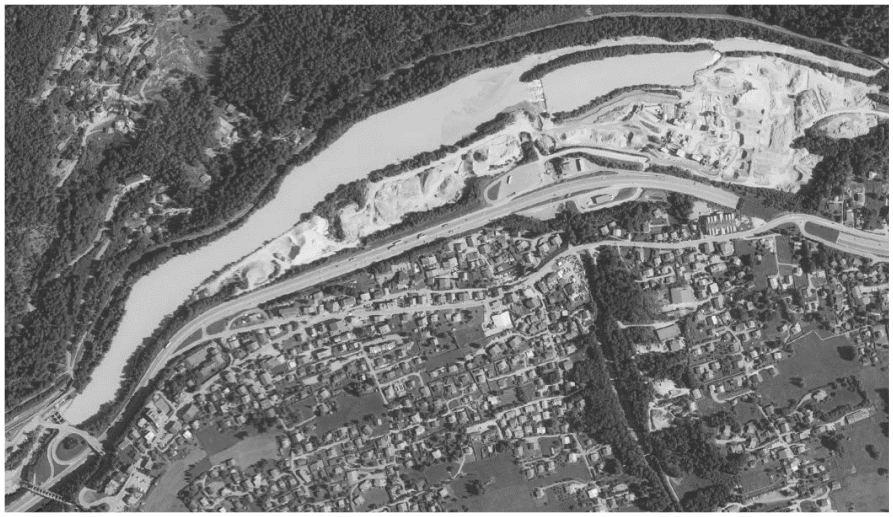
AGENCE ROSSI
04 79 37 61 75
urbanisme@agence-rossi.fr
www.agence-rossi.fr
50 rue Suarez
73200 ALBERTVILLE

AGENCE ROSSI
Géomètre-Expert - Ingénierie VRD - Urbanisme

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE CHAMONIX MONT-BLANC

VALLÉE DE CHAMONIX MONT-BLANC

Commune des Houches







Mars 2024

Source orthophoto : http://www.geoportail-des-savoie.org

PLAN LOCAL D'URBANISME DES HOUCHES

LES HOUCHES MONT-BLANC

Modification n°1

3. Notice

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 04 avril 2024

Réf. : 23-143

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1

INTRODUCTION 3

1 PRISE EN COMPTE DES DECISIONS DU TA DE GRENOBLE ET DE LA CAA DE LYON 7

1.1 Justifications des évolutions 7
1.2 Evolutions du PLU 7
1.2.1 Evolutions du zonage et des OAP : suppression de la zone 1AU de Coupeau 7
1.2.2 Evolutions du zonage : reclassement de parcelles de zone UM et UB en zone N 7
1.2.3 Evolutions des OAP et du règlement : déplacement des règles de hauteur 8

2 MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 « BOIS DE L'ILE D'EN BAS » 9

2.1 Justifications des évolutions 9
2.2 Evolutions du PLU 9
2.2.1 Evolutions de l'OAP n°2 « Bois de l'Ile d'en Bas » 9
2.2.2 Evolution du règlement pour instaurer la règle de hauteur 10
2.2.3 Evolution du zonage 10

3 INSERTION DE CLAUSES DE MIXITE SOCIALE 11

3.1 Justifications des évolutions 11
3.1.1 Des logements pour la population permanente et les actifs insuffisants et inabordables 11
3.1.2 Une population qui se maintient, mais vieillissante 12
3.1.3 Un nombre de résidences secondaires en forte augmentation 12
3.2 Evolutions du PLU 13
3.2.1 Evolutions des OAP 13
3.2.2 Evolutions du zonage 13
3.2.3 Evolutions du règlement 13

4 EVOLUTIONS DES PIECES DU PLU 16

4.1 Evolutions des OAP 16
4.1.1 Modification des clauses de mixité sociale et suppression des règles de hauteur 16
4.1.2 Suppression de l'OAP n°12 de Coupeau 44
4.1.3 Tableau de synthèse des périmètres objets des OAP 48
4.2 Evolutions du règlement 49
4.2.1 Instauration du rappel de l'existence des OAP et des clauses de mixité sociales (zone Ua) 49
4.2.2 Modification des clauses de mixité sociale sur le secteur du Bois de l'Ile d'en Bas et instauration de ces obligations sur le reste de la zone Ub 52
4.2.3 Instauration des clauses de mixité sociales (zones Uc, Um, Ut et 1AU) 55
4.2.4 Instauration des règles de hauteur 64

4.3 Evolutions du zonage 68
4.3.1 Classement en zone Naturelle des parcelles concernées par les jugements du TA et de la CAA 68
4.3.2 Changement graphique du périmètre OAP pour modifier la mixité sociale 71

5 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT, LE PAYSAGE, L'ACTIVITE AGRICOLE, LES RISQUES ET LA RESSOURCE EN EAU ET MESURES ERC (EVITER, REDUIRE, COMPENSER) 78

5.1 Incidences sur les objectifs de conservation d'un site Natura 2000 78
5.2 Incidences sur les milieux naturels et la biodiversite 79
5.3 Incidences sur le paysage 79
5.4 Incidences sur l'activité agricole 79
5.5 Prise en compte des risques naturels 79
5.6 Incidences sur la ressource en eau 79

6 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 80

7 TABLEAU DES SURFACES 83

TABLE DES ILLUSTRATIONS 85

INTRODUCTION

Historique de l'évolution du PLU des Houches

La compétence en matière de planification territoriale appartient à la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc.
Il est à noter que l'exercice de cette compétence s'inscrit dans le cadre d'une charte de gouvernance signée par les 4 communes membres le 27 juin 2017, charte qui réaffirme la primauté et le rôle central des communes dans les outils de planification que sont les Plans Locaux d'Urbanisme, actes majeurs des politiques territoriales, traduisant ainsi leur volonté affirmée de construire un projet de territoire partagé, dans l'écoute et le respect des intérêts de chacun.
Cette charte pose ainsi le principe que la conduite de ces procédures s'opère sous l'autorité des communes, qui continuent ainsi d'organiser les procédures d'évolution de leur PLU et sont toujours amenées à émettre un avis à chaque étape, préalablement à l'adoption des décisions en conseil communautaire.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune des Houches a été approuvé le 19 décembre 2017. Il n'a connu aucune évolution depuis.
La présente modification du PLU est donc la première.

Objets de la modification

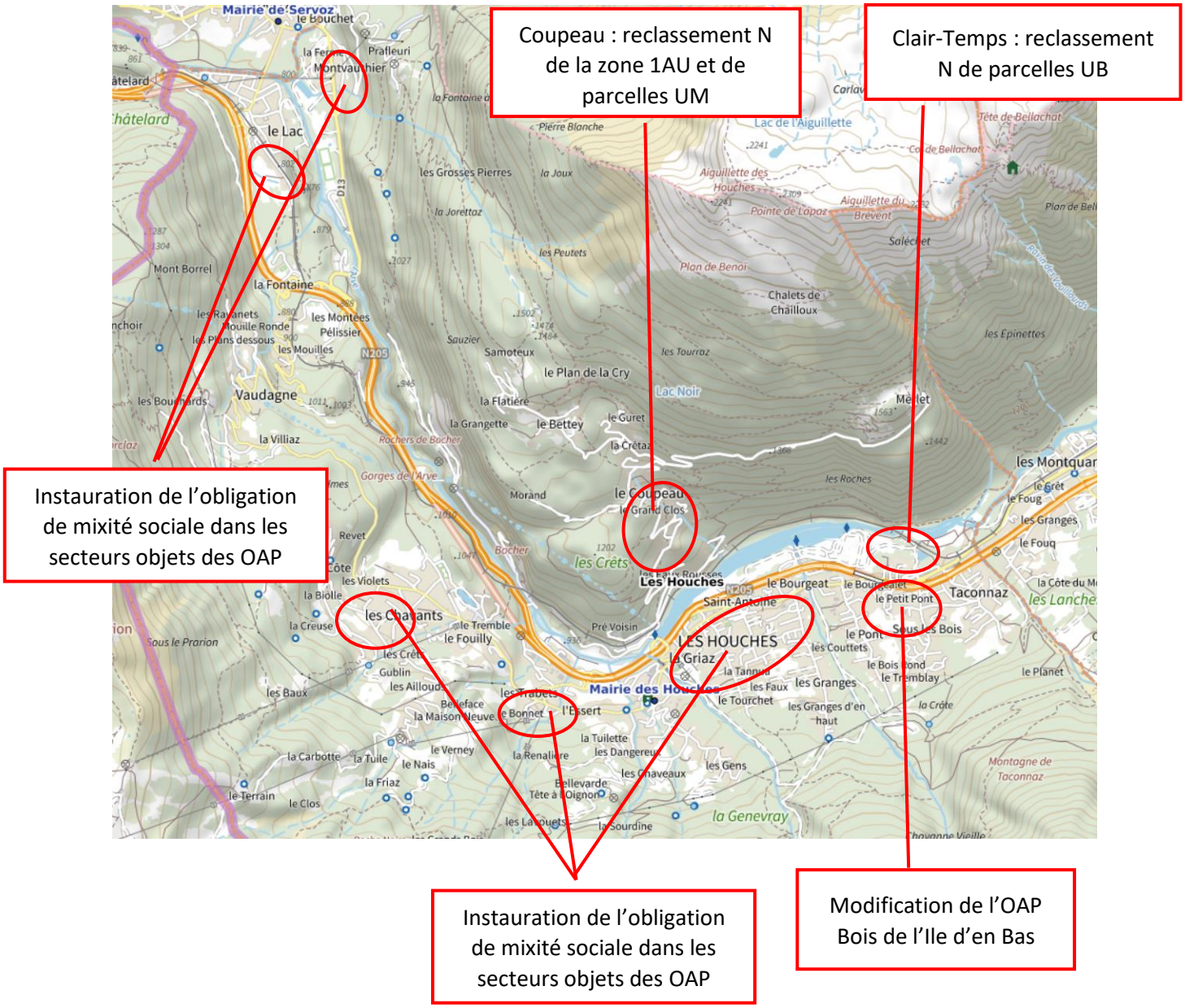
La commune des Houches souhaite faire évoluer son PLU sur les points suivants :

- Zonage
    - Reclassement d'un certain nombre de parcelles sur les secteurs de Coupeau et Clair-Temps en zone Naturelle suite au jugement du Tribunal Administratif (TA) de Grenoble et de la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Lyon
    - Identification des secteurs soumis à des obligations de mixité sociale
- Règlement
    - Instauration d'obligations de mixité sociale dans les zones Urbaines et A Urbaniser où ce n'est pas déjà le cas
    - Instauration des règles de hauteurs dans l'article 10, suite à l'annulation par le TA de leur présence dans les OAP
    - Evolution des règles de la zone UB pour introduire les éléments nécessaires à la réalisation du projet sur le périmètre de l'OAP n°2 « Bois de l'Ile d'en Bas »
- Orientations d'aménagement et de programmation
    - Suppression de l'OAP n°12 de Coupeau, suite au jugement du TA
    - Mise à jour pour tenir compte de l'annulation des règles de hauteur par le TA
    - Modification de l'OAP n°2 du « Bois de l'Ile d'en Bas » pour tenir compte du projet porté par la collectivité
    - Intégration d'obligations de mixité sociale dans toutes les OAP encore non concernées

En conséquence, sont modifiés : le plan de zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Figure 1 : Localisation des sites objets de l'évolution du PLU

A ces sites clairement définis, s'ajoutent toutes les zones Urbaines dans lesquelles, à partir de 300 m² de surface de plancher, une obligation de mixité sociale s'impose.



Suite aux observations des personnes publiques associées, en particulier de l'Etat, de celles du public au cours de l'enquête publique et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, des ajustements sont apportés au dossier mis à l'enquête publique pour l'approbation. Il s'agit :

- du classement de la parcelle A304, devenue A2347, 2348 et 2349, à Coupeau en zone Naturelle, en conséquence du jugement du Tribunal Administratif de Grenoble – cette parcelle a été oubliée
- de la redéfinition des clauses de mixité sociale, pour tenir compte des différents types opérations pouvant être menées sur la commune.

Ces évolutions figurent en violet dans les parties concernées.

Principaux articles du code de l'urbanisme concernés

Ces adaptations peuvent être mises en œuvre dans le cadre d'une modification du PLU dans la mesure où elles respectent les articles L.153-36 à 153-44 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire qu'elles ne vont pas à l'encontre des orientations générales du PADD et ne réduisent pas une zone Agricole ou Naturelle.
Les articles qui s'appliquent plus particulièrement à la procédure sont les suivants :

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Pour information, article L.153-31

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4° Soit d'ouvrir 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 la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38 : Ouverture à l'urbanisation d'une zone AU. Non concerné.

Article L153-39 : Périmètre de ZAC. Non concerné.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-40 -1

A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :
1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;
2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L.153-42 : PLU intercommunal. Non concerné

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

1 PRISE EN COMPTE DES DECISIONS DU TA DE GRENOBLE ET DE LA CAA DE LYON

1.1 JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS

Par décision du 2 juillet 2020, le Tribunal Administratif (TA) de Grenoble a conclu à l'annulation partielle du PLU sur les dispositions suivantes :

- Annulation de l'OAP du secteur de Coupeau, classée en zone 1AU.
- Annulation du classement en zone UM de 33 parcelles situées sur le secteur de Coupeau : section A, n°241, 242, 278, 279, 280, 283, 285, 301, 304, 315, 316, 317, 319, 320, 321, 365, 378, 1711, 1712, 1735, 1736, 1781 à 1783, 2281 à 2289.
- Annulation des règles de hauteur et de gabarit précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le 14 mars 2023, la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Lyon a rendu ses décisions et a conclu à l'annulation du classement en zone UB de 4 parcelles situées sur le secteur de Clair-Temps : section B n°264, 265, 266, 281.

Conformément aux dispositions de l'article L.600-12 du code de l'urbanisme, cette annulation a eu pour effet la remise en vigueur, sur ces parcelles, du document d'urbanisme immédiatement antérieur : le Règlement National d'Urbanisme qui fût applicable entre le 27 mars 2017 (date de caducité des POS) et le 27 janvier 2018.

La présente procédure a donc pour objet, en cohérence avec les motivations de déclassement du Tribunal Administratif de Grenoble et de la Cour Administrative d'Appel de Lyon, de reclasser l'ensemble des parcelles concernées par le jugement en zone Naturelle N.

Egalement, le TA a annulé les règles de hauteur et de gabarit présentes dans les orientations d'aménagement et de programmation. Il convient de réintroduire ces règles de hauteurs à l'article 10 – hauteur des constructions, du règlement des zones concernées.

1.2 EVOLUTIONS DU PLU

1.2.1 Evolutions du zonage et des OAP : suppression de la zone 1AU de Coupeau

La zone 1AU de Coupeau, passée sous régime RNU depuis le jugement du 2 juillet 2020, d'une surface d'environ 0,8 ha, est reclassée en zone Naturelle N.
En conséquence de ce déclassement, l'OAP n°12 de Coupeau est supprimée.

1.2.2 Evolutions du zonage : reclassement de parcelles de zone UM et UB en zone N

Les parcelles A, n°241, 242, 278, 279, 280, 283, 285, 301, 304, 315, 316, 317, 319, 320, 321, 365, 378, 1711, 1712, 1735, 1736, 1781 à 1783, 2281 à 2289 situées à Coupeau, ainsi que les parcelles B n°264, 265, 266, 281 localisées à Clair-Temps, soumises au RNU depuis les jugements, sont reclassées en zone

N. La surface concernée s'élève à environ 19 410 m² sur le secteur de Coupeau et 2 045 m² sur le secteur de Clair-Temps.

1.2.3 Evolutions des OAP et du règlement : déplacement des règles de hauteur

Les OAP sont modifiées pour supprimer les règles de hauteur et de gabarit.
L'article 10 – hauteur des constructions est complété pour instaurer les règles correspondant aux secteurs objets des OAP. Lorsque la hauteur prévue initialement aux OAP diffère de celle indiquée pour l'ensemble de la zone en question, la hauteur prévue dans le secteur soumis à OAP est précisée.
La notion de R+X+combles est supprimée.

Tableau 1 : Détail des adaptations à apporter à l'article 10 du règlement

Zone	Règlement	Règle OAP	Evolution nécessaire du règlement
Ua	Dans le fuseau de 20 m à la RD: 15 m et ailleurs: 12 m	OAP n°5 St Antoine Le Bourgeat: 10 m R+2+c	Précision sur le fait que dans le périmètre de l'OAP n°5, la hauteur maximale est de 10 m.
Ub	10 mètres	OAP n°2 Bois de l'Ile d'en Bas: 12 m R+3+c	Hauteur revue par le point 3. Modification de l'OAP « Bois de l'Ile d'en Bas » - Portée à 13 m.
		OAP n°3 Georgeanne : 9 m R+1+c	Précision sur le fait que dans le périmètre de l'OAP n°3, la hauteur maximale est de 9 m.
Uc	9 mètres	OAP n°1 Route des Chavants: 9 m R+1+c	Aucune évolution nécessaire
1AU	Renvoi aux OAP	OAP n°4 Les Etaches: 10 m R+2+c	Rédaction d'une règle à 10 mètres au maximum pour les OAP n°4,5 et 7.
		OAP n°5 St Antoine Le Bourgeat: 10 m R+2+c	
		OAP n°7 Devant La Griaz: 10 m R+2+c	
		OAP n°8 Coutire: 9 m	Rédaction d'une règle à 9 mètres au maximum pour les OAP n°9 et 10
		OAP n°9 Plaine St Jean: 9 m R+1+c	
		OAP n°10 Carrier: 9 m R+1+c	
1AUt	15 mètres	OAP n°6 Bellevue : 15 m	Aucune évolution nécessaire
1AUx	12 mètres	OAP n°11 Sous les Crêts : 12 mètres	Aucune évolution nécessaire

Ces évolutions impactent les OAP et le règlement (zones Ua, Ub, 1AU).

2 MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 « BOIS DE L'ILE D'EN BAS »

2.1 JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS

Un projet portant sur 41 logements, dont

- 13, soit 31%, seront sous maîtrise publique et destinés à des actifs du territoire,
- et 4, soit 9,7%, seront en accession à prix maîtrisé

est programmé sur la zone Ub objet de l'OAP n°2 « Bois de l'Ile d'en Bas ».

Or, l'OAP prévoit la construction d'environ 20 logements, dont 25% en accession sociale pour favoriser la production de logements permanents.
Il est donc nécessaire de faire évoluer l'OAP en conséquence du projet envisagé sur le site, pour augmenter le nombre total de logements et supprimer l'obligation de logements locatifs sociaux. En effet les logements sous maîtrise publique et les logements en accession à prix maîtrisé ne répondront pas aux critères du logement social, mais seront destinés à favoriser le logement des actifs et habitants permanents du territoire, garantissant ainsi une réponse à la problématique de logements de la population locale de la commune.

De plus, la hauteur des constructions envisagées s'élève à 12,50 mètres, alors que l'OAP prévoyait 12 mètres, tout en précisant R+3+combles. Pour s'assurer de la faisabilité de l'opération en cas d'évolution future, une hauteur de 13 mètres est inscrite à l'article 10 du règlement de la zone Ub.
Ces nouvelles densité et hauteur restent compatibles avec le bâti existant à proximité et composée notamment de petits collectifs sous forme de R+1+combles.

Photo 1 : Secteur du Bois de l'Ile d'en Bas



2.2 EVOLUTIONS DU PLU

2.2.1 Evolutions de l'OAP n°2 « Bois de l'Ile d'en Bas »

La partie 2 « Les objectifs de l'aménagement » est modifiée, pour indiquer qu'environ 41 logements seront réalisés, afin de prendre en compte les caractéristiques du projet présenté sur ce site.
Dans le volet « 3.3 Les hauteurs des constructions », les règles de hauteur seront supprimées (jugement du TA et de la CAA).

2.2.2 Evolution du règlement pour instaurer la règle de hauteur

A l'article 2 du règlement de la zone Ub, l'obligation de mixité sociale est supprimée pour le périmètre objet de l'OAP n°2 Bois de l'Ile d'en Bas.
A l'article 10 du même règlement, une règle particulière pour cette zone est instaurée pour préciser que dans le périmètre objet de l'OAP n°2 Bois de l'Ile d'en Bas, la hauteur maximale est de 13 mètres.

2.2.3 Evolution du zonage

Le graphisme identifiant l'OAP avec prescriptions sociales est remplacé par le graphisme simple lié aux OAP.

Ces évolutions impactent les OAP, le règlement et le zonage.

3 INSERTION DE CLAUSES DE MIXITE SOCIALE

3.1 JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS

3.1.1 Des logements pour la population permanente et les actifs insuffisants et inabordables

Le fort attrait touristique sur la vallée de Chamonix, avec le développement des résidences secondaires et l'évolution des modes de location des hébergements, conduit à la raréfaction des logements à l'année, en location ou en accession. Il implique également une augmentation des prix de l'immobilier, aussi bien pour l'accession d'un terrain ou d'un logement que pour la location d'un logement à l'année. Se loger à l'année à des prix abordables est donc devenu difficile pour la population permanente alors même qu'il s'agit d'une des conditions de maintien de la vie économique de la commune et de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc.
Les gens du pays ne peuvent pas acquérir vu les prix du foncier et les travailleurs ne peuvent pas se loger. Nombreux sont ceux qui habitent en vallée, ce qui implique de nombreux déplacements domiciles – travail.

