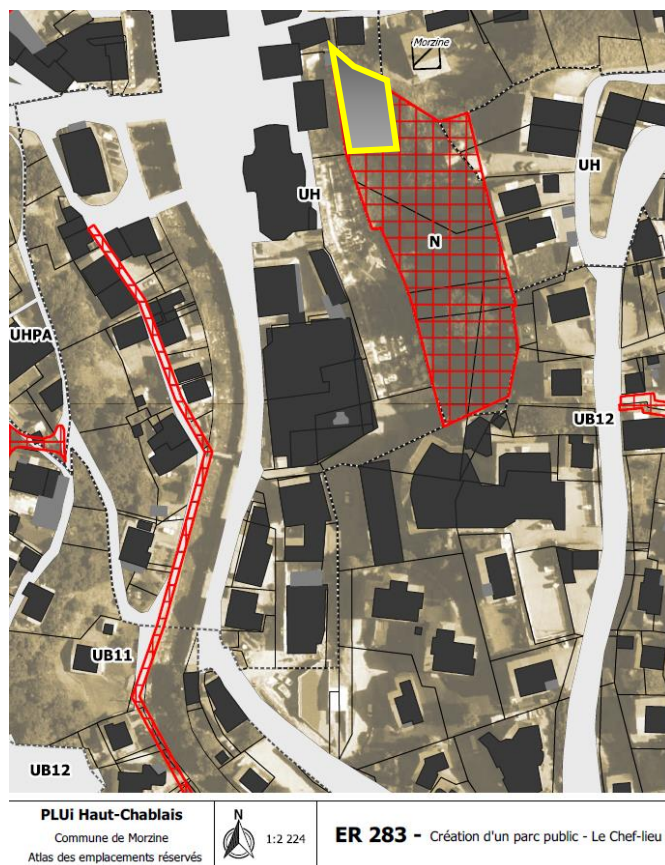
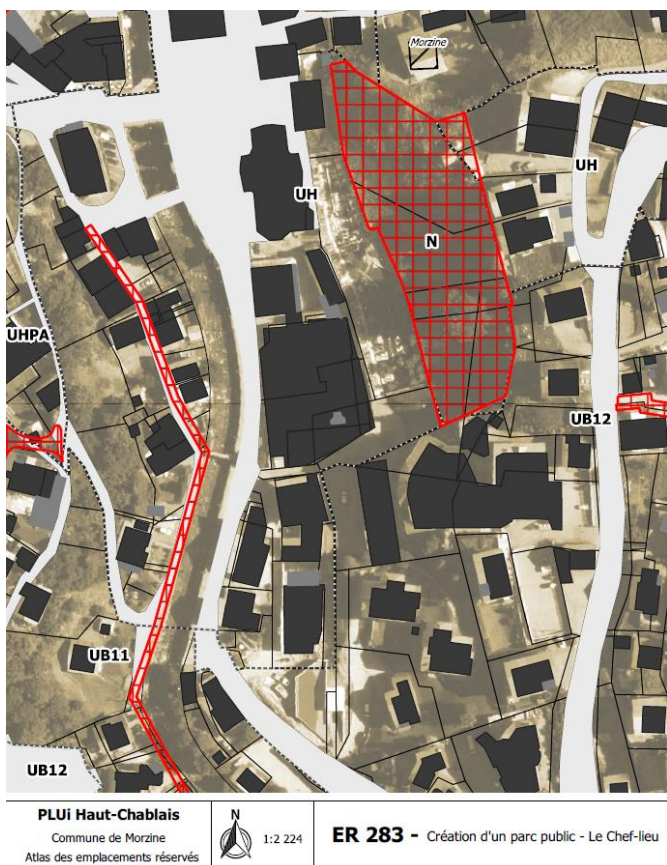
LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLUi-H

1. Modification du périmètre de la zone naturelle (N) et suppression partielle de l'emplacement réservé (ER283) aux abords de la Maison du Bourg à Morzine, suppression de l'identification d'élément remarquable sur la halle

La commune de Morzine opère une réflexion quant à la valorisation de son patrimoine local. La filière bois fait l'objet de cette valorisation. Par ailleurs, le projet de valorisation patrimoniale repose sur la modification simplifiée n° 1 et la modification n° 4 du PLUi-H. (Il aurait été opportun de faire une seule et même évolution au regard du projet mais le choix politique a été de se caler sur la temporalité des projets.

