

Département de la HAUTE-SAVOIE

Communauté de Communes de la Vallée de
Chamonix Mont-Blanc
Commune de Chamonix

Enquête Publique

Arrêté du Président de la CCVCMB du 22 mai 2023
n° TA : E23000032/38

**MODIFICATION n° 10
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
et
SES CONCLUSIONS MOTIVEES

VESIN Jean-Paul

SOMMAIRE

RAPPORT	3
OBJET DE L'ENQUETE	4
DEROULEMENT DE L'ENQUETE	4
Délibérations.....	6
Notice de présentation	6
Règlement modifié	8
OAP Des Saubérands	8
OAP Le Crêt	9
Consultations des PPA.....	10
CONSULTATION DU PUBLIC	11
CONCLUSIONS MOTIVÉES	37
Annexes.....	42

Département de la HAUTE-SAVOIE

Communauté de Communes de la Vallée de
Chamonix Mont-Blanc
Commune de Chamonix

Enquête Publique

Arrêté du Président de la CCVCMB du 22 mai 2023
n° TA : E23000032/38

**MODIFICATION n°10
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

RAPPORT

VESIN Jean-Paul

OBJET DE L'ENQUETE

La Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc a prescrit la modification n°10 du PLU de la commune de Chamonix Mont-Blanc par arrêté du Président n° 913/2023.

Les objets de la modification:

- Intégration de deux nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation de mixité sociale sur les secteurs des Saubérands (OAP 2) et du Crêt (OAP 3).
- Modification de la clause de mixité sociale des opérations de logement contenue dans le Règlement.
- Extension de la clause de mixité aux projets d'hébergement hôtelier ou d'hébergement touristique.
- Ajustements réglementaires :
 - Définition du Coefficient d'Emprise au Sol
 - Précisions sur la hauteur des constructions
 - Occupation du sol en zones IIAU, N et A
 - Application du dispositif de stationnement supplémentaire pour les projets d'extension
 - Modalité de calcul des mouvements de terrain
 - Précision sur le calcul de pourcentage des espaces verts de pleine terre
- Intégration de dérogations permises par la Loi Climat et Résilience à la règle de hauteur en certains secteurs et à la règle de stationnement de véhicules dès lors que sont réalisés des espaces sécurisés permettant le stationnement d'au moins 6 vélos.

DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Organisation

J'ai été désigné par décision du 23/02/2023 du Tribunal Administratif de Grenoble (n° E23000032/38), pour l'enquête publique sur la modification n° 10 du Plan local d'Urbanisme de la commune de Chamonix Mont-Blanc.

J'ai rencontré Madame Anne BERTHIER, responsable du service de l'urbanisme de la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc, le 4 mai 2023 pour arrêter les modalités de l'enquête publique.

Procédure

L'Arrêté de Mr le Président de la CCVCMB prescrivant l'ouverture de l'enquête publique date du 24 mai 2023 (Arrêté n° 000938/2023).

Il fixe la période de l'enquête publique du lundi 26 juin au vendredi 28 juillet inclus, pour une durée de 32 jours consécutifs.

Les permanences ont eu lieu en mairie de Chamonix Mont-Blanc les :

- Lundi 26 juin de 08h30 à 12h00
- Vendredi 7 juillet de 13h30 à 17h00
- Mercredi 19 juillet de 08h30 à 12h00
- Vendredi 28 juillet de 13h30 à 17h00

Il n'y a pas eu de dépassement horaire.

J'ai clôturé le registre d'enquête publique déposé en mairie le vendredi 28 juillet, comprenant 1 observation.

Le registre dématérialisé a été clôturé le vendredi 28 juillet à 17h00, comprenant 37 contributions et 4 documents scannés.

Information du public

Le public a été informé par des parutions dans la presse locale :

- Le Messenger du jeudi 29 juin 2023
- Le Dauphiné Libéré du 8 juin 2023
- Le Messenger du 15 juin 2023
- Le Dauphiné Libéré du 28 juin 2023

Dans le même temps, le public a été informé de l'enquête publique par des affiches règlementaires sur différents panneaux d'informations communaux, ainsi que sur les 2 secteurs concernés par les OAPs.

Le site Internet de la commune et de la CCVCMB ont informé les visiteurs de cette enquête publique.

La CCVCMB a bien mis des moyens adaptés pour informer les habitants.

Les courriers adressés au Commissaire Enquêteur, tant par la voie postale, par courrier électronique, remis au secrétariat ou au commissaire enquêteur, ont été portés à la connaissance du public.

REMARQUE IMPORTANTE:

Plusieurs observations concernent des questions ne rentrant pas dans le cadre de la présente enquête publique : constructibilités sur parcelles hors cadre, règlement concernant des habitations hors des OAPs,...