Sur la commune des Houches, on recense les logements sociaux ci-après :

- 131 dans les différents villages et hameaux de la commune, dont le taux d'occupation au 15 juin 2023 est de 100% ; ils se répartissent de la façon suivante :
    - 72 gérés par Haute Savoie Habitat
    - 59 gérés par Halpades
- 15 logements pour les saisonniers (14 studios et un T2) à côté de l'école, gérés par HALPADES ; un studio est disponible au 15 juin 2023
- 12 logements communaux, loués à des tarifs équivalents au social même s'ils ne sont pas conventionnés, répartis de la façon suivante :
    - 4, dont un hébergement d'urgence, au presbytère, à côté de la mairie, en cours de rénovation, donc vides au 15 juin 2023
    - 8 situés dans le centre du village et à Vaudagne, dont le taux d'occupation est de 100%

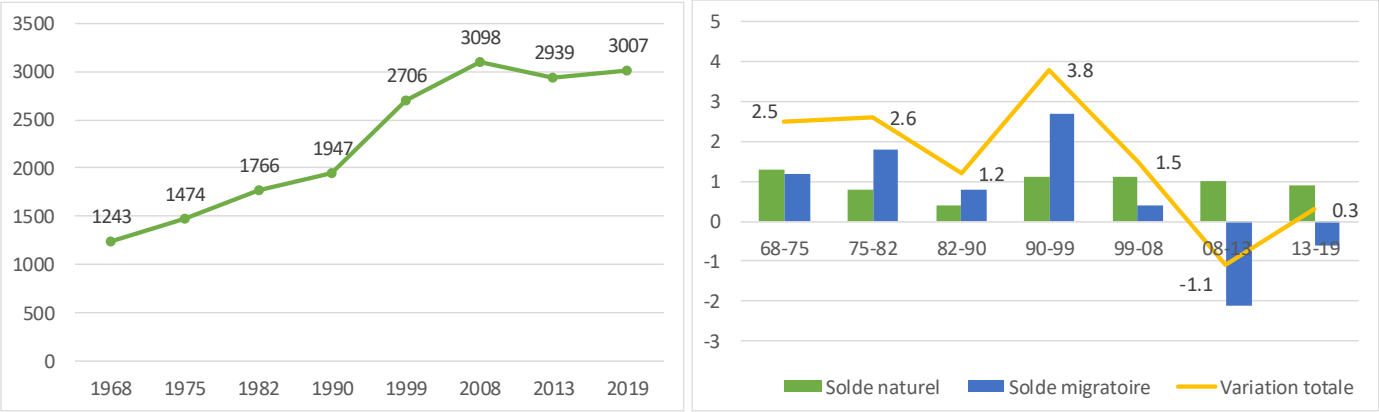
Les logements saisonniers sont mis à la disposition des entreprises et commerçants de la commune pour héberger leurs employés. Ils peuvent également être occupés par les employés municipaux saisonniers.
Ces 158 logements locatifs sociaux représentent 12,5% des résidences principales et 3,5% du parc total de logements.
Au 15 juin 2023, 47 demandes de logement social, avec choix n°1 Les Houches, sont enregistrées.

Face à l'inexistence de la notion d'habitat permanent dans le code de l'urbanisme et aux difficultés enregistrées sur le territoire pour loger la population permanente et les saisonniers, la commune des Houches instaure une obligation de réalisation de logements sociaux, en location et/ou en accession, avec l'objectif de permettre à chacun de se loger.

3.1.2 Une population qui se maintient, mais vieillissante

Malgré l'impossibilité de loger sa population, la commune des Houches enregistre une légère augmentation de sa population entre 2013 et 2019, avec un passage de 2 939 à 3 007 habitants. Cette évolution de 0,3% par an est due au solde naturel positif (+0,9%/an) qui parvient à combler les départs de population (solde migratoire de -0,6%/an) sur la dernière période intercensitaire. Les graphiques ci-dessous illustrent ces évolutions.

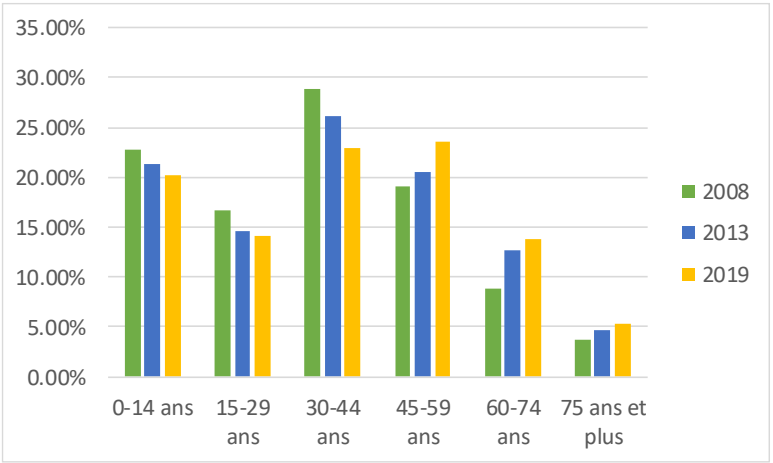
Graphique 1 : Evolution de la population des Houches depuis 1986 et indicateurs démographiques



Source : d'après les données INSEE.

L'une des conséquences du solde migratoire négatif, malgré un solde naturel positif, est le vieillissement de la population, avec un taux de toutes les classes d'âges au-delà de 45 ans en augmentation, ainsi que l'illustre le graphique ci-dessous.

Graphique 2 : Evolution de la population par classes d'âges



Source : d'après les données INSEE.

3.1.3 Un nombre de résidences secondaires en forte augmentation

Le nombre de résidences principales stagne (variation entre 1248 et 1260 unités), tandis que leur taux diminue (passage de 34,46 à 28,51%), et ce depuis 2008. Sur la même période, le parc des résidences secondaires augmente fortement, passant de 2 340 unités à 2 905, soit de 64 à 65,78%.

Tableau 2 : Evolution du parc de logements entre 1999 et 2019

	1999		2008		2013		2019	
Ensemble des logements	3232	100.00%	3656	100.00%	3977	100.00%	4416	100.00%
Résidences principales	1087	33.63%	1260	34.46%	1248	31.38%	1259	28.51%
Résidences secondaires et logements occasionnels	2071	64.08%	2340	64.00%	2590	65.12%	2905	65.78%
Logements vacants	74	2.29%	56	1.53%	139	3.50%	252	5.71%

Source : d'après les données INSEE.

3.2 EVOLUTIONS DU PLU

3.2.1 Evolutions des OAP

Ainsi, dans les périmètres couverts par des orientations d'aménagement et de programmation et dans lesquels des obligations de logements sociaux ne sont pas encore prévues, la commune impose la réalisation de 25% minimum de logements sociaux en accession et/ou location, qui devront représenter au minimum 20% de la surface de plancher du programme.

3.2.2 Evolutions du zonage

Le périmètre indiquant, au plan de zonage, la présence d'une OAP « simple » est remplacé par celui relatif au « secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation accompagnées de prescriptions sociales ».

3.2.3 Evolutions du règlement

En cohérence avec les évolutions des OAP, l'article 2 – occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières des zones Ua, Uc et 1AU est complété en ce qui concerne les secteurs dans lesquels s'appliquent les objectifs de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

A noter que le paragraphe relatif à « secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation » est ajouté dans la zone Ua, car l'OAP « Saint-Antoine Le Bourgeat » concerne une zone 1AU, mais aussi Ua.

Une obligation de minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale est également instaurée dans les zones Ua (zone urbaine de centralité), Ub (secteur de densification), Uc (zone à densité faible), Um (zone urbaine de hameau) et Ut (zone urbaine mixte à vocation touristique) pour tout programme de logements de 300 m² et plus de surface de plancher ; cette obligation s'exprime en surface de plancher et non en nombre de logements.
Les caractéristiques à retenir d'une opération sont également précisées, pour que la règle soit applicable y compris aux projets échelonnés dans le temps ou portant sur plusieurs unités foncières issues de la division d'un seul tènement initial.

Suite aux avis PPA et aux résultats de l'enquête publique, les clauses de mixité sociales sont revues, en fonction des différents types d'opération pouvant être menées : lotissement, construction de logements neufs sous forme collective ou intermédiaire (plusieurs logements sans espaces communs) et évolution du bâti existant. Une surface minimale destinée aux logements sociaux est définie dans les cas où cela est facilement pertinent au regard du nombre de logements et de la surface de plancher produits.

Les évolutions avec des exemples d'application figurent ci-dessous. Seules les règles sont reprises dans chaque zone.

❖ **Cas des lotissements**

- opération de lotissement (permis d'aménager, déclaration préalable) à destination de logements :
  - S'il y a cinq lots ou plus, alors l'opération comportera au minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale
  - si un ou plusieurs lots comportent 300 m² ou plus de surface de plancher (SP), alors les lots concernés comporteront au minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale, représentant au minimum 25% de la surface de plancher du/des lot/s concerné/s
  - S'il y a cinq lots ou plus et si un ou plusieurs lots comporte/nt 300 m² ou plus de surface de plancher (SP), alors l'opération comportera au minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale,

Exemples :

- un lotissement de 4 lots, dont aucun destiné à une construction de 300 m² ou plus de SP, n'est pas soumis à l'obligation de mixité sociale
- Un lotissement de 5 lots, dont aucun destiné à une construction de 300 m² ou plus de SP, est soumis à l'obligation de mixité sociale à raison de 25% des logements
- un lotissement de 2 lots, dont un destiné à une construction de plus de 300 m² de SP, est soumis à l'obligation de mixité sociale uniquement sur le lot accueillant plus de 300 m² de SP, en termes de surface et de nombre de logements du lot concerné
- un lotissement de 6 lots, dont un destiné à une construction de plus de 300 m² de SP, est soumis à l'obligation de mixité sociale sur la globalité de l'opération, en termes de nombre de logements et de SP

❖ **Cas des constructions de logements neufs sous forme collective ou intermédiaire (plusieurs logements sans espaces communs)**

- programme de logements neufs (permis de construire, permis de construire valant division) sous forme intermédiaire (logement intermédiaire : plusieurs logements sans espaces commun) ou collective :
  - tout programme créant 6 logements ou plus **OU** 720 m² ou plus de surface de plancher comportera au minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale, représentant au minimum 25% de la surface de plancher.

Exemples :

- un collectif de 4 logements, dont la SP totale s'élève à 700 m², n'est pas soumis à l'obligation de mixité sociale
- un collectif de 6 logements, dont la SP totale s'élève à 700 m², est soumis à l'obligation de mixité sociale
- un collectif de 5 logements, dont la SP totale s'élève à 740 m², est soumis à l'obligation de mixité sociale
- un collectif de 8 logements, dont la SP totale s'élève à 900 m², est soumis à l'obligation de mixité sociale

❖ **Cas des évolutions du bâti existant**

- programme de logement par évolution du bâti existant (changement de destination, extension, démolition – reconstruction) ;
    - Toute évolution d'un bâti existant créant de la surface de plancher à destination du logement, comportera minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale, dès lors que le projet compte 6 logements ou plus **ET** que la surface totale est égale ou supérieure à 720 m². La surface totale étant constituée de la surface de plancher existante (logement) + la surface de plancher créée par le changement de destination et/ou la SP créée par extension, démolition - reconstruction.

Exemples :

- la transformation en 4 logements d'un ancien bâtiment agricole comptant déjà 80 m² de SP à destination de logement et 310 m² à usage d'étable, grange n'est pas soumise à l'obligation de mixité sociale
- la transformation d'un hôtel en 5 logements pour un total de 760 m² de SP n'est pas soumise à l'obligation de mixité sociale
- la transformation d'un hôtel en 8 logements pour un total de 900 m² de SP est soumise à l'obligation de mixité sociale
- la transformation d'un bâtiment artisanal en 3 logements pour un total de 450 m² de SP n'est pas soumise à l'obligation de mixité sociale
- la transformation avec extension d'un bâtiment artisanal en 6 logements pour un total de 450 m² de SP n'est soumise pas à l'obligation de mixité sociale

❖ **Avec la précision suivante**

Règle retenue pour l'approbation

Les règles précédentes s'appliquent à tout mouvement ou enchainement de mouvements immobiliers : acquisition, vente, succession, division foncière ou succession de divisions foncières ("primaires" (1) et autres), construction, ..., qui a pour objet ou aura pour effet, depuis l'entrée en vigueur des dispositions du présent article, de créer des logements. Cette mesure s'applique également aux opérations de lotissement (PA et DP) ainsi qu'aux PC valant division.

(1) Division primaire : Division en propriété ou en jouissance effectuée par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle. La division doit intervenir après la délivrance du permis de construire, de préférence, définitif.

4 EVOLUTIONS DES PIECES DU PLU

Les modifications apportées à chaque pièce du PLU figurent ici, dans la mesure où certaines sont motivées par plusieurs arguments.

4.1 EVOLUTIONS DES OAP

4.1.1 Modification des clauses de mixité sociale et suppression des règles de hauteur

OAP actuelle	OAP proposée
1 – Route des Chavants Début non modifié. 2. Les objectifs de l'aménagement Début non modifié. **Principes obligatoires** L'urbanisation du tènement de la Route des Chavants, identifié comme une « dent creuse » s'inscrit dans le cadre du PADD qui vise à restructurer les tissus urbains en densifiant à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes. L'aménagement futur du tènement devra répondre à un double objectif : optimiser le foncier disponible tout en s'inscrivant en continuité avec le tissu urbain environnant, composé majoritairement d'habitations individuelles.	**1 – Route des Chavants** Début non modifié. 2. Les objectifs de l'aménagement Début non modifié. **Principes obligatoires** L'urbanisation du tènement de la Route des Chavants, identifié comme une « dent creuse » s'inscrit dans le cadre du PADD qui vise à restructurer les tissus urbains en densifiant à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes. L'aménagement futur du tènement devra répondre à un double objectif : optimiser le foncier disponible tout en s'inscrivant en continuité avec le tissu urbain environnant, composé majoritairement d'habitations individuelles.

En ce sens, une certaine compacité devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 20 logements à l'hectare. Cette densité intègre les espaces collectifs, les voiries ainsi que l'espace de recul par rapport à la voirie préconisé dans le cadre de ce projet. La superficie du tènement étant de 0,4 ha, le respect de cette densité se traduit par la construction de 8 logements. Dans le souci de proposer des logements de qualité, répondant aux ménages souhaitant s'installer de façon permanente sur la commune des Houches, l'habitat sera de type intermédiaire et individuel. La qualité de cadre de vie sera favorisée avec une optimisation des espaces extérieurs privatifs et la prise en compte des vis-à-vis.	En ce sens, une certaine compacité devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 20 logements à l'hectare. Cette densité intègre les espaces collectifs, les voiries ainsi que l'espace de recul par rapport à la voirie préconisé dans le cadre de ce projet. La superficie du tènement étant de 0,4 ha, le respect de cette densité se traduit par la construction de 8 logements. Dans le souci de proposer des logements de qualité, répondant aux ménages souhaitant s'installer de façon permanente sur la commune des Houches, l'habitat sera de type intermédiaire et individuel. La qualité de cadre de vie sera favorisée avec une optimisation des espaces extérieurs privatifs et la prise en compte des vis-à-vis. Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale de la commune, l'aménagement devra proposer au minimum 25% de logements en accession sociale et/ou location sociale, représentant au minimum 20% de la surface de plancher du programme.
3. Les principes d'aménagement	3. Les principes d'aménagement
Début non modifié.	Début non modifié.
3.3- Les hauteurs des constructions Afin de s'intégrer dans le tissu urbain environnant et de ne pas créer de masque pour les habitations implantées en amont, les bâtiments devront s'inscrire dans un gabarit d'une hauteur de 9 m (R+1+c), définie par un vélum parallèle au terrain naturel ou au terrain excavé s'il est visible, et mesurée en tout point du bâtiment. Dans tous les cas, le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'utilisation de l'éclairage naturel et de l'énergie solaire.	**3.3- Les hauteurs des constructions** Dans tous les cas, le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'utilisation de l'éclairage naturel et de l'énergie solaire.
Suite non modifiée.	Suite non modifiée.

5. Le projet d'aménagement de la Route des Chavants

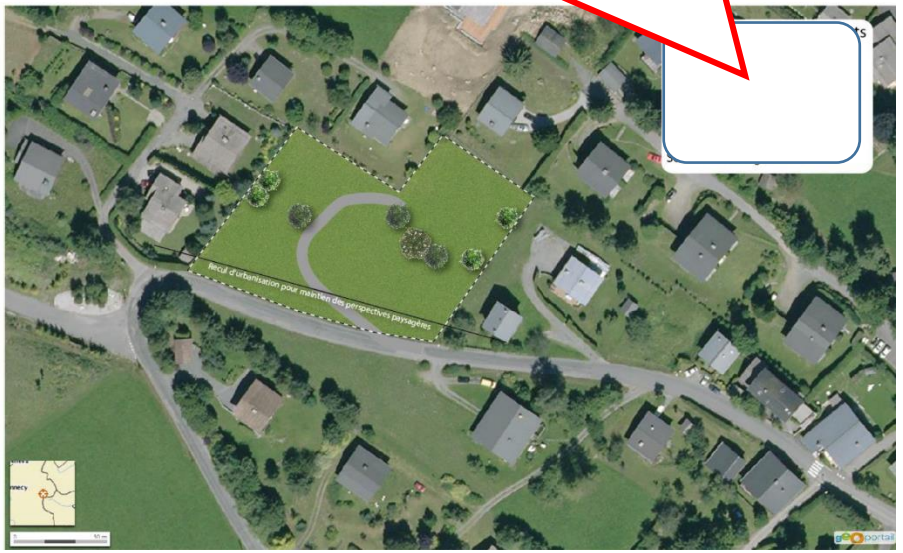
Secteur Route des Chavants
Programmation : habitat
Emprise du projet : 0,4 ha
Hauteur : R+1+c
Typologie intermédiaires et individuels
Densité 20 log/ha, soit environ 8 logements



Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé – Réalisation : Epode 2016

5. Le projet d'aménagement de la Route des Chavants

Secteur Route des Chavants
Programmation : habitat
Emprise du projet : 0,4 ha
Typologie intermédiaires et individuels
% logements sociaux en accession et/ou location : minimum 25% représentant minimum 20% de la surface de plancher
Densité 20 log/ha, soit environ 8 logements



Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé – Réalisation : Epode 2016

OAP actuelle	OAP proposée
2 – Bois de l'Ile d'en Bas Début non modifié. 2. Les objectifs de l'aménagement Début non modifié. **Principes obligatoires** Identifié comme un secteur à densifier, la zone du Bois de l'ile d'en Bas devra proposer une forme urbaine compacte optimisant le foncier disponible. La morphologie urbaine proposée devra pour autant être intégrée aux opérations de logements collectifs existantes bordant le terrain. Dans ce sens, la densité minimale proposée sera de 50 logements à l'hectare, représentant un total de 20 logements. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'un espace collectif paysagé pouvant s'intégrer au centre du tènement. Afin de favoriser la mixité sociale, 25% du programme de logements envisagé par l'OAP doit être proposé en accession sociale.	**2 – Bois de l'Ile d'en Bas** Début non modifié. 2. Les objectifs de l'aménagement Début non modifié. **Principes obligatoires** Identifié comme un secteur à densifier, la zone du Bois de l'ile d'en Bas devra proposer une forme urbaine compacte optimisant le foncier disponible. La morphologie urbaine proposée devra pour autant être intégrée aux opérations de logements collectifs existantes bordant le terrain. Dans ce sens, la densité minimale proposée sera de 102 logements à l'hectare, représentant un total d'environ 41 logements. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'un espace collectif paysagé pouvant s'intégrer au centre du tènement. Le projet comptera minimum • 13 logements, soit 31%, sous maîtrise publique et destinés à des actifs du territoire, • et 4 logements, soit 9,7%, en accession à prix maîtrisé.

3. Les principes d'aménagement Début non modifié. **3.3- Les hauteurs des constructions** De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante tout en proposant une densité suffisante (50 logements à l'hectare), Les constructions devront s'inscrire dans un gabarit d'une hauteur de 12 m (R+3+c), définie par un vélum parallèle au terrain naturel ou au terrain excavé s'il est visible, et mesurée en tout point du bâtiment. Dans tous les cas, le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'utilisation de l'éclairage naturel et de l'énergie solaire. La topographie du terrain étant peu prononcée, une gradation des hauteurs du bâti pourra permettre de limiter la création de ces masques. Suite non modifiée.	3. Les principes d'aménagement Début non modifié. **3.3- Les hauteurs des constructions** Dans tous les cas, le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'utilisation de l'éclairage naturel et de l'énergie solaire. La topographie du terrain étant peu prononcée, une gradation des hauteurs du bâti pourra permettre de limiter la création de ces masques. Suite non modifiée.

5. Le projet d'aménagement du secteur du Bois de l'Ile d'en Bas

Secteur Bois de l'Ile d'en Bas
Programmation : habitat
Emprise du projet : 0,4 ha
Hauteur : R+3+c
Typologie : collectifs
% imposé en accession à la propriété : 25%
Densité 50 log/ha, soit 20 logements



Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé – Réalisation : Epode 2016

5. Le projet d'aménagement du secteur du Bois de l'Ile d'en Bas

Secteur Bois de l'Ile d'en Bas
Programmation : habitat
Emprise du projet : 0,4 ha
Typologie : collectifs
Densité 102 log/ha, soit 41 logements



Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé – Réalisation : Epode 2016

OAP actuelle	OAP proposée
3 – La Georgeanne Début non modifié. 2. Les objectifs de l'aménagement Début non modifié. **Principes obligatoires** Dans cet objectif, les développements devront viser une forme cohérente et intégrée aux zones construites limitrophes. Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 40 logements à l'hectare. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces verts collectifs. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et participer à la qualité du cadre de vie. Afin de favoriser la mixité sociale, la totalité du tènement fait l'objet d'un emplacement réservé à vocation sociale, 50% des logements envisagés par l'OAP seront en locatifs, les autres logements seront proposés en accession à la propriété. 3. Les principes d'aménagement Début non modifié.	**3 – La Georgeanne** Début non modifié. 2. Les objectifs de l'aménagement Début non modifié. **Principes obligatoires** Dans cet objectif, les développements devront viser une forme cohérente et intégrée aux zones construites limitrophes. Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 40 logements à l'hectare. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces verts collectifs. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et participer à la qualité du cadre de vie. Afin de favoriser la mixité sociale, la totalité du tènement fait l'objet d'un emplacement réservé à vocation sociale, 50% des logements envisagés par l'OAP seront en locatifs, les autres logements seront proposés en accession sociale à la propriété. 3. Les principes d'aménagement Début non modifié.

3.3- Les hauteurs des constructions L'environnement immédiat de l'opération étant composé de formes bâties de faible hauteur, l'intégration de l'opération impose de limiter les constructions à R+1+c. Le bâtiment devra s'inscrire dans un gabarit d'une hauteur de 9 m, définie par un vélum parallèle au terrain naturel ou au terrain excavé s'il est visible, et mesurée en tout point du bâtiment. Dans tous les cas, le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'utilisation de l'éclairage naturel et de l'énergie solaire. Suite non modifiée.	**3.3- Les hauteurs des constructions** Dans tous les cas, le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'utilisation de l'éclairage naturel et de l'énergie solaire. Suite non modifiée.