Afin de répondre aux attentes du projet sur la Maison du Bourg de Morzine :

- Le règlement graphique sera modifié pour partie de la parcelle AN 682 : voir ci-après « Extrait zonage planche Morzine_1 » et « Extrait prescription planche Morzine_1 »
- L'Emplacement réservé n°283 dédié à la création d'un parc public sera réduit



Extrait atlas ER : Etat actuel

ER 283 : superficie actuelle : 4694 m²

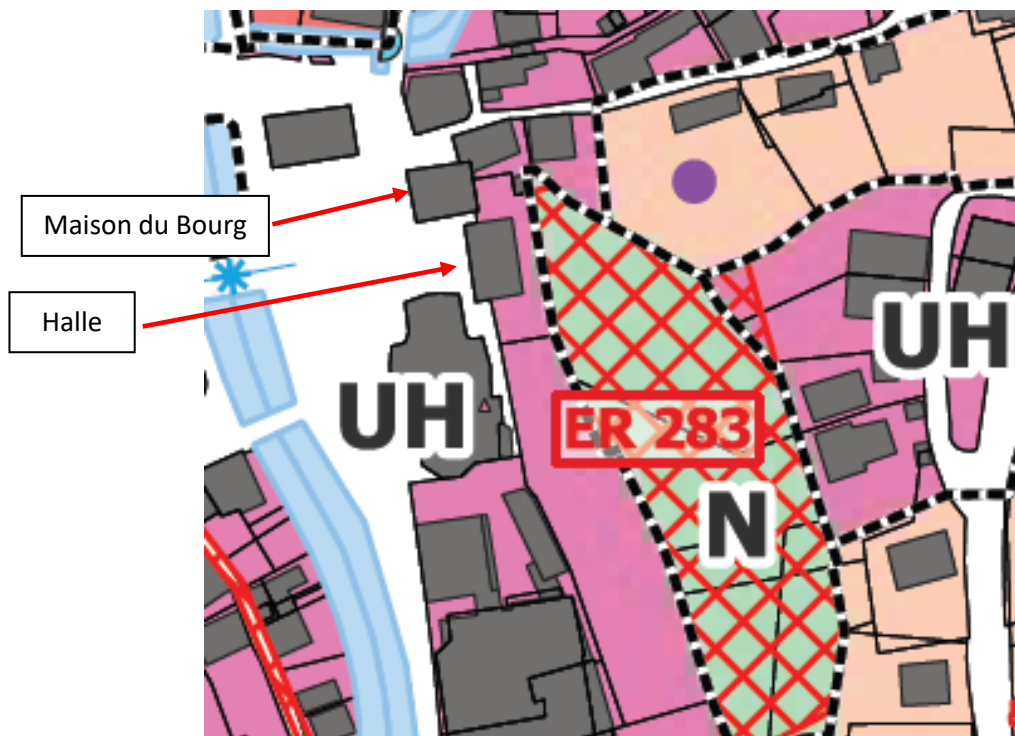
Extrait atlas ER : Projet de modification