Seules les observations correspondant aux modifications prévues dans l'arrêté du Président de la Communauté de Communes prescrivant l'enquête publique ont été prises en compte.

ANALYSE DU DOSSIER

Le dossier mis à disposition du public comprend :

Procédure :

- 1- Arrêté de prescription
- 2- Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
- 3- Ordonnance de désignation du commissaire-enquêteur
- 4- Annonces légales
- 5- Registre d'enquête publique
- 6- Avis des Personnes Publiques Associées

Dossier urbanisme :

- Rapport de présentation définitif
- Règlement modifié
- OAP Les Saubérands
- OAP Le Crêt
- Délibération de dispense d'évaluation environnementale

Délibérations

2 arrêtés ont été pris pour la procédure de modification :

- Arrêté du Président n° 000913/2023 prescrivant la modification n°10 du PLU.
- Arrêté du Président n°000938/2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique pour la modification n°10 du PLU.

Notice de présentation

1 Objet du document

La commune de Chamonix-Mont-Blanc dispose d'un PLU de 2005.

La commune a décidé de prescrire la révision de ce PLU en 2014.

Ce document a fait l'objet de plusieurs procédures de modifications et révisions simplifiées.

La réalisation de projets d'aménagement présentant un fort intérêt pour le développement de la commune (intégration de 2 OAPs, développement de la clause de mixité sociale,...) nécessite cette modification n°10 du PLU.

2 Présentation générale du projet de la modification n°10 du PLU

- Création de 2 OAPs dans des secteurs soumis à des pressions foncières : Les Saubérands, Le Crêt.
- Modification du seuil de mixité sociale, extension des dispositions concernant les obligations de mixité sociale.
- Plusieurs adaptations réglementaires (définition du CES, autorisations de voies nouvelles, adaptation de la règle des hauteurs des bâtiments dans les pentes, extension du champ d'application des places supplémentaires, adaptation de la règle des hauteurs pour la végétalisation des toitures, adaptation des règles de stationnement dans les ensembles collectifs).

3 Instauration des deux Orientations d'Aménagement et de Programmation

- OAP des Saubérands : Rénovation urbaine et densification encadrée.

Cette OAP a fait l'objet d'une étude urbaine qui a permis de définir les grandes lignes du projet. Ce quartier est situé à proximité du centre-ville.

Les enjeux sont :

- Organisation de l'espace et maillage viaire : création d'une zone de rencontre, stationnement VL en sous-sol.
- Nature en ville : préserver et valoriser les essences remarquables existantes, mettre en valeur les ouvertures visuelles, préserver les cônes de vue, planter des haies paysagères en limite espaces publics/espaces privés, espaces verts collectifs en plantation d'espèces rustiques.
- Fonctions et morphologie urbaine : assurer une transition avec le quartier pavillonnaire, favoriser une densification avec des constructions en lanière, privilégier le maintien des constructions existantes, privilégier le maintien d'activités de service en RDC, harmoniser le traitement des toitures.
- Données programmatiques : mixité des logements, 50% de logements sociaux sur l'OAP.

- OAP Le Crêt : Maîtrise de l'aménagement de ce secteur résidentiel.

Le secteur du Crêt se situe à proximité du village des Bossons, en contre-bas de la route Blanche.

Il est constitué de chalets traditionnels avec une densité relativement faible.

Le tènement est actuellement utilisé comme espace agricole.

Il est desservi uniquement par le chemin Napoléon qui fait entre 2,5 m et 3 m de large et dont l'usage est partagé avec les modes de déplacements doux (piétons, cyclistes).

En 2018, la commune a instauré un PAPAG en vue de l'adoption d'un projet d'aménagement global.

Aujourd'hui, le projet porte sur une partie de 2 500 m² à urbaniser avec 3 chalets jumelés et une partie de 8 500 m² classée en zone naturelle.

Les enjeux sont :

- Accès/desserte : accès contraint par le chemin Napoléon, existence de la voie douce, mutualisation de la desserte.
- Fonction et morphologie urbaine : reprise de la morphologie existante, intégration dans un secteur pavillonnaire diffus et verdoyant, respect du grand paysage.
- Respect de l'espace naturel environnant : maintien de la prairie existante, recul et dégagement sur le grand paysage.
- Données programmatiques : mixité de logements, 50% de logements sociaux avec 8 logements en chalets jumelés.

4 Evolutions du Règlement

Plusieurs modifications (suppression/ajout) pour correspondre à la politique de la commune concernant son développement.