5. Le projet d'aménagement de La Georgeanne

Secteur La Georgeanne
Programmation : habitat
Emprise du projet : 0,4 ha
Hauteur : R+1+c
Typologie : collectifs
50 % en accession sociale et 50% en locatif social
Densité 25 log/ha, soit 10 logements

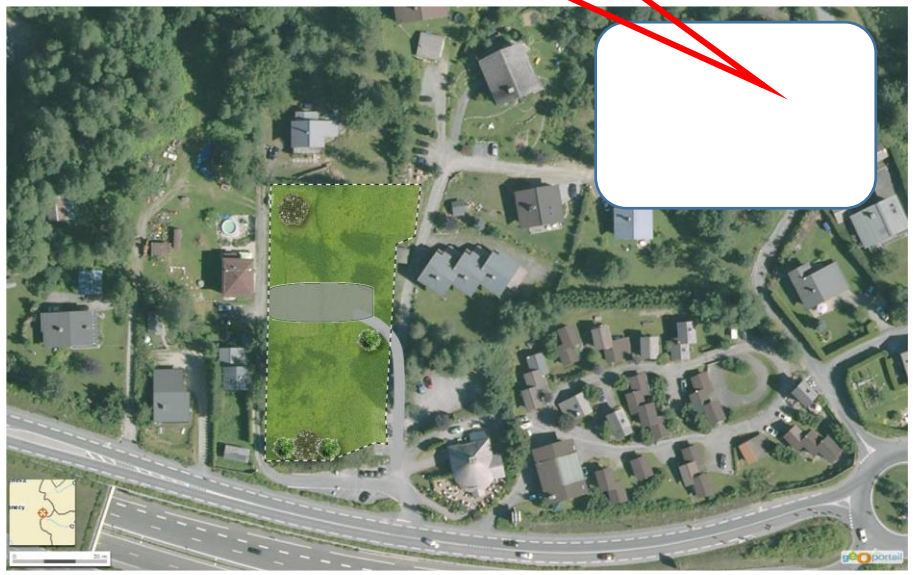


Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé – Réalisation : Epode 2016

5. Le projet d'aménagement de La Georgeanne

Secteur La Georgeanne
Programmation : habitat
Emprise du projet : 0,4 ha

Typologie : collectifs
50 % en accession sociale et 50% en locatif social
Densité 25 log/ha, soit 10 logements



Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé – Réalisation : Epode 2016

OAP actuelle	OAP proposée
4 – Les Etaches	**4 – Les Etaches**
Début non modifié.	Début non modifié.
2. Les objectifs de l'aménagement	2. Les objectifs de l'aménagement
Début non modifié.	Début non modifié.
Principes obligatoires	**Principes obligatoires**
Dans cet objectif, les développements devront viser une forme cohérente et intégrée aux zones construites limitrophes. Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 25 logements à l'hectare. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture. Ainsi un habitat de type petit collectif et intermédiaire conservant des espaces extérieurs privatifs sera mis en œuvre dans le respect des volumes périphériques. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.	Dans cet objectif, les développements devront viser une forme cohérente et intégrée aux zones construites limitrophes. Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 25 logements à l'hectare. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture. Ainsi un habitat de type petit collectif et intermédiaire conservant des espaces extérieurs privatifs sera mis en œuvre dans le respect des volumes périphériques. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs. Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale de la commune, l'aménagement devra proposer au minimum 25% de logements en accession sociale et/ou location sociale, représentant au minimum 20% de la surface de plancher du programme.
3. Les principes d'aménagement	3. Les principes d'aménagement
Début non modifié.	Début non modifié.

3.3- Les hauteurs des constructions La hauteur maximale des constructions sera homogène sur les 3 secteurs. Le bâtiment doit s'inscrire dans un gabarit d'une hauteur de 10 m (R+2+c), définie par un vélum parallèle au terrain naturel ou au terrain excavé s'il est visible, et mesurée en tout point du bâtiment. Dans tous les cas, le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'utilisation de l'éclairage naturel et de l'énergie solaire. Suite non modifiée.	**3.3- Les hauteurs des constructions** Dans tous les cas, le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'utilisation de l'éclairage naturel et de l'énergie solaire. Suite non modifiée.

5. Le projet d'aménagement des Etaches

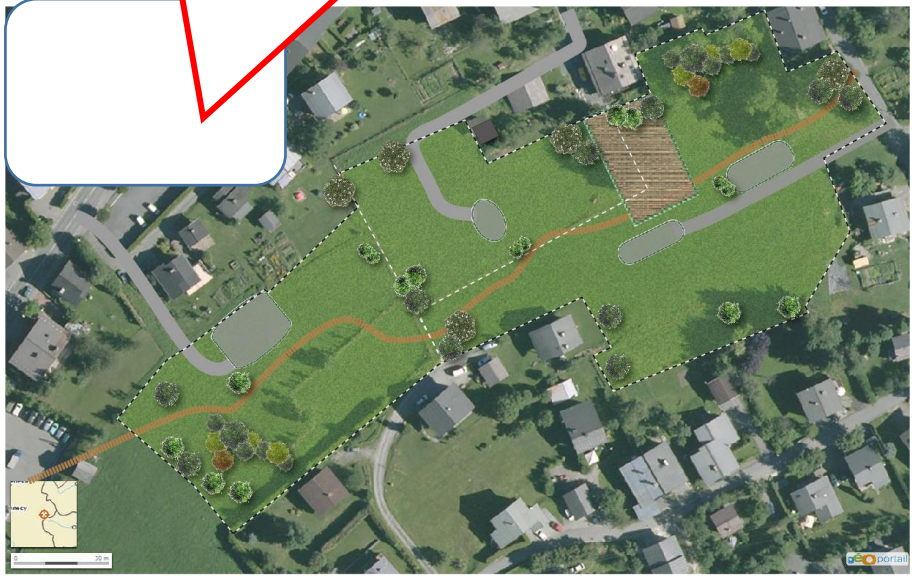
Secteur Les Etaches
Programmation : habitat
Emprise du projet : 1,4 ha
Hauteur : R+2+c
Typologie : intermédiaires et petits collectifs
Densité 25 log/ha, soit 35 logements + « espaces collectifs »



Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé – Réalisation : Epode 2016

5. Le projet d'aménagement des Etaches

Secteur Les Etaches
Programmation : habitat
Emprise du projet : 1,4 ha
Typologie : intermédiaires et petits collectifs
% logements sociaux en accession et/ou location : minimum 25% représentant minimum 20% de la surface de plancher
Densité 25 log/ha, soit 35 logements + « espaces collectifs »



Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé – Réalisation : Epode 2016

OAP actuelle	OAP proposée
5 – Saint Antoine Le Bourgeat Début non modifié. 2. Les objectifs de l'aménagement Début non modifié. **Principes obligatoires** Dans cet objectif, les développements devront viser une forme cohérente et intégrée aux zones construites limitrophes. Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 35 logements à l'hectare. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces verts collectifs non dédiés à la voiture pouvant s'intégrer au centre du tènement. Ainsi un habitat de type petit collectif et intermédiaire conservant des espaces extérieurs privatifs sera mis en œuvre dans le respect des volumes périphériques. Les espaces verts extérieurs collectifs devront être aménagés et être attractifs.	**5 – Saint Antoine Le Bourgeat** Début non modifié. 2. Les objectifs de l'aménagement Début non modifié. **Principes obligatoires** Dans cet objectif, les développements devront viser une forme cohérente et intégrée aux zones construites limitrophes. Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 35 logements à l'hectare. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces verts collectifs non dédiés à la voiture pouvant s'intégrer au centre du tènement. Ainsi un habitat de type petit collectif et intermédiaire conservant des espaces extérieurs privatifs sera mis en œuvre dans le respect des volumes périphériques. Les espaces verts extérieurs collectifs devront être aménagés et être attractifs. Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale de la commune, l'aménagement devra proposer au minimum 25% de logements en accession sociale et/ou location sociale, représentant au minimum 20% de la surface de plancher du programme.

3. Les principes d'aménagement Début non modifié. **3.3- Les hauteurs des constructions** Afin de favoriser la greffe des nouveaux développements immobiliers du secteur de Saint Antoine le Bourgeat avec le tissu urbain environnant, le bâtiment doit s'inscrire dans un gabarit d'une hauteur de 10 m (R+2+c), définie par un vélum parallèle au terrain naturel ou au terrain excavé s'il est visible, et mesurée en tout point du bâtiment. Dans tous les cas, le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'utilisation de l'éclairage naturel et de l'énergie solaire. Suite non modifiée.	3. Les principes d'aménagement Début non modifié. **3.3- Les hauteurs des constructions** Dans tous les cas, le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'utilisation de l'éclairage naturel et de l'énergie solaire. Suite non modifiée.

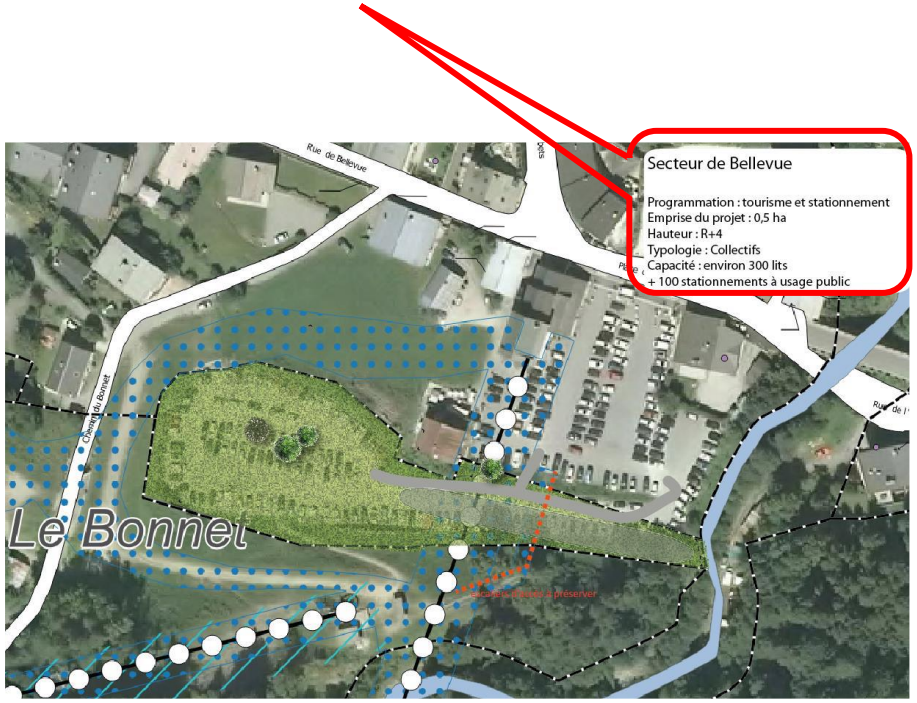
5. Le projet d'aménagement de Saint Antoine Le Bourgeat Secteur de Saint-Antoine le Bourgeat Programmation : Emprise du projet : 0,6 ha Hauteur : R+2+c Typologie : intermédiaire et petit collectif Densité 35 log/ha, soit environ 20 logements  *Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé – Réalisation : Epode 2016*	5. Le projet d'aménagement de Saint Antoine Le Bourgeat Secteur de Saint-Antoine le Bourgeat Programmation : habitat Emprise du projet : 0,6 ha Typologie : intermédiaire et petit collectif % logements sociaux en accession et/ou location : minimum 25% représentant minimum 20% de la surface de plancher Densité 35 log/ha, soit environ 20 logements  *Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé – Réalisation : Epode 2016*

OAP actuelle	OAP proposée
6 – Bellevue Début non modifié. 2. Les objectifs de l'aménagement L'objectif de l'OAP est la valorisation touristique du secteur de Bellevue par la réalisation d'une opération d'hébergement touristique, en conservant toutefois une fonction de parking. La densité des hébergements touristiques à l'hectare devra être en adéquation avec la localisation stratégique du secteur, au cœur de la centralité touristique des Trabets (identifiée comme telle dans le PADD) et proposant du « ski aux pieds ». Ainsi, le programme de l'opération se traduira par la construction d'environ 250 à 300 lits sur la zone, associée à la création d'environ 100 places de stationnement à usage public et de logements à destination des saisonniers dont le nombre sera défini en fonction de l'opération proposée lors de la signature de la convention d'aménagement touristique. Afin de conserver une attractivité touristique tout en préservant la qualité de vie des habitants permanents de la commune des Houches, le développement devra associer : continuité urbaine, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.	**6 – Bellevue** Début non modifié. 2. Les objectifs de l'aménagement L'objectif de l'OAP est la valorisation touristique du secteur de Bellevue par la réalisation d'une opération d'hébergement touristique, en proposant également du logement permanent et en conservant toutefois une fonction de parking. La densité des hébergements touristiques à l'hectare devra être en adéquation avec la localisation stratégique du secteur, au cœur de la centralité touristique des Trabets (identifiée comme telle dans le PADD) et proposant du « ski aux pieds ». Ainsi, le programme de l'opération se traduira par la construction d'environ 250 à 300 lits sur la zone, associée à la création d'environ 100 places de stationnement à usage public et de logements à destination des saisonniers ont le nombre sera défini en fonction de l'opération proposée lors de la signature de la convention d'aménagement touristique. Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale de la commune, l'aménagement devra proposer au minimum 25% de logements en accession sociale et/ou location sociale, représentant au minimum 20% de la surface de plancher du programme. Afin de conserver une attractivité touristique tout en préservant la qualité de vie des habitants permanents de la commune des Houches, le développement devra associer : continuité urbaine, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

3. Les principes d'aménagement Début non modifié. **3.3- Les hauteurs des constructions** Le bâtiment doit s'inscrire dans un gabarit d'une hauteur de 15 m (selon les règles de la zone 1AUt), définie par un vélum parallèle au terrain naturel ou au terrain excavé s'il est visible, et mesurée en tout point du bâtiment. Dans tous les cas, le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'utilisation de l'éclairage naturel et de l'énergie solaire. Suite non modifiée.	3. Les principes d'aménagement Début non modifié. **3.3- Les hauteurs des constructions** Dans tous les cas, le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'utilisation de l'éclairage naturel et de l'énergie solaire. Suite non modifiée.

5. Le projet d'aménagement de Bellevue

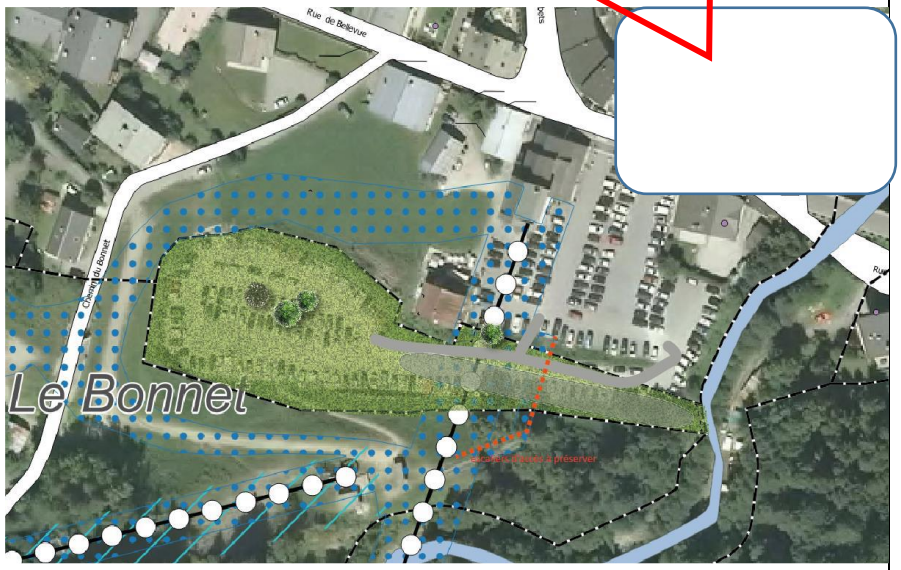
Secteur de Bellevue
Programmation : tourisme et stationnement
Emprise du projet : 0,5 ha
Hauteur : R+4
Typologie : collectifs
Capacité : environ 300 lits + 100 stationnements à usage public



Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé – Réalisation : Epode 2016

5. Le projet d'aménagement de Bellevue

Secteur de Bellevue
Programmation : tourisme et stationnement
Emprise du projet : 0,5 ha
Typologie : collectifs
Capacité : environ 300 lits + 100 stationnements à usage public
% logements sociaux en accession et/ou location : minimum 25% représentant minimum 20% de la surface de plancher



Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé – Réalisation : Epode 2016

OAP actuelle	OAP proposée
7 – Devant la Griaz Début non modifié. 2. Les objectifs de l'aménagement Début non modifié. **Principes obligatoires** L'urbanisation du tènement, propriété communale, s'inscrit dans la seconde orientation du PADD qui est de favoriser la mixité sociale et les logements permanents. Dans cet objectif, les développements devront viser une forme cohérente et intégrée aux zones construites limitrophes. Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 25 logements à l'hectare. Ainsi un habitat de type individuel, jumelé et intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs sera mis en œuvre sur une majorité de l'espace de la zone AU. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs. Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale de la commune, l'aménagement devra proposer 100% des logements en accession sociale. 3. Les principes d'aménagement Début non modifié.	**7 – Devant la Griaz** Début non modifié. 2. Les objectifs de l'aménagement Début non modifié. **Principes obligatoires** L'urbanisation du tènement, propriété communale, s'inscrit dans la seconde orientation du PADD qui est de favoriser la mixité sociale et les logements permanents. Dans cet objectif, les développements devront viser une forme cohérente et intégrée aux zones construites limitrophes. Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 25 logements à l'hectare. Ainsi un habitat de type individuel, jumelé et intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs sera mis en œuvre sur une majorité de l'espace de la zone AU. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs. Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale de la commune, l'aménagement devra proposer 100% des logements en accession sociale. 3. Les principes d'aménagement Début non modifié.

3.3- Les hauteurs des constructions Le bâtiment doit s'inscrire dans un gabarit d'une hauteur de 10 m (R+2+c), définie par un vélum parallèle au terrain naturel ou au terrain excavé s'il est visible, et mesurée en tout point du bâtiment. Dans tous les cas, le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'utilisation de l'éclairage naturel et de l'énergie solaire. Suite non modifiée.	**3.3- Les hauteurs des constructions** Dans tous les cas, le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'utilisation de l'éclairage naturel et de l'énergie solaire. Suite non modifiée.

5. Le projet d'aménagement de Devant La Griaz

Secteur Devant La Griaz
Programmation : habitat
Emprise du projet : 0,7 ha
Hauteur : R+2+c
Typologie : intermédiaire, jumelé et individuel
Logement en accession sociale : 100%
Densité : 25 log/ha, soit environ 20 logements

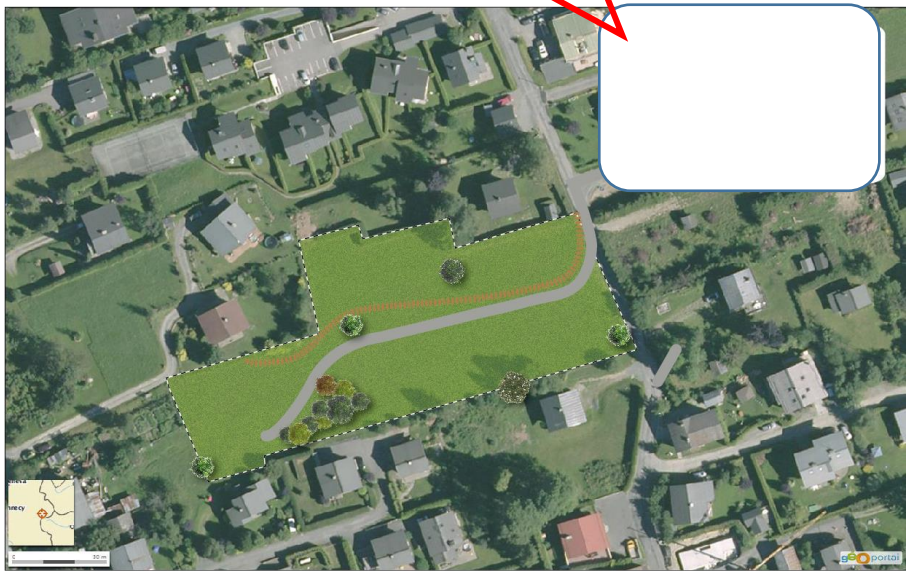


Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé – Réalisation : Epode 2016

5. Le projet d'aménagement de Devant La Griaz

Secteur Devant La Griaz
Programmation : habitat
Emprise du projet : 0,7 ha

Typologie : intermédiaire, jumelé et individuel
Logement en accession sociale : 100%
Densité : 25 log/ha, soit environ 20 logements



Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé – Réalisation : Epode 2016

OAP actuelle	OAP proposée
8 - Coutire Début non modifié. 2. Les objectifs de l'aménagement Début non modifié. **Principes obligatoires** L'urbanisation du tènement, d'une surface d'environ 1,5ha, s'inscrit dans la seconde orientation du PADD qui est de favoriser la mixité sociale et les logements permanents. Dans cet objectif, les développements devront viser une forme cohérente et intégrée aux zones construites limitrophes. Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 15 logements à l'hectare. Ainsi un habitat de type individuel, jumelé et intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs sera mis en œuvre sur une majorité de l'espace de la zone AU. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs. 3. Les principes d'aménagement Début non modifié. **3.3- Les hauteurs des constructions** Le bâtiment doit s'inscrire dans un gabarit d'une hauteur de 9 m, définie par un vélum parallèle au terrain naturel ou au terrain excavé s'il est visible, et mesurée en tout point du bâtiment.	**8 - Coutire** Début non modifié. 2. Les objectifs de l'aménagement Début non modifié. **Principes obligatoires** L'urbanisation du tènement, d'une surface d'environ 1,5ha, s'inscrit dans la seconde orientation du PADD qui est de favoriser la mixité sociale et les logements permanents. Ainsi, l'aménagement devra proposer au minimum 25% de logements en accession sociale et/ou location sociale, représentant au minimum 20% de la surface de plancher du programme. Dans cet objectif, les développements devront viser une forme cohérente et intégrée aux zones construites limitrophes. Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 15 logements à l'hectare. Ainsi un habitat de type individuel, jumelé et intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs sera mis en œuvre sur une majorité de l'espace de la zone AU. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs. 3. Les principes d'aménagement Début non modifié. **3.3- Les hauteurs des constructions**