ER 283 : superficie après réduction : 4194 m²

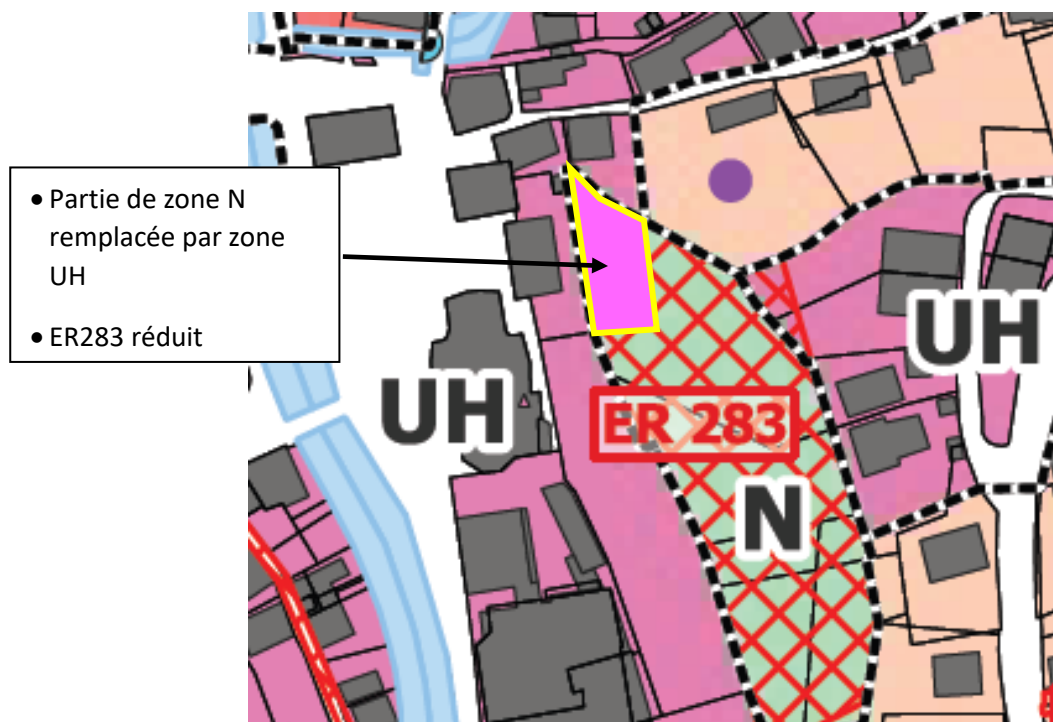
Soit moins 500 m² environ

La parcelle ayant été acquise par la commune, il convient de supprimer la portion de l'emplacement réservé sur une superficie d'environ 500 m².

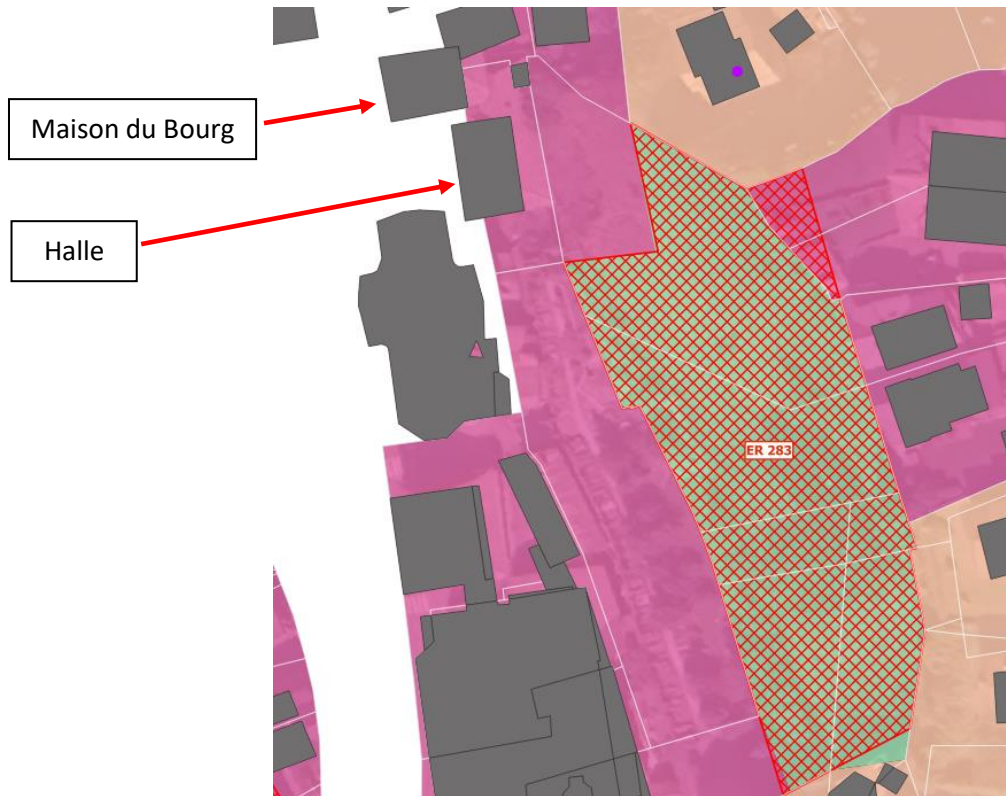
Extrait zonage planche Morzine_1 : Etat actuel