Précisions rédactionnelles : l'OAP3, le CES, les voies d'accès, intégration de bâtiment dans les pentes, le stationnement, le calcul des affouillements, le respect des pourcentages de pleine terre lors de divisions parcellaires.

Renforcement du dispositif de mixité sociale : seuil de la clause de mixité sociale, logement en faveur des travailleurs du territoire.

5 Règlement et instauration de la loi Climat et Résilience

Modifications concernant : dérogation à la règle des hauteurs pour les dispositifs de végétalisation des toitures, stationnement des cycles.

6 Incidence de la modification n°10 du PLU sur l'environnement.

Les zones classées en A, N, Urbanisations futures ne sont pas impactées par la modification n°10.

- Pour les zones urbaines, il conforte la prise en compte de l'environnement.
- L'instauration de l'OAP des Saubérands permet l'optimisation de la consommation foncière, la préservation des cônes de vues, la création de transition paysagère.
- L'instauration de l'OAP du Crêt permet d'éviter la consommation d'un vaste espace de prairie, d'organiser une urbanisation modérée dans le respect des morphologies existantes.
- Les modifications règlementaires ont pour objectif de préciser les outils urbanistiques mis en place pour assurer le respect des typologies bâties existantes, d'éviter les projets d'ampleur et traumatisants pour l'environnement, de respecter les espaces verts de pleine terre.
- L'introduction de dispositions dérogatoires permet des améliorations pour les toitures végétalisées, le stationnement de vélos en lieu et place de véhicules motorisés.
- Intégration dans les projets de construction de logements de l'obligation de réaliser des logements sociaux en locatifs ou en accession sociale.

7 Auto-évaluation

La MRAe a décidé que la modification ne requiert pas d'évaluation environnementale.

8 Conclusion

L'ensemble des modifications proposées rentrent dans le cadre d'une modification du PLU.

Règlement modifié

Les modifications proposées sont mentionnées dans le document complet du Règlement Ecrit.

OAP Des Saubérands

La localisation du secteur est situé à proximité du centre-ville avec ses services et commerces, ses transports en commun, ses équipements sportifs publics et touristiques.

Il est inscrit dans le périmètre de protection des monuments historiques.

- Objectifs de l'OAP : permettre l'apaisement du quartier en organisant la circulation des véhicules, répondre aux besoins de production et de diversification en logements.
- Conditions d'aménagement : au vu de l'étroitesse du chemin des Saubérands l'aménagement du secteur est conditionné par une requalification de cette voirie.
- Principes d'aménagement :
 - création d'une zone de rencontre, stationnement en sous-sol.
 - préservation des essences remarquables, mise en valeur des ouvertures visuelles.
 - préservation des cônes de vues, transition paysagère en limite espace public/privatif, espaces verts collectifs avec des essences rustiques.
 - cohérence avec le bâti existant, densification maîtrisée avec de petits collectifs, maintien des bâtiments existants à privilégier, maintien d'activités des services en RDC, harmonisation des toitures.
 - Mixité des logements, % de logements sociaux sur l'OAP.
 - Respect de la démarche Cit'ergie, développement des mobilités piétons et vélos, respect des performances thermiques de la RE2020, recours aux ENR, production d'électricité par panneaux photovoltaïques et utilisation de sources LED, conception bio-climatique, limitation de l'empreinte carbone des constructions, aménagements paysagers favorisant la biodiversité.



Un plan de principe de l'OAP complète cette description.

OAP Le Crêt

L'OAP est située à proximité du village des Bossons.

Le secteur est actuellement en zone UE qui correspond à des chalets traditionnels avec une relativement faible densité.

Il est desservi par un chemin étroit dont l'usage est partagé avec des modes de déplacements doux, affecté aux cheminements piétons et cyclistes.

Un PAPAG a été instauré en 2028 pour permettre le développement de projets adaptés à ces contraintes.

Les enjeux du projet actuel sont :

- Accès/desserte : un accès contraint par le chemin Napoléon, existence de la Voie Verte, mutualisation de la desserte.
- Fonctions et morphologie urbaine : reprise de la morphologie existante, intégration dans un secteur pavillonnaire diffus et verdoyant, respect du grand paysage.
- Respect de l'espace naturel environnant : maintien de la prairie existante, recul et dégagement sur le grand paysage.
- Données programmatiques : mixité des logements, 50% de logements sociaux sur l'OAP avec 8 logements maximum en chalets jumelés.



Plan de principe de l'OAP.

Consultations des PPA

- **Préfecture**

OAP n° 2, Les Saubérands.

Plusieurs exigences en matière de qualité de vie et environnementales, mais manque de précision pour la production ENR au niveau de la part minimale exigée dans l'OAP, voire dans le Règlement.

OAP n°3, Le Crêt.