Dans tous les cas, le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'utilisation de l'éclairage naturel et de l'énergie solaire. Pour cela une gradation des hauteurs du bâti peut être envisagée. Suite non modifiée. <u>5. Le projet d'aménagement du secteur de Coutire</u> Secteur Coutire Programmation : habitat Emprise du projet : 1,1 ha Hauteur : R+1+c Typologie : intermédiaire, jumelé et individuel Densité : 15 log/ha, soit environ 17 logements  *Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé – Réalisation : Epode 2016*	Dans tous les cas, le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'utilisation de l'éclairage naturel et de l'énergie solaire. Pour cela une gradation des hauteurs du bâti peut être envisagée. Suite non modifiée. <u>5. Le projet d'aménagement du secteur de Coutire</u> Secteur Coutire Programmation : habitat Emprise du projet : 1,1 ha Typologie : intermédiaire, jumelé et individuel % logements sociaux en accession et/ou location : minimum 25% représentant minimum 20% de la surface de plancher Densité : 15 log/ha, soit environ 17 logements  *Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé – Réalisation : Epode 2016*

OAP actuelle	OAP proposée
9 – Plaine Saint Jean Début non modifié. 2. Les objectifs de l'aménagement Début non modifié. **Principes obligatoires** Dans cet objectif, les développements devront viser une forme cohérente et intégrée aux zones construites limitrophes. Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 22 logements à l'hectare. Ainsi un habitat de type jumelé et intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs sera mis en œuvre sur une majorité de l'espace de la zone AU. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs. 3. Les principes d'aménagement Début non modifié. **3.3- Les hauteurs des constructions** Le bâtiment doit s'inscrire dans un gabarit d'une hauteur de 9 m (R+1+c), définie par un vélum parallèle au terrain naturel ou au terrain excavé s'il est visible, et mesurée en tout point du bâtiment.	**9 – Plaine Saint Jean** Début non modifié. 2. Les objectifs de l'aménagement Début non modifié. **Principes obligatoires** Dans cet objectif, les développements devront viser une forme cohérente et intégrée aux zones construites limitrophes. Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 22 logements à l'hectare. Ainsi un habitat de type jumelé et intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs sera mis en œuvre sur une majorité de l'espace de la zone AU. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs. Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale de la commune, l'aménagement devra proposer au minimum 25% de logements en accession sociale et/ou location sociale, représentant au minimum 20% de la surface de plancher du programme. 3. Les principes d'aménagement Début non modifié. **3.3- Les hauteurs des constructions** Dans tous les cas, le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des

Dans tous les cas, le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'utilisation de l'éclairage naturel et de l'énergie solaire. Pour cela une gradation des hauteurs du bâti peut être envisagée. Suite non modifiée. <u>5. Le projet d'aménagement de la Plaine Saint-Jean</u> Secteur Plaine St Jean Programmation : habitat Emprise du projet : 0,9 ha Hauteur : R+1+c Typologie : intermédiaires Densité : 22 log/ha, soit 20 logements  *Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé – Réalisation : Epode 2016*	ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'utilisation de l'éclairage naturel et de l'énergie solaire. Pour cela une gradation des hauteurs du bâti peut être envisagée. Suite non modifiée. <u>5. Le projet d'aménagement de la Plaine Saint-Jean</u> Secteur Plaine St Jean Programmation : habitat Emprise du projet : 0,9 ha Typologie : intermédiaires % logements sociaux en accession et/ou location : minimum 25% représentant minimum 20% de la surface de plancher Densité : 22 log/ha, soit 20 logements  *Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé – Réalisation : Epode 2016*

OAP actuelle	OAP proposée
10 – Carrier Début non modifié. 2. Les objectifs de l'aménagement Début non modifié. **Principes obligatoires** Dans cet objectif, les développements devront viser une forme cohérente et intégrée aux zones construites limitrophes. Une certaine compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 20 logements à l'hectare. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture pouvant s'intégrer au centre du tènement. Le programme se composera d'un habitat intermédiaire, jumelé ou individuel associé à des espaces verts communs aménagés et attractifs. 3. Les principes d'aménagement Début non modifié. **3.3- Les hauteurs des constructions** Afin de favoriser la greffe des nouveaux développements immobiliers du secteur de Carrier avec le tissu urbain environnant, Le bâtiment doit s'inscrire dans un gabarit d'une hauteur de 9 m (R+1+c), définie par un vélum parallèle au terrain naturel ou au terrain excavé s'il est visible, et mesurée en tout point du bâtiment.	**10 – Carrier** Début non modifié. 2. Les objectifs de l'aménagement Début non modifié. **Principes obligatoires** Dans cet objectif, les développements devront viser une forme cohérente et intégrée aux zones construites limitrophes. Une certaine compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 20 logements à l'hectare. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture pouvant s'intégrer au centre du tènement. Le programme se composera d'un habitat intermédiaire, jumelé ou individuel associé à des espaces verts communs aménagés et attractifs. Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale de la commune, l'aménagement devra proposer au minimum 25% de logements en accession sociale et/ou location sociale, représentant au minimum 20% de la surface de plancher du programme. 3. Les principes d'aménagement Début non modifié. **3.3- Les hauteurs des constructions**

Dans tous les cas, le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'utilisation de l'éclairage naturel et de l'énergie solaire. Pour cela une gradation des hauteurs du bâti peut être envisagée. Suite non modifiée. <u>5. Le projet d'aménagement de Carrier</u> Secteur Carrier Programmation : habitat Emprise du projet : 0,7 ha Hauteur : R+1+c Typologie : intermédiaire, jumelé et individuel Densité : 20 log/ha, soit environ 15 logements  *Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé – Réalisation : Epode 2016*	Dans tous les cas, le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'utilisation de l'éclairage naturel et de l'énergie solaire. Pour cela une gradation des hauteurs du bâti peut être envisagée. Suite non modifiée. <u>5. Le projet d'aménagement de Carrier</u> Secteur Carrier Programmation : habitat Emprise du projet : 0,7 ha Typologie : intermédiaire, jumelé et individuel % logements sociaux en accession et/ou location : minimum 25% représentant minimum 20% de la surface de plancher Densité : 20 log/ha, soit environ 15 logements  *Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé – Réalisation : Epode 2016*

OAP actuelle	OAP proposée
11 – Sous les Crêts Début non modifié. 3. Les principes d'aménagement Début non modifié. **3.3- Les hauteurs des constructions** Afin de favoriser l'intégration de la micro-zone d'activités dans son environnement, la hauteur des bâtiments sera limitée à 12 mètres sans compter les dispositifs techniques ou d'intégration architecturale. Suite non modifiée.	**11 – Sous les Crêts** Début non modifié. 3. Les principes d'aménagement Début non modifié. **3.3- Les hauteurs des constructions** Suite non modifiée.

4.1.2 Suppression de l'OAP n°12 de Coupeau

12 – Coupeau

1 Caractéristiques du site

Surface	0,8 ha
Destination	Habitat
Priorité	●●●○○

SUPPRIMEE

D'une superficie de 0,8 ha, le secteur de Coupe… …vront viser une forme urbaine compacte avec un droite de l'Arve entre le hameau de La Flattière … …tégré aux zones construites limitrophes.
traversé par un chemin rural piétonnier : le cher…



2 Les objectifs de l'aménagement

La spécificité du secteur de Coupeau est d'être localisé dans un espace mité et peu dense encadré de zones urbanisées de plus forte densité (au Nord, à l'Ouest et au Sud).

Ainsi, l'urbanisation future de ce secteur vise à atteindre une densité similaire aux zones urbanisées limitrophes en comblant les espaces interstitiels entre les habitations existantes.

La frontière d'urbanisation à l'Est sera délimitée par l'implantation des constructions existantes afin de limiter l'impact sur le couvert forestier.

Afin de proposer une densité suffisante tout en s'inscrivant en continuité des développements existants sur le hameau, une certaine compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 15 logements à l'hectare. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par le maintien et l'aménagement des cheminements existants traversant le tènement.

Le programme se composera d'un habitat intermédiaire, jumelé ou individuel.

3 Les principes d'aménagement

3.1- Organisation globale du site (accès et desserte interne)

La configuration du site et son inscription dans le réseau viaire permettent d'envisager 3 accès pour desservir l'ensemble du tènement :

- Un accès par l'Ouest, depuis la route de Coupeau, mutualisé avec les projets de constructions en cours
- Un accès depuis la route de Coupeau, à l'aval, au Sud.

Chacun des accès au tènement devra respecter une pente maximale de 12% afin de garantir une certaine accessibilité aux stationnements, notamment en hiver. Des ramifications pourront être réalisées à partir de ces trois accès viaires afin d'alimenter l'ensemble des logements.

3.2- Implantation des constructions

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaitre des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage.

Les bâtiments seront conçus de manière à minimiser les vis-à-vis, en ménageant des espaces d'intimité par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les bâtiments seront de gabarits comparables aux constructions observables sur le hameau de Coupeau, au Sud, à l'Ouest et au Nord du
Les bâtiments seront implantés de manière à conserv
paysagers avec les habitations individuelles environnant

SUPPRIMEE

3.3- Les hauteurs des constructions

Afin de favoriser la greffe des nouvelles habitations dans le hameau de Coupeau, la hauteur des constructions sera limitée à 9 mètres au faîtage (R+1+combles).

Dans tous les cas, le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'utilisation de l'éclairage naturel et de l'énergie solaire. Pour cela une gradation des hauteurs du bâti peut être envisagée.

3.4- Confort thermique des constructions (recommandations)

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

3.5- Le stationnement

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions principales.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être
de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur
ésenter qu'un seul accès sur la voie publique

t mutualisés tant que possible entre les différents bâtiments/constructions du projet. Ils feront l'objet d'un traitement paysager (plantations, ...).

3.6- Les liaisons douces

Des liaisons piétonnes traverseront le secteur de Coupeau en s'appuyant sur les chemins existants et notamment le chemin de la Via.
Le chemin rural existant sur la partie basse du tènement devra notamment être conservé dans son profil actuel (présence des réseaux d'Alimentation en Eau Potable et d'Eaux Usées).

3.7- Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons, ...).
- Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) conçu de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

- une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, l'infiltration in situ sera privilégiée.

3.8- Les espaces collectifs

L'opération devra intégrer des espaces collectifs de proximité (allée plantée, espace vert arboré, aires de jeu, lieu de détente et de convivialité). Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés. Ils ne recevront ni stationnement, ni circulation automobile.

3.9- Insertion et traitements paysagers

Les espaces de stationnement intègreront un principe de plantation permettant de garantir des espaces commun de bonne qualité
environnant par la mise en œuvre d'une trame paysagè

SUPPRIMEE

Un soin particulier devra être apporté aux clôtu
obligatoires. Toutefois, si une haie est implantée, elle ne doit pas être continue sur la totalité de la périphérie du tènement. Ces éléments végétaux devront simplement participer à la gestion des vis-à-vis.

De manière générale, les végétaux doivent s'organiser au sein de la parcelle en évitant les effets de masse et les alignements de haies. Leur implantation viendra rythmer les aménagements en s'intercalant entre les constructions.

Il est précisé que le cas échéant, les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes). Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) dévalorisants et sont une charge lourde d'entretien.

3.10- Dimensionnement et traitement des voiries internes

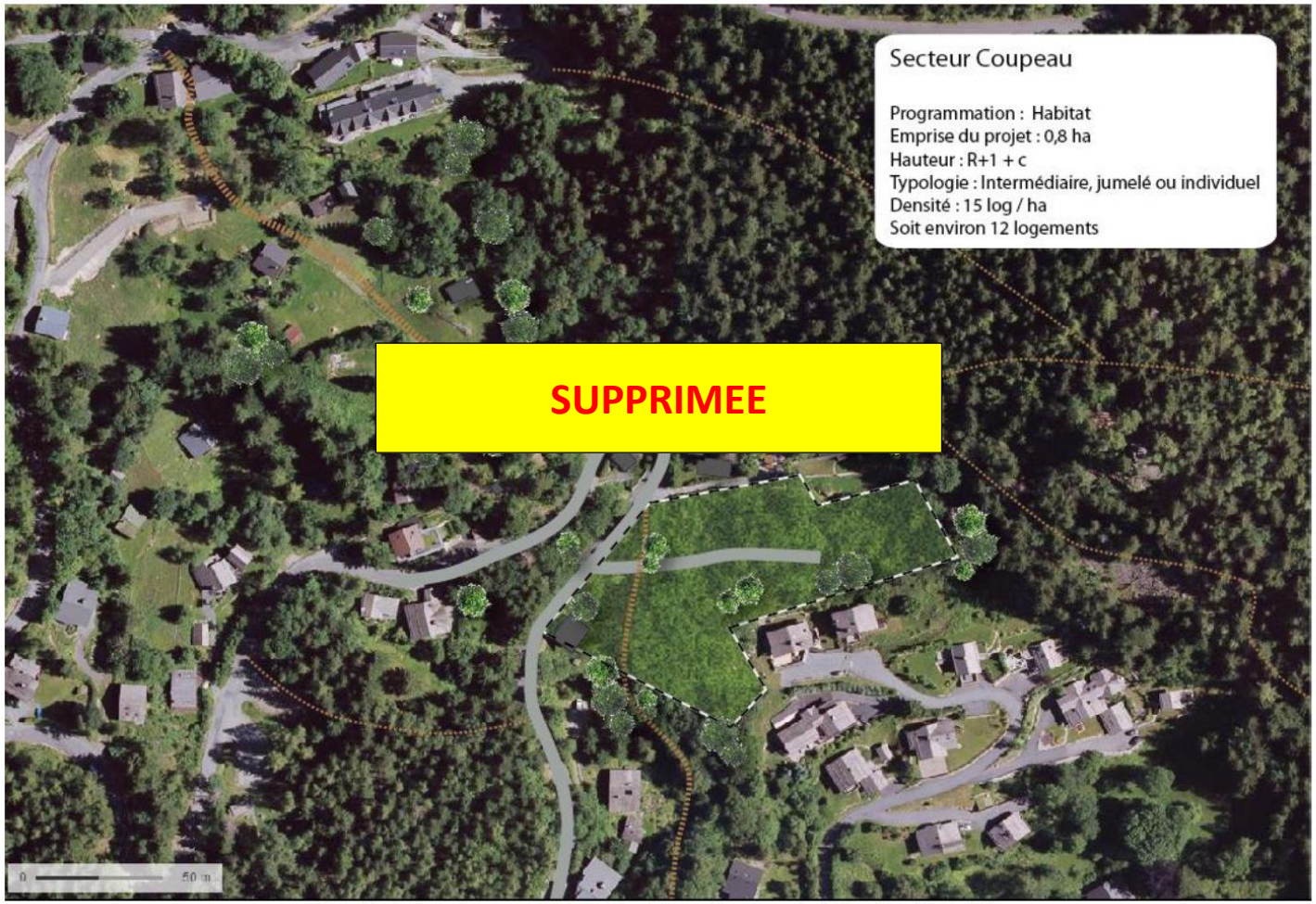
Les voies internes seront des voies partagées conciliant espace de circulation et espace de vie.

Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies seront aménagés de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

4 Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Classement en zone 1AU avec opération d'aménagement d'ensemble

5. Le projet d'aménagement de Coupeau



Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé – Réalisation : Epode 2016

4.1.3 Tableau de synthèse des périmètres objets des OAP

Le taux et le nombre de logements en accession et/ou location sociale s'entendent comme un minimum à réaliser.

OAP n°	Nom	Surface (ha)	Densité (lgts/ha)	Nb lgts prévus aux OAP	Type	Logements Sociaux (locatifs et/ou accession)		Logements Locatifs Sociaux (LLS)		Logements en Accession Aidée (LAA)		**Logements parc public**	Lgts "libres"	Observation
						Taux	nb lgts	Taux	nb lgts	Taux LAA	nb lgts	nb		
1	Route des Chavants	0.43	20	8	Intermédiaire et individuel	25.00%	2	0.00%	0	0.00%	0		6	Ajouté par la présente procédure
2	Bois de l'Ile d'en Bas	0.406	101	41	Collectif	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	13	28	Modifié par la présente procédure
3	La Georgeanne	0.362	40	14	Collectif	0.00%	0	50.00%	7	50.00%	7		0	Fixé par les OAP en vigueur
4	Les Etaches	1.4	25	35	Collectif et intermédiaire	25.00%	9	0.00%	0	0.00%	0		26	Ajouté par la présente procédure
5	Saint Antoine Le Bourgeat	0.7	35	25	Intermédiaire	25.00%	6	0.00%	0	0.00%	0		18	Ajouté par la présente procédure
6	Bellevue	0.5		non défini car exprimé en nombre de lits		25.00%								Ajouté par la présente procédure
7	Devant la Griaz	0.7	25	18	Individuel, jumelé et intermédiaire	0.00%	0	0.00%	0	100.00%	18		0	Fixé par les OAP en vigueur
8	Coutire	1.5	15	23	Individuel, jumelé et intermédiaire	25.00%	6	0.00%	0	0.00%	0		17	Ajouté par la présente procédure
9	Plaine Saint Jean	0.9	22	20	Jumelé et intermédiaire	25.00%	5	0.00%	0	0.00%	0		15	Ajouté par la présente procédure
10	Carrier	0.7	20	14	Individuel, jumelé ou intermédiaire	25.00%	4	0.00%	0	0.00%	0		10	Ajouté par la présente procédure
12	Coupeau						0		0		0		0	Supprimée par la présente procédure
TOTAL		**7.598**		**197**			**32**		**7**		**25**	**13**	**120**	
		TOTAL de logements aidés				**64**								

4.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

4.2.1 Instauration du rappel de l'existence des OAP et des clauses de mixité sociales (zone Ua)

Règlement actuel – zone Ua	Règlement proposé à l'enquête publique– zone Ua
ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Point 2.1 à 2.7 : non modifiés	**ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** Point 2.1 à 2.7 : non modifiés **2.8 – Secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation** 2.8.1 – Pour les secteurs identifiés au plan de zonage, les aménagements et constructions devront être réalisés en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de chacune des zones. 2.8.2 - Le secteur de « Saint-Antoine Le Bourgeat » fait l'objet d'un périmètre de mixité sociale au titre du L151-15 du code de l'urbanisme. L'opération comprendra au minimum 25% de logements sociaux, en accession et/ou location, représentant minimum 20% de la surface de plancher. **2.9 Obligation de mixité sociale** Dans les secteurs non concernés par les OAP, tout programme de logements de 300 m² et plus de surface de plancher comportera au minimum 25% de surface de plancher dédiée à du logement en accession et/ou location sociale.

	Pour l'application de l'alinéa précédent, est tenu pour la réalisation d'un programme de logements, tout mouvement ou enchainement de mouvements immobiliers : acquisition, vente, succession, division foncière ou succession de divisions foncières ("primaires" et autres), construction, ..., qui a pour objet ou aura pour effet, depuis l'entrée en vigueur des dispositions du présent article, de créer des logements. Cette mesure s'applique également aux opérations de lotissement (PA et DP) ainsi qu'aux PC valant division.

Règlement retenu à l'approbation – zone Ua

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Point 2.1 à 2.7 : non modifiés

2.8 – Secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation

2.8.1 – Pour les secteurs identifiés au plan de zonage, les aménagements et constructions devront être réalisés en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de chacune des zones.

2.8.2 - Le secteur de « Saint-Antoine Le Bourgeat » fait l'objet d'un périmètre de mixité sociale au titre du L151-15 du code de l'urbanisme. L'opération comprendra au minimum 25% de logements sociaux, en accession et/ou location, représentant minimum 20% de la surface de plancher.

2.9 Obligation de mixité sociale

2.9.1 Cas des lotissements

Opération de lotissement (permis d'aménager, déclaration préalable) à destination de logements :

- S'il y a cinq lots ou plus, alors l'opération comportera au minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale

- si un ou plusieurs lots comportent 300 m² ou plus de surface de plancher (SP), alors les lots concernés comporteront au minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale, représentant au minimum 25% de la surface de plancher du/des lot/s concerné/s
- S'il y a cinq lots ou plus et si un ou plusieurs lots comporte/nt 300 m² ou plus de surface de plancher (SP), alors l'opération comportera au minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale.

2.9.2 Cas des constructions de logements neufs sous forme collective ou intermédiaire (plusieurs logements sans espaces communs)

Programme de logements neufs (permis de construire, permis de construire valant division) sous forme intermédiaire (logement intermédiaire : plusieurs logements sans espaces commun) ou collective :

- tout programme créant 6 logements ou plus **OU** 720 m² ou plus de surface de plancher comportera au minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale, représentant au minimum 25% de la surface de plancher.

2.9.3 Cas des évolutions du bâti existant

Programme de logement par évolution du bâti existant (changement de destination, extension, démolition – reconstruction) :

- Toute évolution d'un bâti existant créant de la surface de plancher à destination du logement, comportera minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale, dès lors que le projet compte 6 logements ou plus **ET** que la surface totale est égale ou supérieure à 720 m². La surface totale étant constituée de la surface de plancher existante (logement) + la surface de plancher créée par le changement de destination et/ou la SP créée par extension, démolition - reconstruction.

L'ensemble des règles de ce point 2.9 s'applique à tout mouvement ou enchainement de mouvements immobiliers : acquisition, vente, succession, division foncière ou succession de divisions foncières ("primaires" (1) et autres), construction, ..., qui a pour objet ou aura pour effet, depuis l'entrée en vigueur des dispositions du présent article (approbation de la modification n°1), de créer des logements. Cette mesure s'applique également aux opérations de lotissement (PA et DP) ainsi qu'aux PC valant division.

(1) Division primaire : Division en propriété ou en jouissance effectuée par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle. La division doit intervenir après la délivrance du permis de construire, de préférence, définitif.