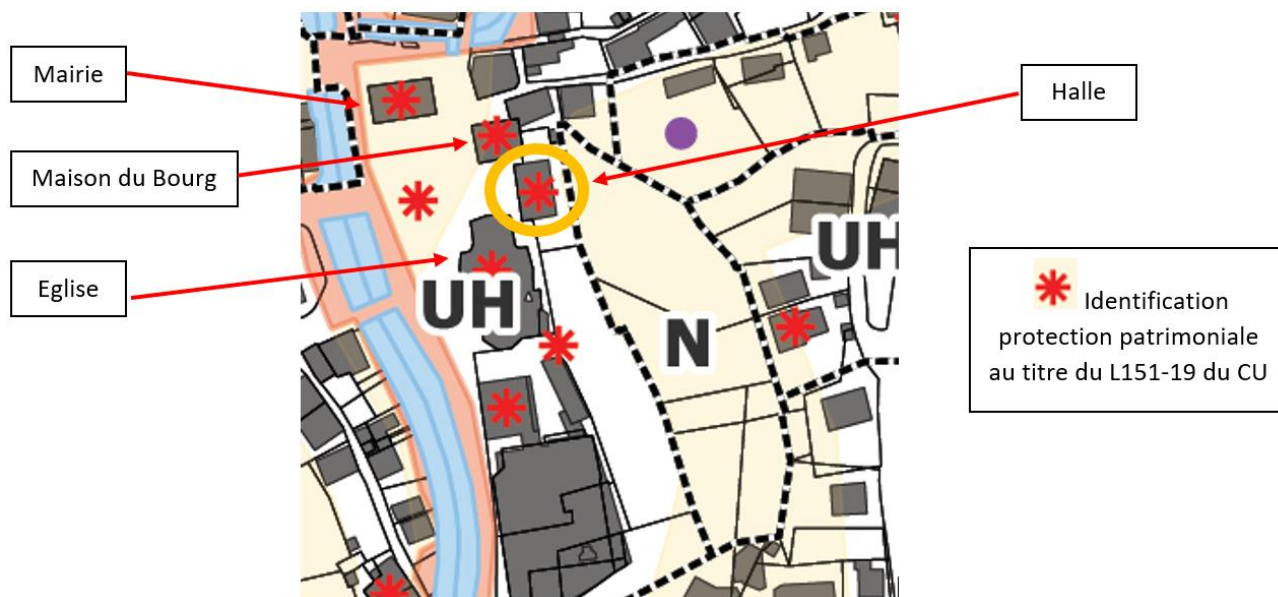
Extrait zonage planche Morzine_1 : Projet de modification