4.2.2 Modification des clauses de mixité sociale sur le secteur du Bois de l'Ile d'en Bas et instauration de ces obligations sur le reste de la zone Ub

Règlement actuel – zone Ub	Règlement proposé à l'enquête publique– zone Ub
ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Début non modifié **2.9 – Secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation** 2.9.1 – Pour les secteurs identifiés au plan de zonage, les aménagements et constructions devront être réalisée en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de chacune des zones. 2.9.2 - Les secteurs du « Bois de l'Ile d'en Bas » et de « La Georgeanne » font l'objet d'un périmètre de mixité sociale au titre du L151-15 du code de l'urbanisme. Les obligations sont : - Bois de l'Ile d'en Bas : 25% du programme de logements envisagé par l'OAP doit être proposé en accession sociale - La Georgeanne : la totalité du tènement fait l'objet d'un emplacement réservé à vocation sociale, 50% des logements envisagés par l'OAP seront en locatifs, les autres logements seront proposés en accession à la propriété	**ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** Début non modifié **2.9 – Secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation** 2.9.1 – Pour les secteurs identifiés au plan de zonage, les aménagements et constructions devront être réalisée en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de chacune des zones. 2.9.2 – Le secteur de « La Georgeanne » fait l'objet d'un périmètre de mixité sociale au titre du L151-15 du code de l'urbanisme. Les obligations sont : - La Georgeanne : la totalité du tènement fait l'objet d'un emplacement réservé à vocation sociale, 50% des logements envisagés par l'OAP seront en locatifs, les autres logements seront proposés en accession à la propriété **2.10 Obligation de mixité sociale** Dans les secteurs non concernés par les OAP, tout programme de logements de 300 m² et plus de surface de plancher comportera au minimum 25% de surface de plancher dédiée à du logement en accession et/ou location sociale.

	Pour l'application de l'alinéa précédent, est tenu pour la réalisation d'un programme de logements, tout mouvement ou enchainement de mouvements immobiliers : acquisition, vente, succession, division foncière ou succession de divisions foncières ("primaires" et autres), construction, ..., qui a pour objet ou aura pour effet, depuis l'entrée en vigueur des dispositions du présent article, de créer des logements. Cette mesure s'applique également aux opérations de lotissement (PA et DP) ainsi qu'aux PC valant division.

Règlement retenu à l'approbation – zone Ub

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Début non modifié

2.9 – Secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation

2.9.1 – Pour les secteurs identifiés au plan de zonage, les aménagements et constructions devront être réalisée en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de chacune des zones.

2.9.2 – Le secteur de « La Georgeanne » fait l'objet d'un périmètre de mixité sociale au titre du L151-15 du code de l'urbanisme. Les obligations sont :

- La Georgeanne : la totalité du tènement fait l'objet d'un emplacement réservé à vocation sociale, 50% des logements envisagés par l'OAP seront en locatifs, les autres logements seront proposés en accession à la propriété

2.10 Obligation de mixité sociale

2.10.1 Cas des lotissements

Opération de lotissement (permis d'aménager, déclaration préalable) à destination de logements :

- S'il y a cinq lots ou plus, alors l'opération comportera au minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale
- si un ou plusieurs lots comportent 300 m² ou plus de surface de plancher (SP), alors les lots concernés comporteront au minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale, représentant au minimum 25% de la surface de plancher du/des lot/s concerné/s
- S'il y a cinq lots ou plus et si un ou plusieurs lots comporte/nt 300 m² ou plus de surface de plancher (SP), alors l'opération comportera au minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale.

2.10.2 Cas des constructions de logements neufs sous forme collective ou intermédiaire (plusieurs logements sans espaces communs)

Programme de logements neufs (permis de construire, permis de construire valant division) sous forme intermédiaire (logement intermédiaire : plusieurs logements sans espaces commun) ou collective :

- tout programme créant 6 logements ou plus **OU** 720 m² ou plus de surface de plancher comportera au minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale, représentant au minimum 25% de la surface de plancher.

2.10.3 Cas des évolutions du bâti existant

Programme de logement par évolution du bâti existant (changement de destination, extension, démolition – reconstruction) :

- Toute évolution d'un bâti existant créant de la surface de plancher à destination du logement, comportera minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale, dès lors que le projet compte 6 logements ou plus **ET** que la surface totale est égale ou supérieure à 720 m². La surface totale étant constituée de la surface de plancher existante (logement) + la surface de plancher créée par le changement de destination et/ou la SP créée par extension, démolition - reconstruction.

L'ensemble des règles de ce point 2.10 s'applique à tout mouvement ou enchainement de mouvements immobiliers : acquisition, vente, succession, division foncière ou succession de divisions foncières ("primaires" (1) et autres), construction, ..., qui a pour objet ou aura pour effet, depuis l'entrée en vigueur des dispositions du présent article (approbation de la modification n°1), de créer des logements. Cette mesure s'applique également aux opérations de lotissement (PA et DP) ainsi qu'aux PC valant division.

(1) Division primaire : Division en propriété ou en jouissance effectuée par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle. La division doit intervenir après la délivrance du permis de construire, de préférence, définitif.

4.2.3 Instauration des clauses de mixité sociales (zones Uc, Um, Ut et 1AU)

Règlement actuel – zone Uc	Règlement proposé à l'enquête publique – zone Uc
ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Début non modifié **2.10 – Secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation** 2.9.1 – Pour les secteurs identifiés au plan de zonage, les aménagements et constructions devront être réalisée en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de chacune des zones.	**ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** Début non modifié **2.10 – Secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation** 2.10.1 – Pour les secteurs identifiés au plan de zonage, les aménagements et constructions devront être réalisée en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de chacune des zones. 2.10.2 - Le secteur de la « Route des Chavants » fait l'objet d'un périmètre de mixité sociale au titre du L151-15 du code de l'urbanisme. L'opération comprendra au minimum 25% de logements sociaux, en accession et/ou location, représentant minimum 20% de la surface de plancher. **2.11 Obligation de mixité sociale** Dans les secteurs non concernés par les OAP, tout programme de logements de 300 m² et plus de surface de plancher comportera au minimum 25% de surface de plancher dédiée à du logement en accession et/ou location sociale. Pour l'application de l'alinéa précédent, est tenu pour la réalisation d'un programme de logements, tout mouvement ou enchainement de

	mouvements immobiliers : acquisition, vente, succession, division foncière ou succession de divisions foncières ("primaires" et autres), construction, ..., qui a pour objet ou aura pour effet, depuis l'entrée en vigueur des dispositions du présent article, de créer des logements. Cette mesure s'applique également aux opérations de lotissement (PA et DP) ainsi qu'aux PC valant division.

Règlement retenu à l'approbation – zone Uc

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Début non modifié

2.10 – Secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation

2.10.1 – Pour les secteurs identifiés au plan de zonage, les aménagements et constructions devront être réalisée en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de chacune des zones.

2.10.2 - Le secteur de la « Route des Chavants » fait l'objet d'un périmètre de mixité sociale au titre du L151-15 du code de l'urbanisme. L'opération comprendra au minimum 25% de logements sociaux, en accession et/ou location, représentant minimum 20% de la surface de plancher.

2.11 Obligation de mixité sociale

2.11.1 Cas des lotissements

Opération de lotissement (permis d'aménager, déclaration préalable) à destination de logements :

- S'il y a cinq lots ou plus, alors l'opération comportera au minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale
- si un ou plusieurs lots comportent 300 m² ou plus de surface de plancher (SP), alors les lots concernés comporteront au minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale, représentant au minimum 25% de la surface de plancher du/des lot/s concerné/s
- S'il y a cinq lots ou plus et si un ou plusieurs lots comporte/nt 300 m² ou plus de surface de plancher (SP), alors l'opération comportera au minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale.

2.11.2 Cas des constructions de logements neufs sous forme collective ou intermédiaire (plusieurs logements sans espaces communs)

Programme de logements neufs (permis de construire, permis de construire valant division) sous forme intermédiaire (logement intermédiaire : plusieurs logements sans espaces commun) ou collective :

- tout programme créant 6 logements ou plus **OU** 720 m² ou plus de surface de plancher comportera au minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale, représentant au minimum 25% de la surface de plancher.

2.11.3 Cas des évolutions du bâti existant

Programme de logement par évolution du bâti existant (changement de destination, extension, démolition – reconstruction) :

- Toute évolution d'un bâti existant créant de la surface de plancher à destination du logement, comportera minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale, dès lors que le projet compte 6 logements ou plus **ET** que la surface totale est égale ou supérieure à 720 m². La surface totale étant constituée de la surface de plancher existante (logement) + la surface de plancher créée par le changement de destination et/ou la SP créée par extension, démolition - reconstruction.

L'ensemble des règles de ce point 2.11 s'applique à tout mouvement ou enchainement de mouvements immobiliers : acquisition, vente, succession, division foncière ou succession de divisions foncières ("primaires" (1) et autres), construction, ..., qui a pour objet ou aura pour effet, depuis l'entrée en vigueur des dispositions du présent article (approbation de la modification n°1), de créer des logements. Cette mesure s'applique également aux opérations de lotissement (PA et DP) ainsi qu'aux PC valant division.

(1) Division primaire : Division en propriété ou en jouissance effectuée par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle. La division doit intervenir après la délivrance du permis de construire, de préférence, définitif.

Règlement actuel – zone Um	Règlement proposé à l'enquête publique – zone Um
ARTICLE UM 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Début non modifié	**ARTICLE UM 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** Début non modifié **2.10 Obligation de mixité sociale** Dans les secteurs non concernés par les OAP, tout programme de logements de 300 m² et plus de surface de plancher comportera au minimum 25% de surface de plancher dédiée à du logement en accession et/ou location sociale. Pour l'application de l'alinéa précédent, est tenu pour la réalisation d'un programme de logements, tout mouvement ou enchainement de mouvements immobiliers : acquisition, vente, succession, division foncière ou succession de divisions foncières ("primaires" et autres), construction, ..., qui a pour objet ou aura pour effet, depuis l'entrée en vigueur des dispositions du présent article, de créer des logements. Cette mesure s'applique également aux opérations de lotissement (PA et DP) ainsi qu'aux PC valant division.

Règlement retenu à l'approbation – zone Um
ARTICLE UM 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Début non modifié **2.10 Obligation de mixité sociale**

2.10.1 Cas des lotissements

Opération de lotissement (permis d'aménager, déclaration préalable) à destination de logements :

- S'il y a cinq lots ou plus, alors l'opération comportera au minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale
- si un ou plusieurs lots comportent 300 m² ou plus de surface de plancher (SP), alors les lots concernés comporteront au minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale, représentant au minimum 25% de la surface de plancher du/des lot/s concerné/s
- S'il y a cinq lots ou plus et si un ou plusieurs lots comporte/nt 300 m² ou plus de surface de plancher (SP), alors l'opération comportera au minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale.

2.10.2 Cas des constructions de logements neufs sous forme collective ou intermédiaire (plusieurs logements sans espaces communs)

Programme de logements neufs (permis de construire, permis de construire valant division) sous forme intermédiaire (logement intermédiaire : plusieurs logements sans espaces commun) ou collective :

- tout programme créant 6 logements ou plus **OU** 720 m² ou plus de surface de plancher comportera au minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale, représentant au minimum 25% de la surface de plancher.

2.10.3 Cas des évolutions du bâti existant

Programme de logement par évolution du bâti existant (changement de destination, extension, démolition – reconstruction) :

- Toute évolution d'un bâti existant créant de la surface de plancher à destination du logement, comportera minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale, dès lors que le projet compte 6 logements ou plus **ET** que la surface totale est égale ou supérieure à 720 m². La surface totale étant constituée de la surface de plancher existante (logement) + la surface de plancher créée par le changement de destination et/ou la SP créée par extension, démolition - reconstruction.

L'ensemble des règles de ce point 2.10 s'applique à tout mouvement ou enchainement de mouvements immobiliers : acquisition, vente, succession, division foncière ou succession de divisions foncières ("primaires" (1) et autres), construction, ..., qui a pour objet ou aura pour effet, depuis l'entrée en vigueur des dispositions du présent article (approbation de la modification n°1), de créer des logements. Cette mesure s'applique également aux opérations de lotissement (PA et DP) ainsi qu'aux PC valant division.

(1) Division primaire : Division en propriété ou en jouissance effectuée par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle. La division doit intervenir après la délivrance du permis de construire, de préférence, définitif.

Règlement actuel – zone Ut	Règlement proposé à l'enquête publique– zone Ut
ARTICLE UT 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Début non modifié	**ARTICLE UT 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** Début non modifié **2.9 Obligation de mixité sociale** Dans les secteurs non concernés par les OAP, tout programme de logements de 300 m² et plus de surface de plancher comportera au minimum 25% de surface de plancher dédiée à du logement en accession et/ou location sociale. Pour l'application de l'alinéa précédent, est tenu pour la réalisation d'un programme de logements, tout mouvement ou enchainement de mouvements immobiliers : acquisition, vente, succession, division foncière ou succession de divisions foncières ("primaires" et autres), construction, ..., qui a pour objet ou aura pour effet, depuis l'entrée en vigueur des dispositions du présent article, de créer des logements. Cette mesure s'applique également aux opérations de lotissement (PA et DP) ainsi qu'aux PC valant division.

Règlement retenu à l'approbation – zone Ut
ARTICLE UT 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Début non modifié **2.9 Obligation de mixité sociale**

2.9.1 Cas des lotissements

Opération de lotissement (permis d'aménager, déclaration préalable) à destination de logements :

- S'il y a cinq lots ou plus, alors l'opération comportera au minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale
- si un ou plusieurs lots comportent 300 m² ou plus de surface de plancher (SP), alors les lots concernés comporteront au minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale, représentant au minimum 25% de la surface de plancher du/des lot/s concerné/s
- S'il y a cinq lots ou plus et si un ou plusieurs lots comporte/nt 300 m² ou plus de surface de plancher (SP), alors l'opération comportera au minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale.

2.9.2 Cas des constructions de logements neufs sous forme collective ou intermédiaire (plusieurs logements sans espaces communs)

Programme de logements neufs (permis de construire, permis de construire valant division) sous forme intermédiaire (logement intermédiaire : plusieurs logements sans espaces commun) ou collective :

- tout programme créant 6 logements ou plus **OU** 720 m² ou plus de surface de plancher comportera au minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale, représentant au minimum 25% de la surface de plancher.

2.9.3 Cas des évolutions du bâti existant

Programme de logement par évolution du bâti existant (changement de destination, extension, démolition – reconstruction) :

- Toute évolution d'un bâti existant créant de la surface de plancher à destination du logement, comportera minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale, dès lors que le projet compte 6 logements ou plus **ET** que la surface totale est égale ou supérieure à 720 m². La surface totale étant constituée de la surface de plancher existante (logement) + la surface de plancher créée par le changement de destination et/ou la SP créée par extension, démolition - reconstruction.

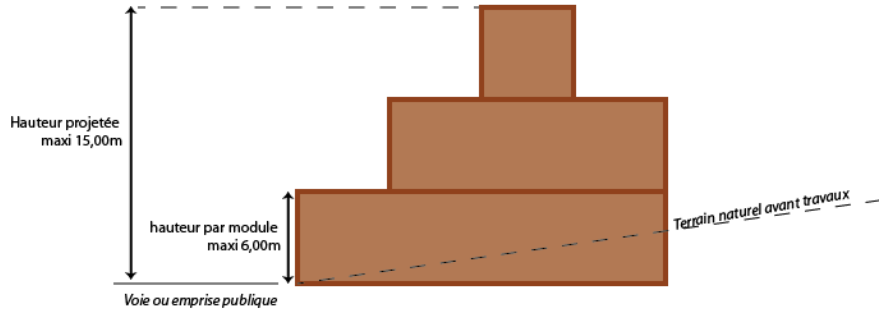
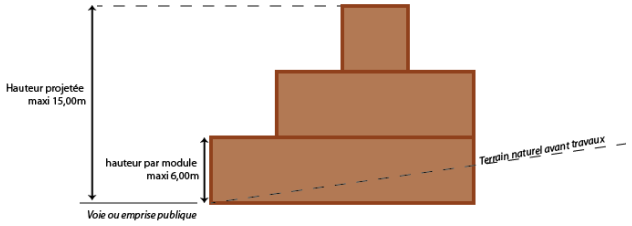
L'ensemble des règles de ce point 2.9 s'applique à tout mouvement ou enchainement de mouvements immobiliers : acquisition, vente, succession, division foncière ou succession de divisions foncières ("primaires" (1) et autres), construction, ..., qui a pour objet ou aura pour effet, depuis l'entrée en vigueur des dispositions du présent article (approbation de la modification n°1), de créer des logements. Cette mesure s'applique également aux opérations de lotissement (PA et DP) ainsi qu'aux PC valant division.

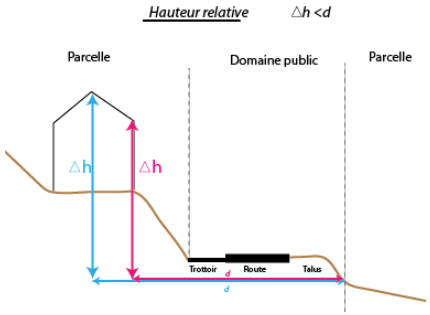
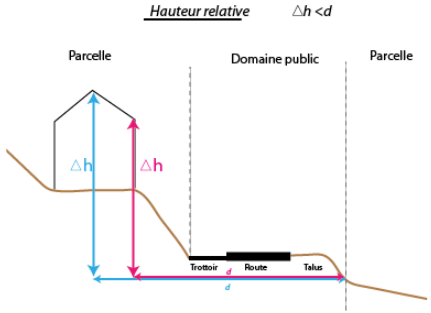
(1) Division primaire : Division en propriété ou en jouissance effectuée par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle. La division doit intervenir après la délivrance du permis de construire, de préférence, définitif.

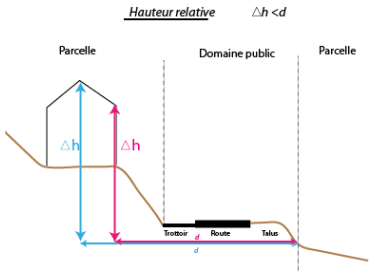
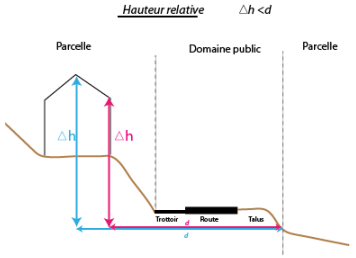
Règlement actuel – zone 1AU	Règlement proposé – zone 1AU
ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES **I. Secteurs 1AU** Début non modifié **I.2.4 - Conditions d'ouverture à l'urbanisation** 2.4.1 - Les secteurs 1AU ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'au travers d'une opération d'aménagement telle que définie par le Code de l'Urbanisme, qui doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et doit présenter les caractères suivants : - Garantir que les équipements publics seront opérationnels lors de la mise en service des constructions. - Ne pas créer d'enclaves inconstructibles ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée, ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou à urbaniser limitrophe. 2.4.2 - Le secteur « Devant La Griaz », fait l'objet d'un périmètre de mixité sociale au titre du L151-15 du code de l'urbanisme. L'aménagement devra proposer la totalité de ces logements en accession sociale.	**ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** **I. Secteurs 1AU** Début non modifié **I.2.4 - Conditions d'ouverture à l'urbanisation** 2.4.1 - Les secteurs 1AU ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'au travers d'une opération d'aménagement telle que définie par le Code de l'Urbanisme, qui doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et doit présenter les caractères suivants : - Garantir que les équipements publics seront opérationnels lors de la mise en service des constructions. - Ne pas créer d'enclaves inconstructibles ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée, ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou à urbaniser limitrophe. 2.4.2 - Le secteur « Devant La Griaz », fait l'objet d'un périmètre de mixité sociale au titre du L151-15 du code de l'urbanisme. L'aménagement devra proposer la totalité de ces logements en accession sociale. 2.4.3 Les secteurs de « Les Etaches », « Saint-Antoine Le Bourgeat », « Coutire », « La Plaine Saint Jean » et « Carrier » font l'objet d'un périmètre de mixité sociale au titre du L151-15 du code de l'urbanisme. Chaque aménagement devra proposer au minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale, qui représenteront au minimum 20% de la surface de plancher du programme de logements.

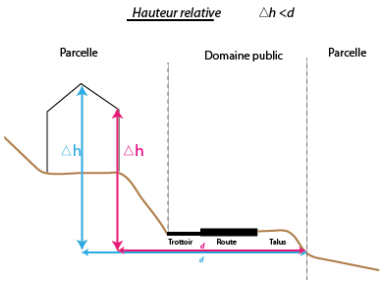
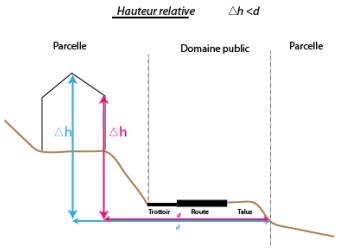
II. Secteur 1AUt Début non modifié **II.2.4 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation** Les secteurs 1AUt ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'au travers d'une opération d'aménagement telle que définie par le Code de l'Urbanisme, qui doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et doit présenter les caractères suivants : - Répondre aux besoins de l'opération en matière de logements à destination des saisonniers (environ 15 saisonniers pour une opération de 300 lits chauds) - Garantir que les équipements publics seront opérationnels lors de la mise en service des constructions. - Ne pas créer d'enclaves inconstructibles ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée, ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou à urbaniser limitrophe.	**II. Secteur 1AUt** Début non modifié **II.2.4 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation** Les secteurs 1AUt ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'au travers d'une opération d'aménagement telle que définie par le Code de l'Urbanisme, qui doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et doit présenter les caractères suivants : - Répondre aux besoins de l'opération en matière de logements à destination des saisonniers (environ 15 saisonniers pour une opération de 300 lits chauds) - Garantir que les équipements publics seront opérationnels lors de la mise en service des constructions. - Ne pas créer d'enclaves inconstructibles ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée, ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou à urbaniser limitrophe. Le secteur de « Bellevue », fait l'objet d'un périmètre de mixité sociale au titre du L151-15 du code de l'urbanisme. Son aménagement devra proposer au minimum 25% de logements en accession et/ou location sociale, qui représenteront au minimum 20% de la surface de plancher du programme de logements.

4.2.4 Instauration des règles de hauteur

Règlement actuel – zone Ua	Règlement proposé – zone Ua
ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS **10.0 – Généralités :** non modifié **10.1 – Hauteur maximale** 10.1.1 – Dans un fuseau de 20,00 m de part et d'autre de l'emprise de la route départementale et au centre bourg. Cette règle ne s'applique pas pour les extensions de faible emprise au sol. - La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 15,00 m selon les termes définis à l'article 10.0. - Cette hauteur ne sera jamais perçue d'un seul tenant. Le volume du bâtiment devra prévoir une intégration en gradation dans la pente de type « cascade » composé de plusieurs modules. - La hauteur maximale du premier module n'excédera pas 6,00 m.  	**ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** **10.0 – Généralités :** non modifié **10.1 – Hauteur maximale** 10.1.1 – Dans un fuseau de 20,00 m de part et d'autre de l'emprise de la route départementale et au centre bourg. Cette règle ne s'applique pas pour les extensions de faible emprise au sol. - La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 15,00 m selon les termes définis à l'article 10.0. - Dans le périmètre concerné par l'OAP n°5 – Saint Antoine Le Bourgeat, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 10,00 m selon les termes définis à l'article 10.0 - Cette hauteur ne sera jamais perçue d'un seul tenant. Le volume du bâtiment devra prévoir une intégration en gradation dans la pente de type « cascade » composé de plusieurs modules. - La hauteur maximale du premier module n'excédera pas 6,00 m. 

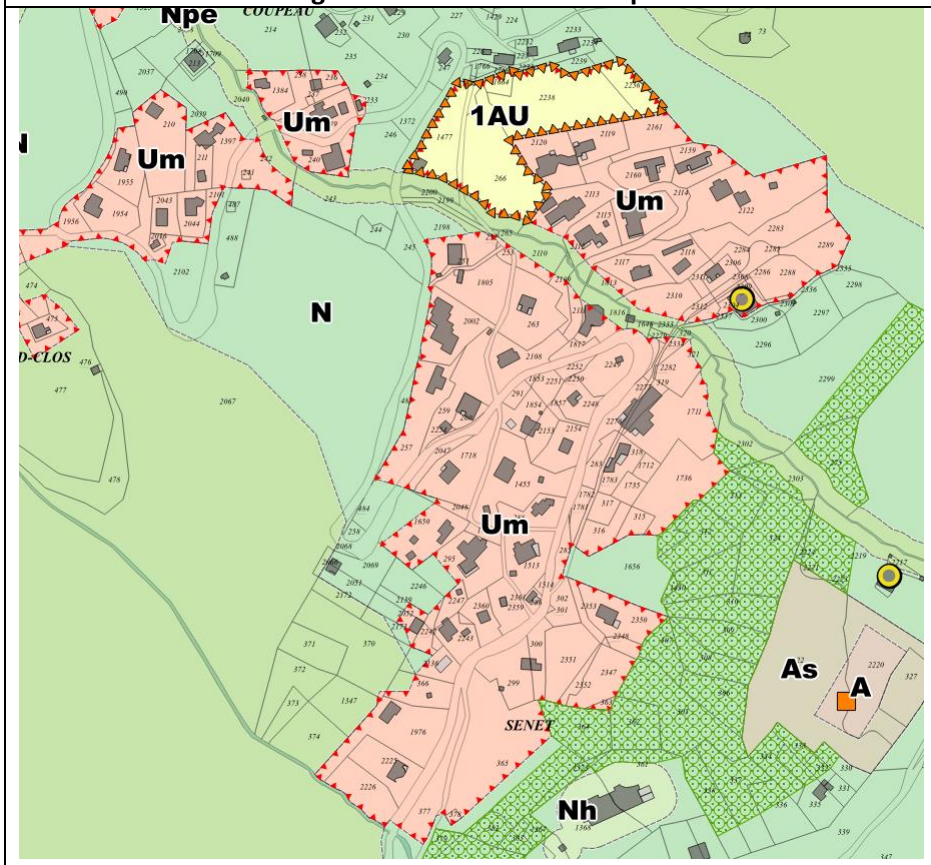
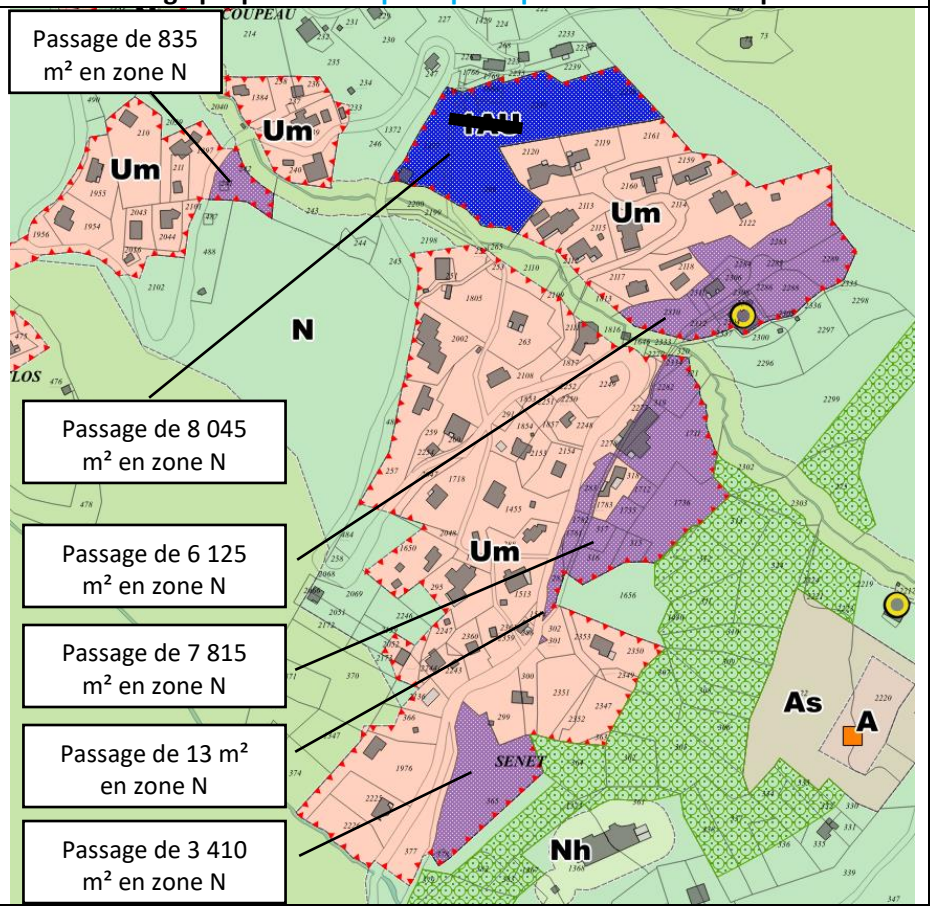
10.1.2 – Pour les autres secteurs de la zone UA La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 m selon les termes définis à l'article 10.0. La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé du domaine public n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.  **10.2 – Cas particuliers :** non modifié	10.1.2 – Pour les autres secteurs de la zone UA La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 m selon les termes définis à l'article 10.0. La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé du domaine public n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.  **10.2 – Cas particuliers :** non modifié

Règlement actuel – zone Ub	Règlement proposé – zone Ub
ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS **10.0 – Généralités :** non modifié **10.1 – Hauteur maximale** 10.1.1 - La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 10,00 m selon les termes définis à l'article 10.0. 10.1.2 – Pour les secteurs identifiés au plan de zonage, les hauteurs maximum sont celles inscrites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation 10.1.3 – La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé du domaine public n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.  **10.2 – Cas particuliers :** non modifié	**ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** **10.0 – Généralités :** non modifié **10.1 – Hauteur maximale** 10.1.1 - La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 10,00 m selon les termes définis à l'article 10.0. 10.1.2 - Dans le périmètre concerné par l'OAP n°2 – Bois de l'Ile d'en Bas, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 13,00 m selon les termes définis à l'article 10.0 10.1.3 Dans le périmètre concerné par l'OAP n°3 – La Georgeanne, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9,00 m selon les termes définis à l'article 10.0 10.1.4 – La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé du domaine public n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.  **10.2 – Cas particuliers :** non modifié

Règlement actuel – zone 1AU	Règlement proposé – zone 1AU
ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS **10.0 – Généralités :** non modifié **10.1 – Hauteur maximale** 10.1.1 –En zone 1AU, la hauteur maximale des constructions est fixée dans les orientations d'aménagement et de programmation, selon les termes définis à l'article 10.0 10.1.2 – En zone 1AUT, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15,00 m selon les termes définis à l'article 10.0. La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé du domaine public n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.  **10.2 – Cas particuliers :** non modifié	**ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** **10.0 – Généralités :** non modifié **10.1 – Hauteur maximale** 10.1.1 – Dans les périmètres concernés les OAP n°4 – Les Etaches, n°5 – Saint Antoine Le Bourgeat et n°7 – Devant la Griaz, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 10,00 m selon les termes définis à l'article 10.0 10.1.2 – Dans les périmètres concernés les OAP n°8 – Coutire, n°9 – Plaine Saint Jean et n°10 – Carrier, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9,00 m selon les termes définis à l'article 10.0 10.1.3 – En zone 1AUT, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15,00 m selon les termes définis à l'article 10.0. La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé du domaine public n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.  **10.2 – Cas particuliers :** non modifié

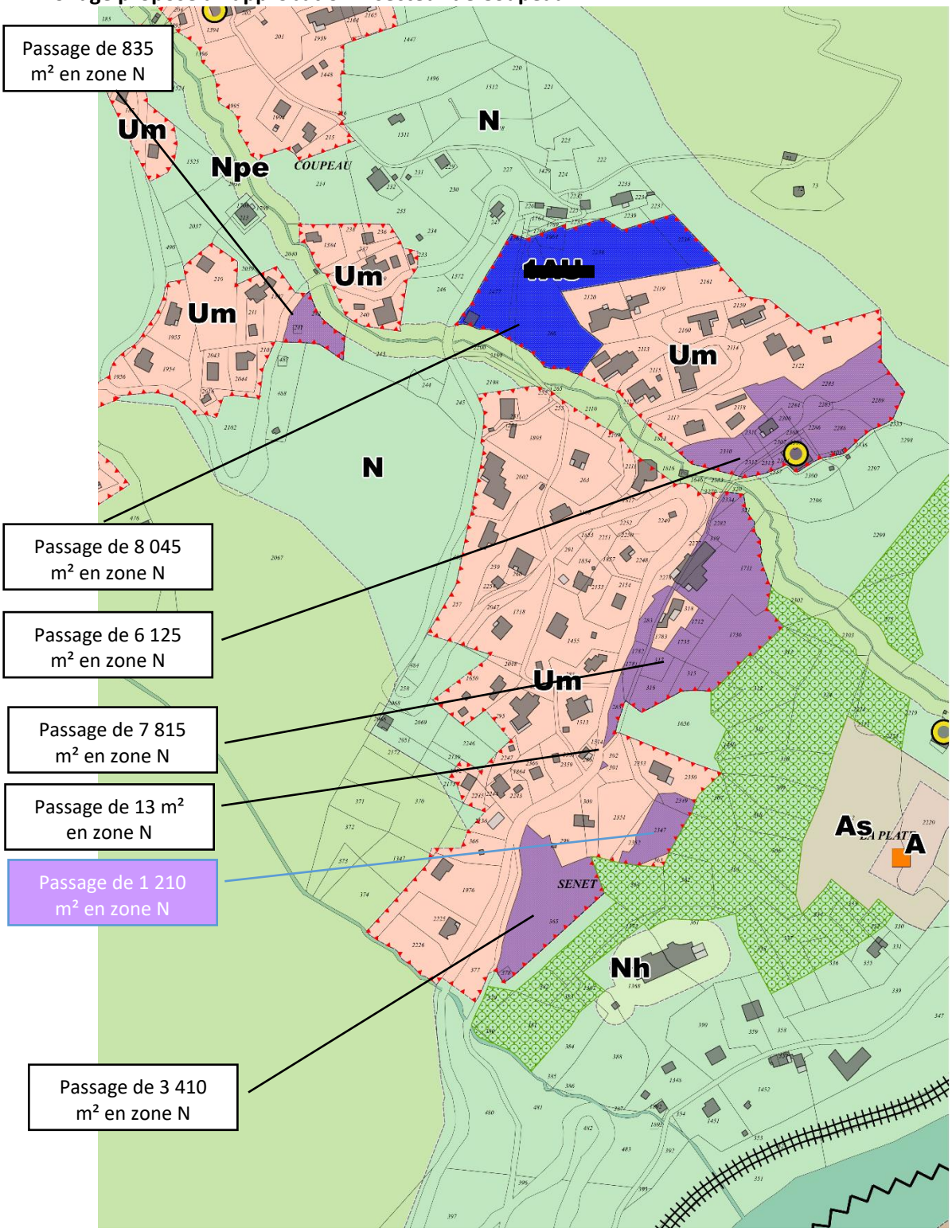
4.3 EVOLUTIONS DU ZONAGE

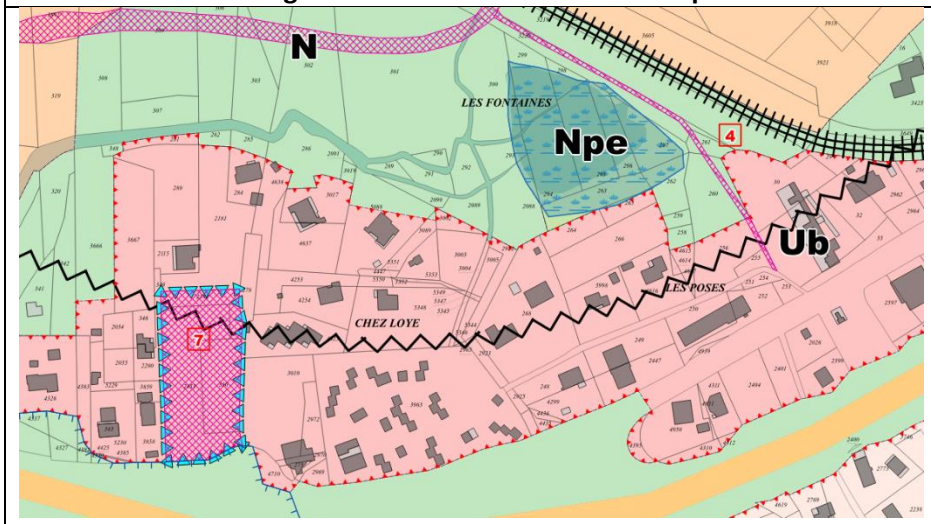
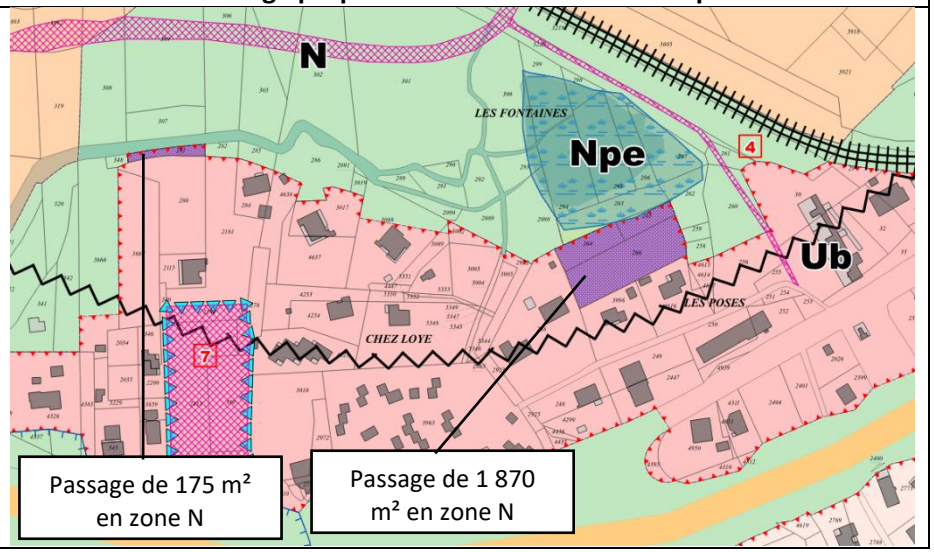
4.3.1 Classement en zone Naturelle des parcelles concernées par les jugements du TA et de la CAA

Zonage actuel – secteur de Coupeau	Zonage proposé à l'enquête publique– secteur de Coupeau
	

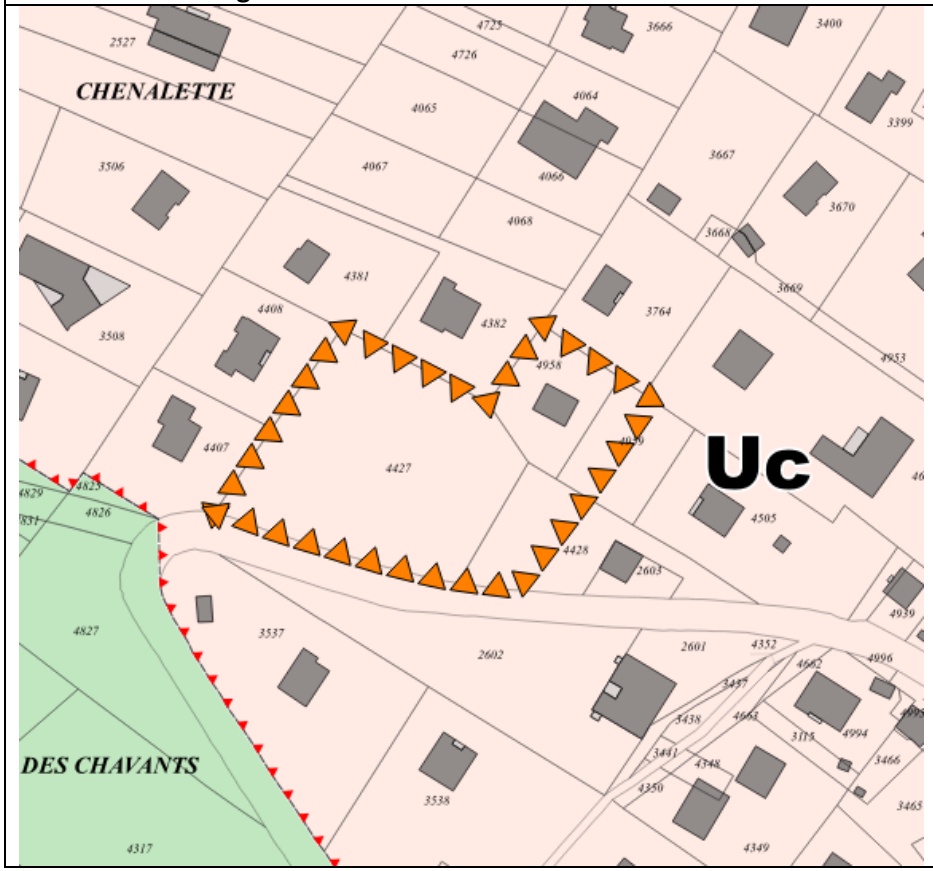
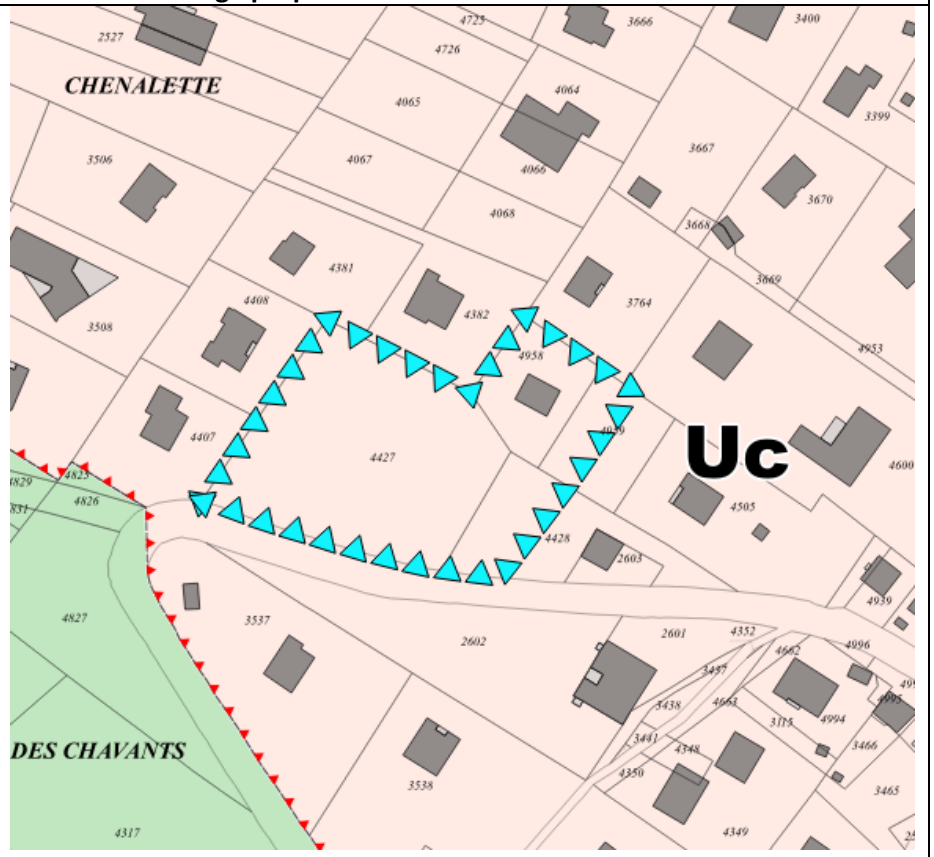
Comme relevé dans l'avis de l'Etat, la parcelle A304, devenue A2347, 2348 et 2349, à Coupeau a été oubliée sur le plan alors qu'elle figure bien dans la liste des parcelles qui évoluent de zone Urbaine à zone Naturelle, en conséquence du jugement du Tribunal Administratif de Grenoble. La surface concernée s'étend sur environ 1 210 m².