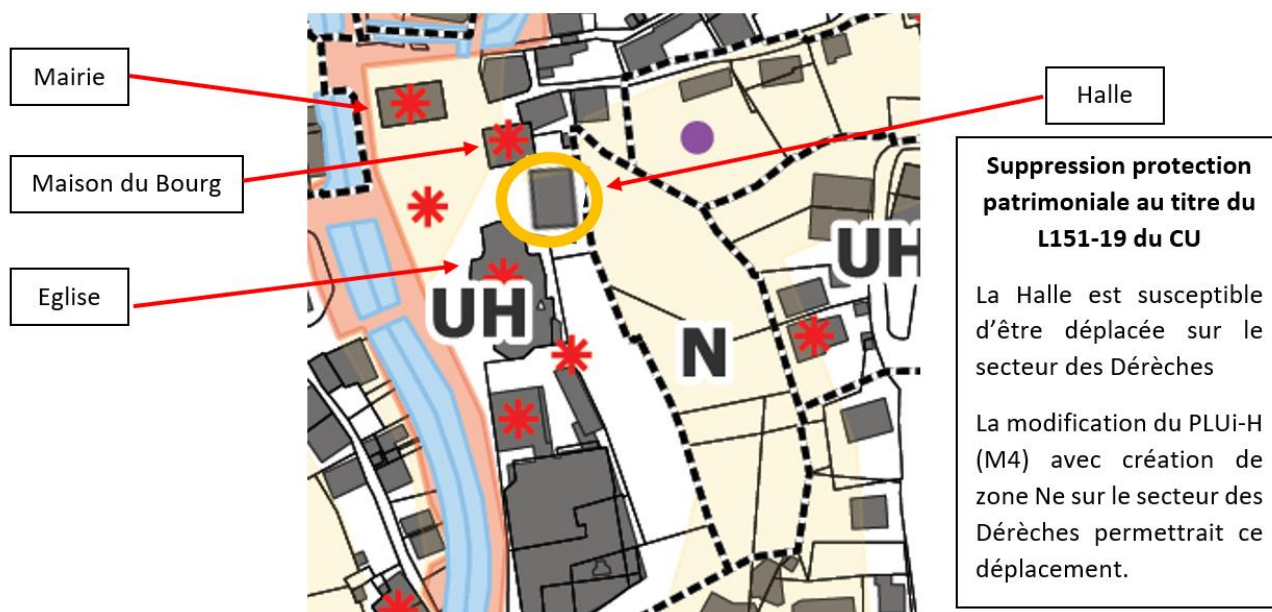
Zonage final du PLUi-H



Extrait prescription planche Mozine_1 : Etat actuel



Extrait prescription planche Mozine_1 : Projet de modification



2. Extension de la zone Nx2 au lieu-dit « La Poufferie » sur Les Gets

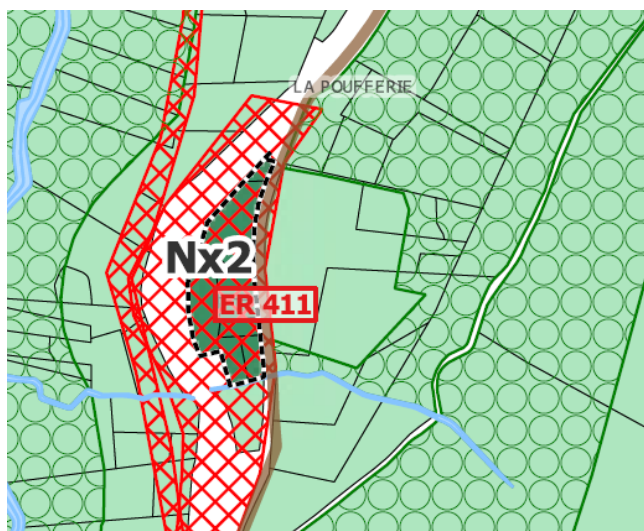
Afin de répondre aux attentes de dépôt et de transit de matériaux :

- Le règlement graphique sera modifié pour partie des parcelles B 475, 473, 470 : voir « Extrait zonage planche Les Gets_1 ». La zone Nx2 sera étendue d'environ 5500 m².

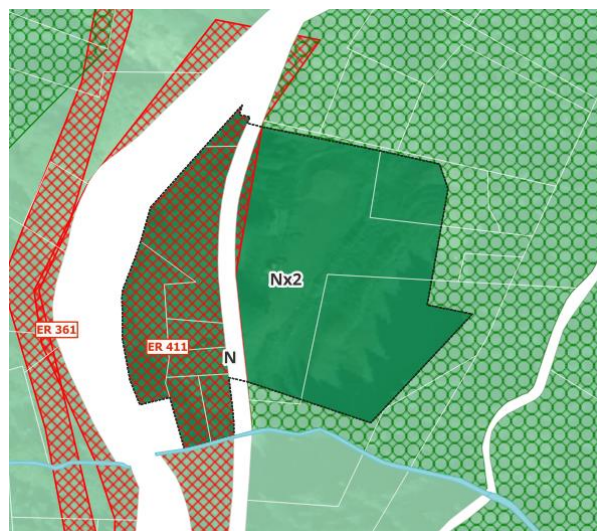
Pour mémoire les zones Nx2 sont inscrites aux PLUi-H en tant que STECAL - Zone naturelle à vocation économique destinée au regroupement ou tri de produits minéraux ou de déchets non dangereux inertes.

L'extension de la zone Nx2 répond d'un réel besoin sur le territoire. L'extension de la zone Nx2 vient régulariser une situation existante. Cependant, l'emplacement a été choisi dans le prolongement de la zone Nx2 actuelle arrivée au terme de ses capacités de stockage. De plus l'emplacement n'est pas visible depuis la Route des Grandes Alpes et est aisément accessible par une piste en stabilisé, en sens unique, avec entrée en venant des Gets, et sortie en direction de Morzine. La végétation bordant la route des Grandes Alpes créer un écran visuel relativement opaque, permettant l'intégration paysagère de l'ISDI. Aucune zone d'aléa n'est recensée à proximité de l'ISDI.

Extrait zonage planche Les Gets_1 : Etat actuel (1) – PLUi-H Modifié (2)



(1)



(2)