Zonage proposé à l'approbation – secteur de Coupeau



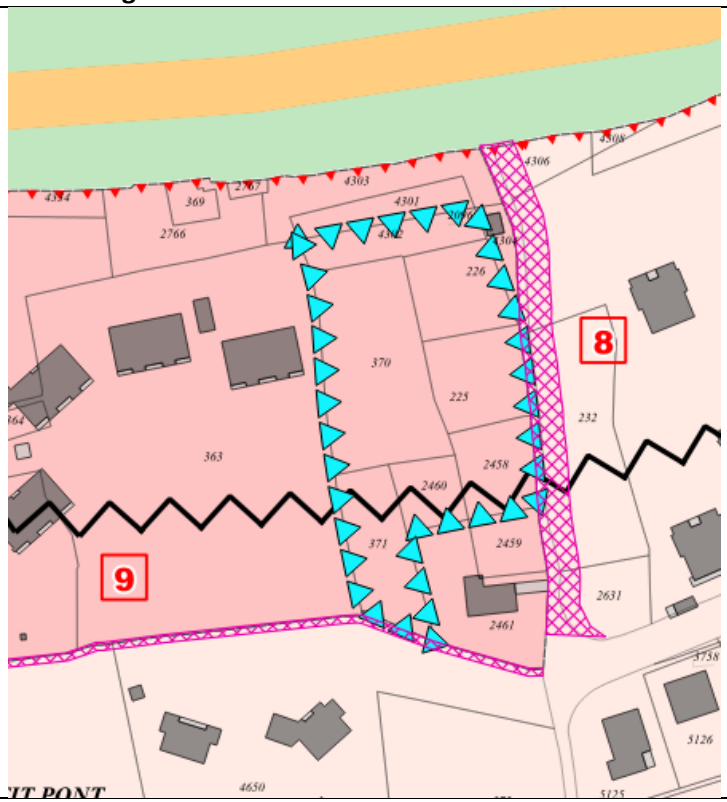
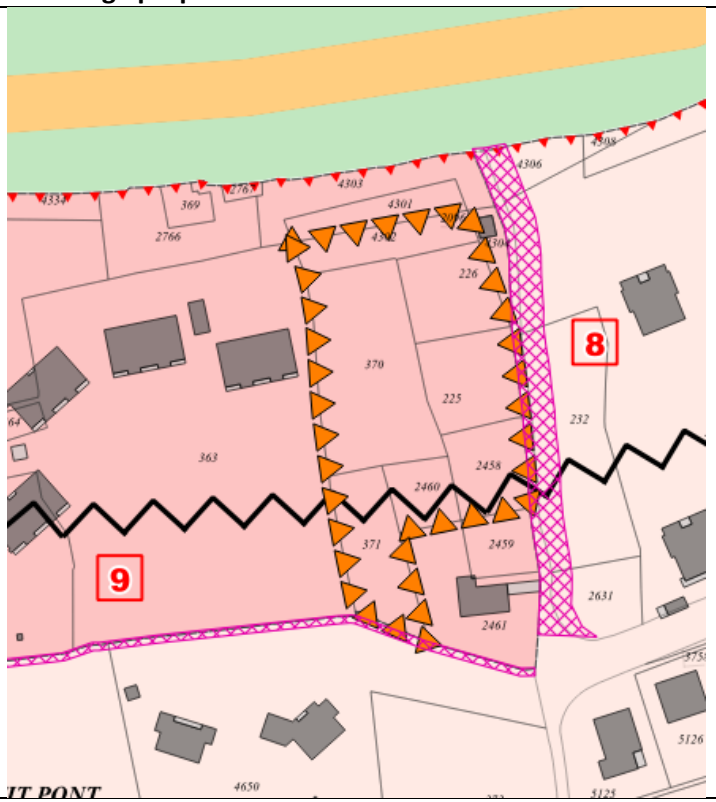
Zonage actuel – secteur de Clair – Temps	Zonage proposé – secteur de Clair – Temps
	

4.3.2 Changement graphique du périmètre OAP pour modifier la mixité sociale

Zonage actuel – secteur OAP route des Chavants	Zonage proposé – secteur OAP route des Chavants
	

Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

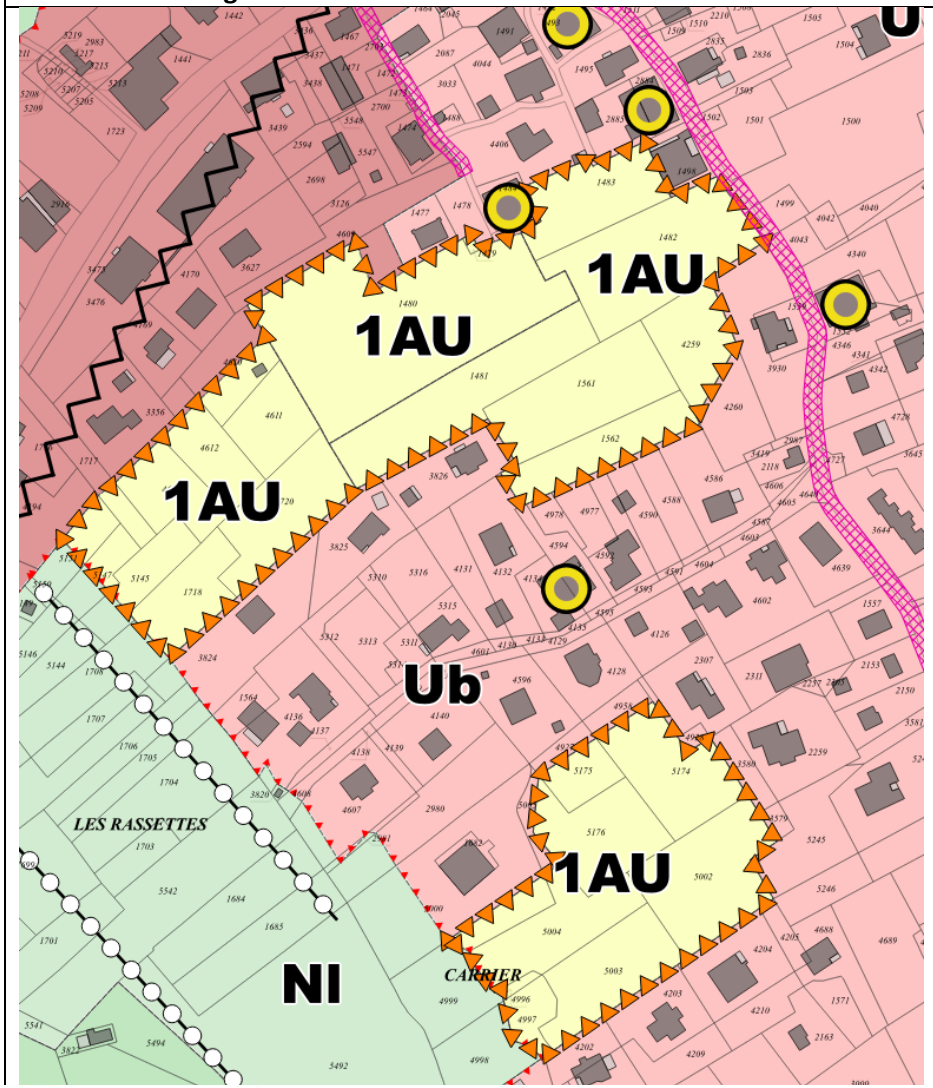
Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation accompagné de prescriptions sociales

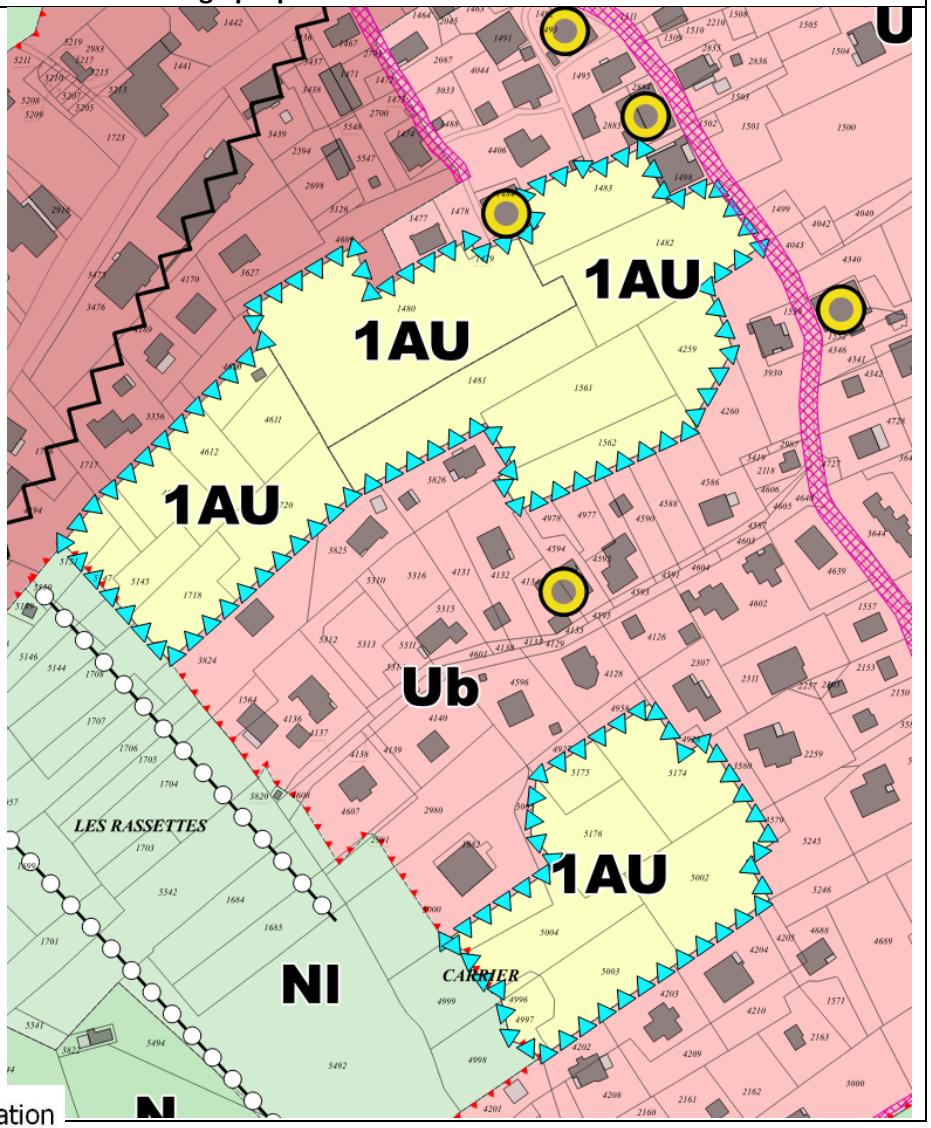
Zonage actuel – secteur OAP Bois de l'Ile d'en Bas	Zonage proposé – secteur OAP Bois de l'Ile d'en Bas
	

Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation accompagné de prescriptions sociales

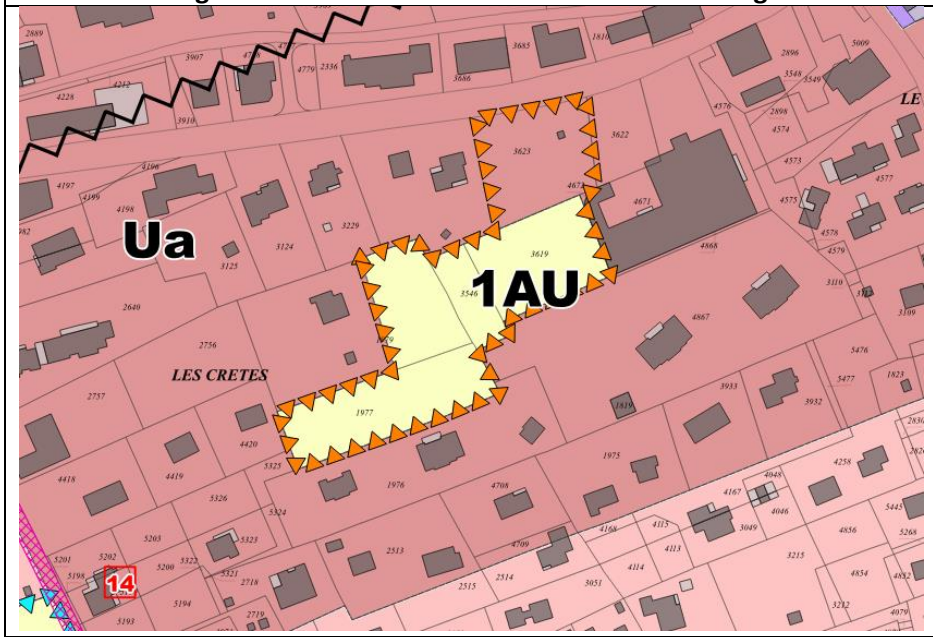
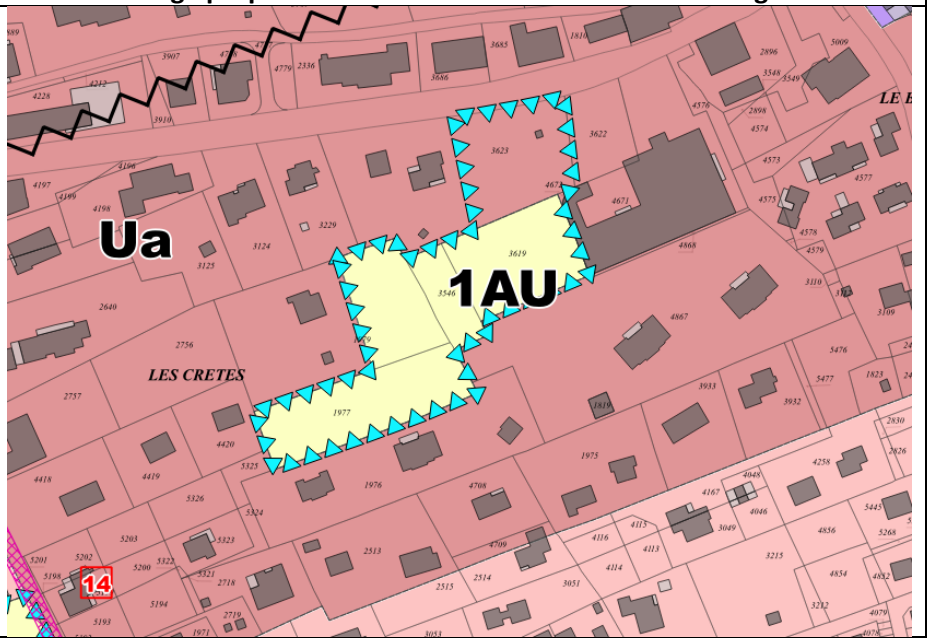
Zonage actuel – secteur OAP Les Etaches et Carrier	Zonage proposé – secteur OAP Les Etaches et Carrier





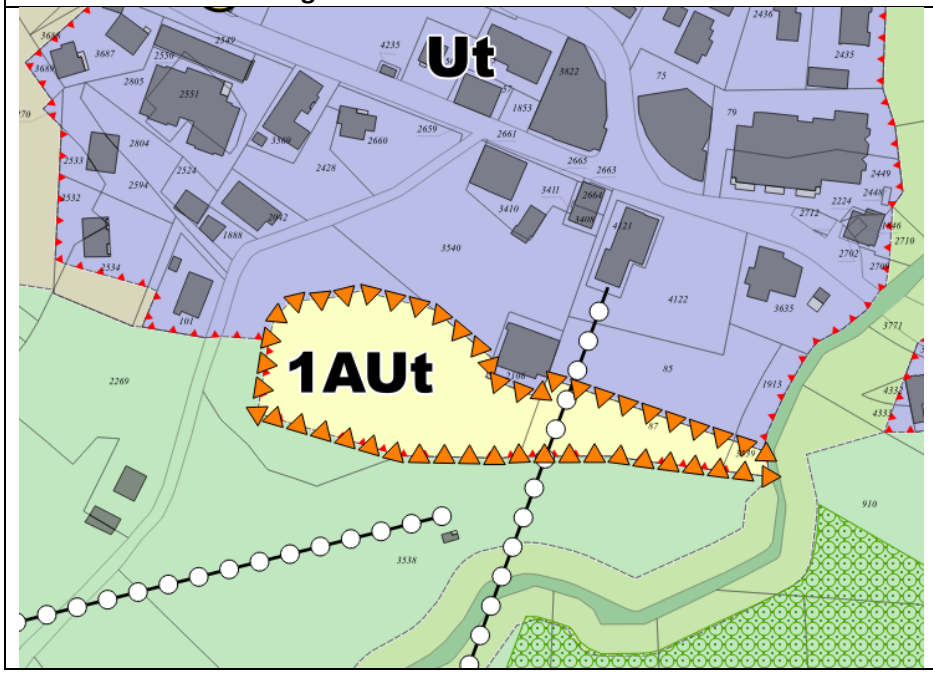
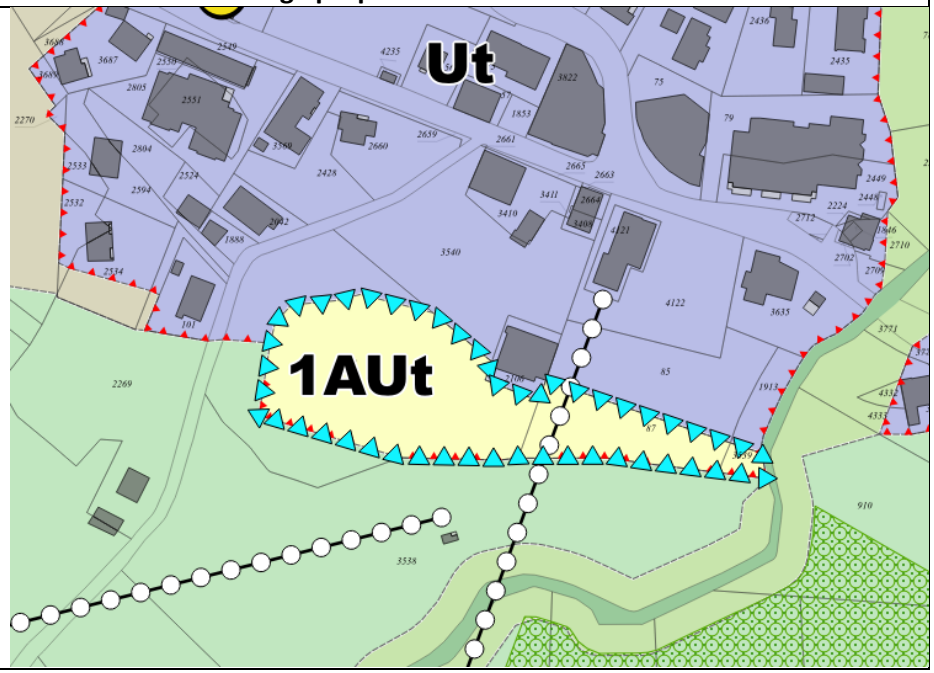
Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation accompagné de prescriptions sociales

Zonage actuel – secteur OAP Saint Antoine Le Bourgeat	Zonage proposé – secteur OAP Saint Antoine Le Bourgeat
	

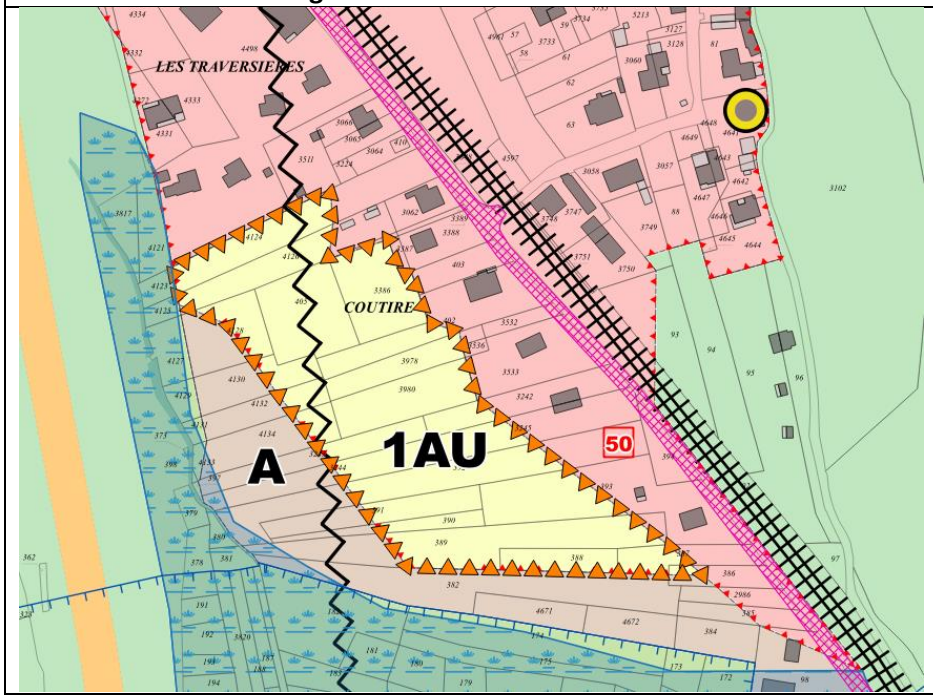
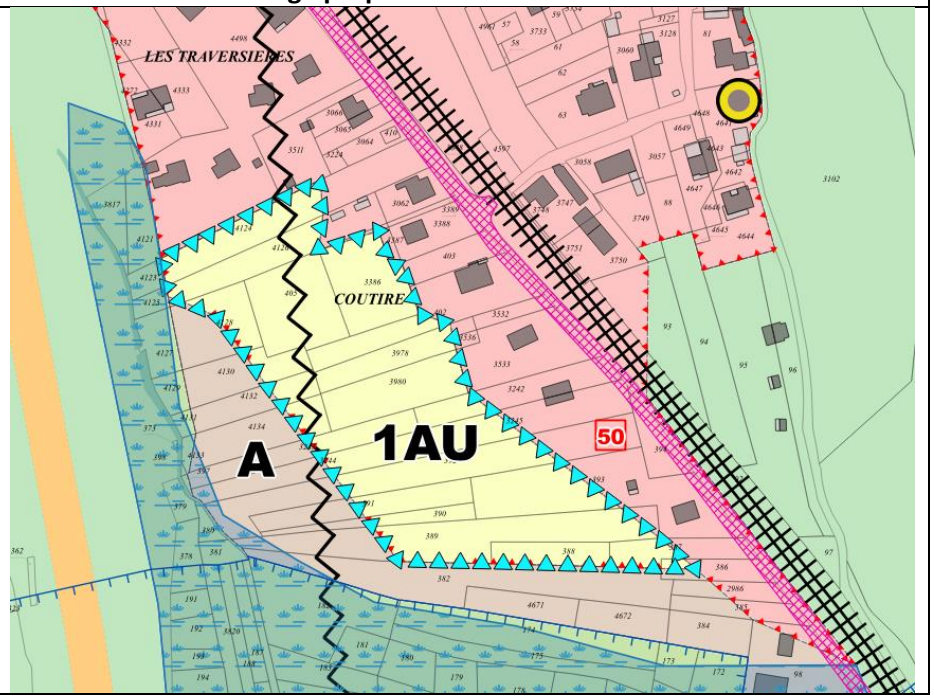
Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation accompagné de prescriptions sociales

Zonage actuel – secteur OAP Bellevue	Zonage proposé – secteur OAP Bellevue
	

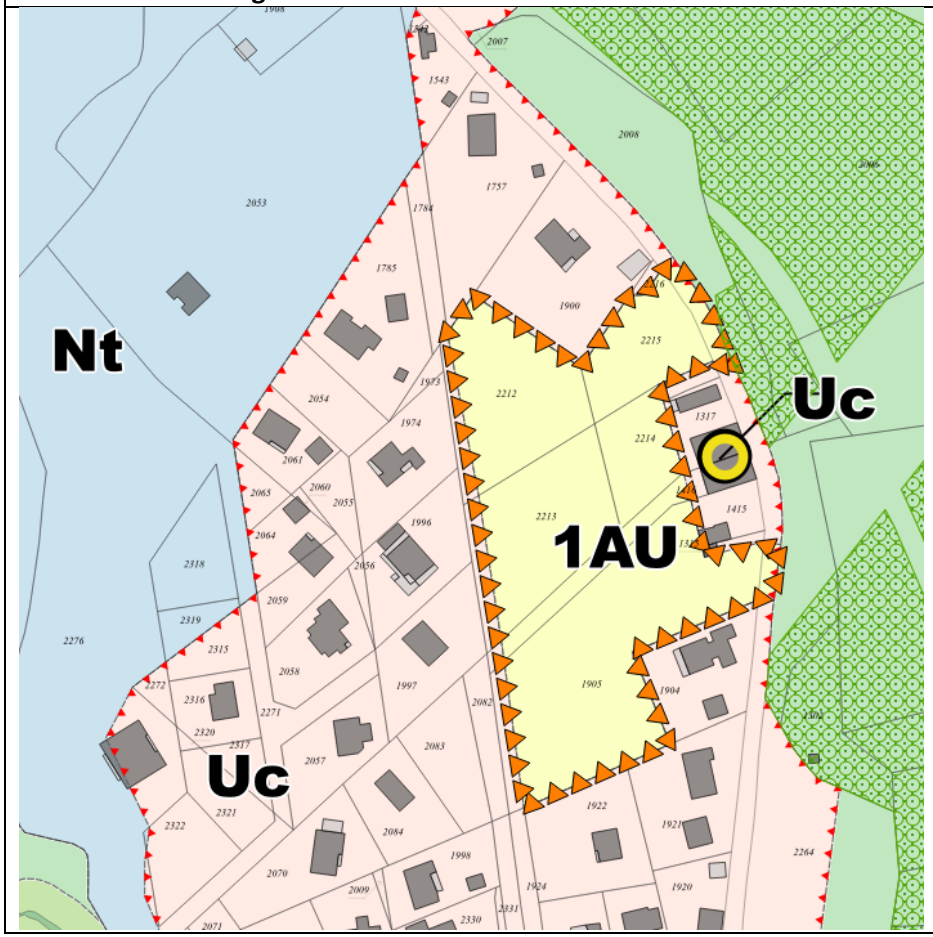
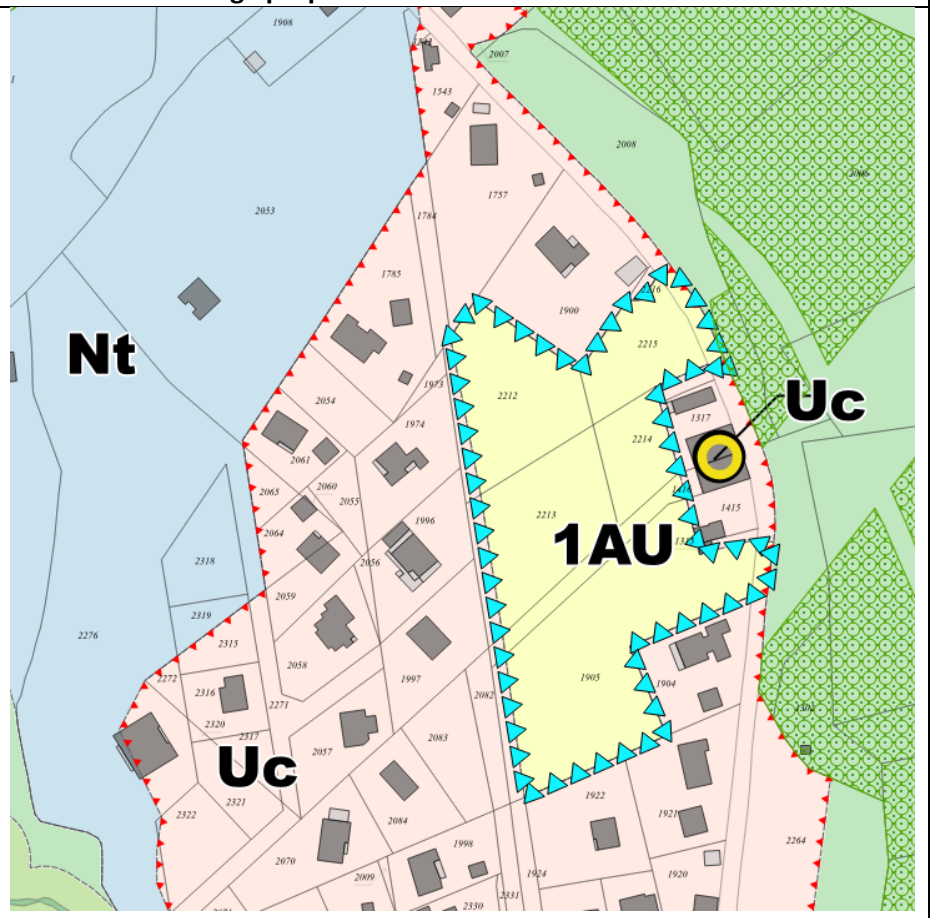
Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation accompagné de prescriptions sociales

Zonage actuel – secteur OAP Coutire	Zonage proposé – secteur OAP Coutire
	

Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation accompagné de prescriptions sociales

Zonage actuel – secteur OAP Plaine Saint Jean	Zonage proposé – secteur OAP Plaine Saint Jean
	

Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

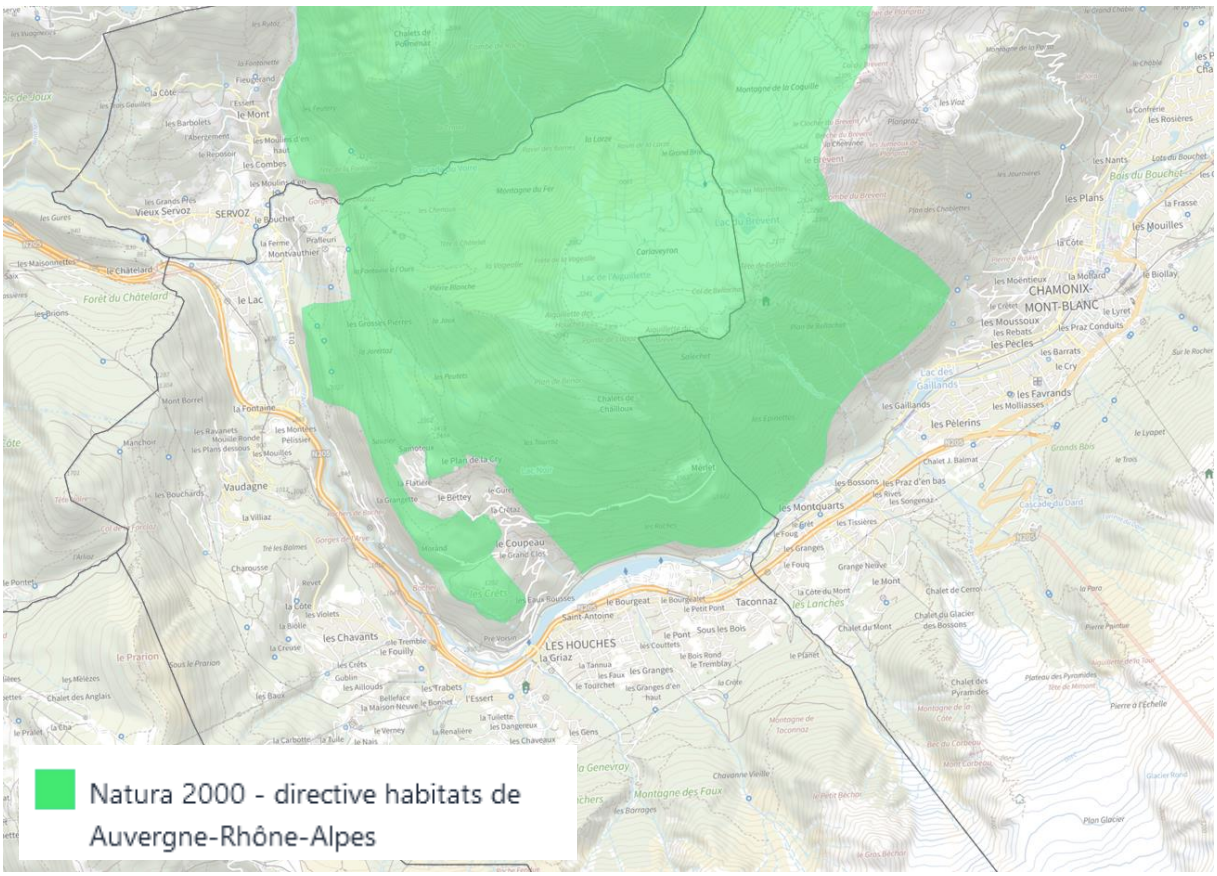
Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation accompagné de prescriptions sociales

5 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT, LE PAYSAGE, L'ACTIVITE AGRICOLE, LES RISQUES ET LA RESSOURCE EN EAU ET MESURES ERC (EVITER, REDUIRE, COMPENSER)

5.1 INCIDENCES SUR LES OBJECTIFS DE CONSERVATION D'UN SITE NATURA 2000

Le territoire de la commune des Houches compte un site Natura 2000 : celui des Aiguilles Rouges. Il se situe en rive droite de l'Arve et descend quasiment jusqu'au fond de versant. Elle exclut les secteurs bâtis de la commune des Houches, et notamment les hameaux de Coupeau, du Bettey et du Bouchet.

Figure 2 : Localisation du site Natura 2000



Source : https://carto.datara.gouv.fr/1/layers/l_n2000sic_s_r84.map?object=layer6;id_spn;FR8201699

Les évolutions du zonage PLU sont hors périmètre du site Natura 2000. Les plus proches, celles de Coupeau, ont pour objet de reclasser des parcelles de zone Urbaine (passées au RNU vu l'annulation par le Tribunal Administratif) en zone Naturelle. L'incidence indirecte est donc positive pour la préservation des abords du site Natura 2000.

Les autres évolutions du PLU portant sur les OAP et le règlement restent sans incidences sur le site Natura 2000.

L'ensemble des évolutions du PLU est donc sans incidence directe ou indirecte négative sur les objectifs de conservation du site Natura 2000 et des espèces ayant valu sa désignation.

Aucune mesure ERC (Eviter, Réduire, Compenser) n'est donc nécessaire.

5.2 INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE

Le reclassement de parcelles classées en zone Urbaine ou A Urbaniser à Coupeau et à Clair Temps en zone Naturelle a une incidence positive sur les milieux naturels et la biodiversité, en évitant leur urbanisation.

La suppression des règles de hauteur et de gabarit dans les OAP pour les inscrire au règlement, l'évolution de l'OAP du Bois de l'Ile d'en Bas et l'instauration de clauses de mixité sociale sont sans incidences sur les milieux naturels et la biodiversité.

Aucune mesure ERC (Eviter, Réduire, Compenser) n'est donc nécessaire.

5.3 INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

Le reclassement de parcelles classées en zone Urbaine ou A Urbaniser à Coupeau et à Clair Temps en zone Naturelle a une incidence positive sur la conservation des paysages, en évitant leur urbanisation.

La suppression des règles de hauteur et de gabarit dans les OAP pour les inscrire au règlement et l'instauration de clauses de mixité sociale sont sans incidences sur le paysage.

L'évolution du nombre de logements et de la hauteur des constructions prévus dans le périmètre de l'OAP n°2 du Bois de l'Ile d'en Bas n'a pas d'incidence significative dans le paysage. L'OAP est en effet destinée à recevoir des constructions de type R+3+combles, dans la limite de 12 mètres. Pour faciliter l'opération, la hauteur est passée à 13 mètres. Les gabarits des constructions envisagées restent compatibles avec ceux des constructions environnantes. L'OAP maintient en l'état les mesures d'insertion et traitements paysagers, qui contribuent à l'intégration du projet dans son environnement.

Aucune mesure ERC (Eviter, Réduire, Compenser) n'est donc nécessaire.

5.4 INCIDENCES SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

Aucune zone Agricole n'est impactée par les évolutions apportées au PLU. Il n'y a donc aucune incidence à attendre sur l'activité agricole. Aucune mesure ERC (Eviter, Réduire, Compenser) n'est donc nécessaire.

5.5 PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Le reclassement de parcelles urbanisables en zone Naturelle ne peut qu'avoir une incidence positive sur la prise en compte des risques.
Les autres évolutions du PLU sont sans incidences sur les modalités de prise en compte des risques naturels.

5.6 INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU

Le reclassement de parcelles classées en zone Urbaine ou A Urbaniser à Coupeau et à Clair Temps en zone Naturelle a pour conséquence d'éviter leur urbanisation et donc de réduire les besoins en eau potable et de gestion des eaux usées.

La suppression des règles de hauteur et de gabarit dans les OAP pour les inscrire au règlement et l'instauration de clauses de mixité sociale sont sans incidences sur la ressource en eau (consommation d'eau potable et gestion des eaux usées).

Le doublement (passage de 20 à 41) du nombre de logements à réaliser dans le périmètre de l'OAP n°2 du Bois de l'Ile d'en Bas n'a pas d'incidence significative sur la consommation en eau potable et le volume d'eaux usées à traiter.

Aucune mesure ERC (Eviter, Réduire, Compenser) n'est donc nécessaire.

6 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Documents avec lesquels le PLU doit être compatible – article L.131-4 du code de l'urbanisme	Commune concernée
1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;	Un SCOT est en cours d'élaboration sur le périmètre de quatre communautés de communes : CC Vallée de Chamonix Mont-Blanc, CC Pays du Mont-Blanc, CC Cluses Arve et Montagne et CC Vallée du Giffre. Il porte sur 32 communes, pour environ 132 000 habitants. L'état d'avancement de ce document (phase finale du diagnostic) ne permet pas de mesurer la compatibilité de l'évolution du PLU avec lui.
2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;	Non
3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;	Non
4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation	PLH en cours de révision, en phase diagnostic. L'état d'avancement de ce document ne permet pas de mesurer la compatibilité de l'évolution du PLU avec lui.
Documents que le PLU doit prendre en compte – article L.131-5 du code de l'urbanisme	
Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement	Le PCAET est caduc depuis 2018 ; une démarche TEPOS en place
En l'absence de SCOT approuvé – article L131-6 du code de l'urbanisme En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles avec les dispositions mentionnées au 1° et avec les documents énumérés aux 2° à 16° de l'article L. 131-1. Ils prennent en compte les documents mentionnés à l'article L. 131-2.	

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont également compatibles avec les documents énumérés aux 17° et 18° de l'article L. 131-1.	
Document avec lesquels le SCOT / PLU doit être compatible – L.131-1 du code de l'urbanisme	
1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres Ier et II du titre II ;	Oui : loi montagne Sans incidences sur la compatibilité avec la loi montagne
2° Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;	Oui : approuvé lors de la séance du 19 et 20 décembre 2019. Modification en cours Evolutions sans incidences significatives sur la compatibilité avec le SRADDET.
3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;	Non
4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ; ;	Non
5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ;	Non
6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement, sauf avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;	Non
7° Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement ;	Non
8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;	Oui – SDAGE Rhône Méditerranée approuvé le 21 mars 2022, pour la période 2022-2027 Evolutions sans incidences sur la compatibilité avec le SDAGE.
9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;	Oui – SAGE de l'Arve approuvé le 23 juin 2018 Evolutions sans incidences sur la compatibilité avec le SAGE.
10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article ;	PPR des Houches approuvé le 26 mars 2010, modifié le 02 janvier 2018. Il prend en compte les risques d'inondation liés à l'Arve Les évolutions du PLU sont sans incidences négatives sur la prise en compte des risques d'inondation
11° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4 ;	Non

12° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement ;	Schéma régional des carrières approuvé le 8 décembre 2021 Evolutions sans incidences sur la compatibilité avec ce schéma.
13° Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime prévus à l'article L. 219-1 du code de l'environnement ;	Non
14° Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane prévu à l'article L. 621-1 du code minier ;	Non
15° Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;	Oui - SRCE de Rhône-Alpes approuvé le 19 juillet 2014. Evolutions sans incidences sur la compatibilité avec le SRCE.
16° Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation ;	Non, ne s'applique qu'à l'Ile de France
17° Le plan de mobilité d'Ile-de-France prévu à l'article L. 1214-9 du code des transports ;	Non
18° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement.	Non

Documents que le SCOT / PLU doit prendre en compte – article L131-2 du code de l'urbanisme	
1° Les objectifs des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ;	Oui : approuvé lors de la séance du 19 et 20 décembre 2019. Modification en cours Evolutions sans incidences significatives sur la compatibilité avec le SRADDET.
2° Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.	Non

7 TABLEAU DES SURFACES

Les surfaces modifiées par la présente modification apparaissent en rouge.

Tableau 3 : Evolution des surfaces du PLU – soumis à enquête publique

	PLU de 2017		Modification n°1 de 2023 soumise à EP		
Zone	Superficie en ha	% du territoire	Evolution	Superficie	% du territoire
Ua	28.81	0.62%		28.81	0.62%
Ub	62.01	1.32%	-0.2	61.81	1.32%
Uc	76.56	1.64%		76.56	1.64%
Ueq	3.02	0.06%		3.02	0.06%
Um	40.36	0.86%	-1.82	38.54	0.82%
Umc	0.90	0.02%		0.90	0.02%
Ut	25.58	0.55%		25.58	0.55%
Ux	5.71	0.12%		5.71	0.12%
Uxc	1.18	0.03%		1.18	0.03%
Sous-total zone U	**244.13**	**5.21%**	**-2.02**	**242.11**	**5.17%**
1AU	6.29	0.13%	-0.8	5.49	0.12%
1AUt	0.46	0.01%		0.46	0.01%
1AUx	1.03	0.02%		1.03	0.02%
Sous-total zone 1AU	**7.78**	**0.17%**	**-0.8**	**6.98**	**0.15%**
2AU	1.43	0.03%		1.43	0.03%
Sous-total zone 2AU	**1.43**	**0.03%**	**0**	**1.43**	**0.03%**
A	151.64	3.24%		151.64	3.24%
As	88.99	1.90%		88.99	1.90%
Sous-total zone A	**240.63**	**5.14%**	**0**	**240.63**	**5.14%**
N	2 571.76	54.93%	2.82	2 574.58	54.99%
Nh	4.96	0.11%		4.96	0.11%
Nl	14.92	0.32%		14.92	0.32%
Nle	21.90	0.47%		21.90	0.47%
Npe	1 518.30	32.43%		1 518.30	32.43%
Nt	9.60	0.21%		9.60	0.21%
Nx	46.58	0.99%		46.58	0.99%
Sous-total zone N	**4 188.02**	**89.45%**	**2.82**	**4 190.84**	**89.51%**
Total	4 681.99	100.00%		4 681.99	100.00%

Tableau 4 : Surface à l'approbation

	PLU de 2017		Modification n°1 approuvée le 04 .04.2024		
Zone	Superficie en ha	% du territoire	Evolution	Superficie	% du territoire
Ua	28.81	0.62%		28.81	0.62%
Ub	62.01	1.32%	-0.2	61.81	1.32%
Uc	76.56	1.64%		76.56	1.64%
Ueq	3.02	0.06%		3.02	0.06%
Um	40.36	0.86%	-1.94	38.42	0.82%
Umc	0.90	0.02%		0.90	0.02%
Ut	25.58	0.55%		25.58	0.55%
Ux	5.71	0.12%		5.71	0.12%
Uxc	1.18	0.03%		1.18	0.03%
Sous-total zone U	**244.13**	**5.21%**	**-2.14**	**241.99**	**5.17%**
1AU	6.29	0.13%	-0.8	5.49	0.12%
1AUt	0.46	0.01%		0.46	0.01%
1AUx	1.03	0.02%		1.03	0.02%
Sous-total zone 1AU	**7.78**	**0.17%**	**-0.8**	**6.98**	**0.15%**
2AU	1.43	0.03%		1.43	0.03%
Sous-total zone 2AU	**1.43**	**0.03%**	**0**	**1.43**	**0.03%**
A	151.64	3.24%		151.64	3.24%
As	88.99	1.90%		88.99	1.90%
Sous-total zone A	**240.63**	**5.14%**	**0**	**240.63**	**5.14%**
N	2 571.76	54.93%	2.94	2 574.70	54.99%
Nh	4.96	0.11%		4.96	0.11%
Nl	14.92	0.32%		14.92	0.32%
Nle	21.90	0.47%		21.90	0.47%
Npe	1 518.30	32.43%		1 518.30	32.43%
Nt	9.60	0.21%		9.60	0.21%
Nx	46.58	0.99%		46.58	0.99%
Sous-total zone N	**4 188.02**	**89.45%**	**2.94**	**4 190.96**	**89.51%**
Total	4 681.99	100.00%		4 681.99	100.00%

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Table des figures

Figure 1 : Localisation des sites objets de l'évolution du PLU 4
Figure 2 : Localisation du site Natura 2000 78

Table des graphiques

Graphique 1 : Evolution de la population des Houches depuis 1986 et indicateurs démographiques 12
Graphique 2 : Evolution de la population par classes d'âges 12

Table des photos

Photo 1 : Secteur du Bois de l'Ile d'en Bas 9

Table des tableaux

Tableau 1 : Détail des adaptations à apporter à l'article 10 du règlement 8
Tableau 2 : Evolution du parc de logements entre 1999 et 2019 13
Tableau 3 : Evolution des surfaces du PLU – soumis à enquête publique 83
Tableau 4 : Surface à l'approbation 84