Une grande partie est prévue en non urbanisé, matérialisée dans l'OAP en « zone naturelle ».

Il faut classer cette zone en A ou N.

Règle applicable au CEV (coefficient espace vert).

Il est prévu que le CEV doit être respecté en cas de division parcellaire ultérieure ». Ce n'est pas assez explicite et doit être formulé plus clairement par « en cas de division ultérieure, cette disposition devra être respectée sur toutes les parcelles issues de la division ».

L'abaissement du seuil de déclenchement de l'obligation de mixité sociale dans toutes les zones Ua, UB, UC, UD, UE, UF, UV et UY est une bonne chose.

Il est proposé de limiter cette accession sociale au seul BRS.

La part de mixité sociale pourrait être fixée à 35%.

Pas d'opposition formelle au projet de modification.

- **MRAE**

La modification n°10 du PLU de la commune de Chamonix n'est pas soumise à une évaluation environnementale.

- **CCI**

Accord concernant les dispositions relatives à la mixité sociale pour les hébergements hôteliers et touristiques.

Avis Favorable.

- **INAO**

OAP le Crêt ; Regrets sur l'impact de l'activité agricole de la zone prévue en constructions, mais note la préservation de la majorité des parcelles exploitées.

Pas d'opposition au projet.

- **Mairie de Saint Gervais les Bains**

Pas de remarques particulières sur le projet.

Pas d'opposition au projet.

- **SDIS**

Pas de remarques particulières.

Pas d'opposition au projet.

- **SM3A**

Pas de remarques.

Pas d'opposition au projet.

CONSULTATION DU PUBLIC

La consultation a fait l'objet de :

- observations déposées sur le registre dématérialisé
- courriels reçus sur l'adresse dédiée
- observation sur le registre déposé en mairie
- observations reçues lors des permanences en mairie

Aucune association n'est intervenue.

Les permanences étaient adaptées car aucun dépassement horaire n'a eu lieu.

Certains éléments ne sont pas rapportés formellement dans ce document mais tous les arguments ont été étudiés avec soin pour chaque cas.

OBSERVATIONS RENTRANT DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

OAP n°2 Les Saubérands

Observation n° 1

Mme Sylvie BIOUSSE

Concerne : OAP n°2, les Saubérands.

Contexte : Demande de renseignements sur les hauteurs des bâtiments dans l'OAP, demande concernant deux terrains viabilisés mais non constructibles.

Demande :

Pas de demande formelle.

Commentaire du commissaire :

Pas de commentaires (les terrains non constructibles sont hors du cadre de la procédure en cours).

Avis du commissaire sur la demande :

Sans objet.

Observation n° 2

Mme Christine MALVERSI

Concerne : OAP n°2, les Saubérands.

Contexte :

Propriétaire au Talèfre.

- Inquiétude sur l'impact sur la circulation sur le chemin des Saubérands qui n'est pas du tout adapté à la circulation future après réalisation des constructions.
- Il n'est pas possible d'élargir ce chemin sur plusieurs endroits.
- N'est pas contre le projet au niveau de l'urbanisme, mais problème de desserte.
- Opposition aux immeubles sur la commune pour préserver l'aspect « hameau » avec la construction de petites maisons.
- Le quartier est un des rares de la commune avec de petites résidences principales en maisons habitées des familles.
- Accord avec création de logements sociaux mais en conservant l'unité du hameau.

Demande :

Maintien de constructions de petites tailles.

Maintien de l'unité du hameau.

Commentaire du commissaire :

- Concernant la préservation de l'aspect « hameau », la hauteur limitée des nouvelles constructions (R+1 ou R+2) va dans ce sens.
- Pour la circulation, l'aménagement du secteur est conditionné par une requalification de la voirie sur le chemin des Saubérands. Voir croquis de la mairie dans le mémoire en réponse, page 3.

Avis du commissaire sur la demande :

Avis favorable pour des bâtiments type R+1 dans la partie Nord-Ouest de l'OAP.

Observation n° 3
Mr Gérard CACHAT

Concerne : OAP n°2, les Saubérands.

Contexte :

- Propriétaires des parcelles 608 et 609, situées dans le périmètre de l'OAP.
- Parcelles classées actuellement en UDa, avec la possibilité de construire 8 logements.
- Avec la modification, cette possibilité sera portée à 10 logements.
- Accord pour la zone bleu non constructible (zone de rencontre).

Demande :

Pas de demande formelle.

Commentaire du commissaire :

Pas de commentaire.

Avis du commissaire sur la demande :

Sans objet.

Observation n° 4

ANOYME

Concerne : OAP n°2, les Saubérands.

Contexte :

- Les personnes qui ont validé le projet ne connaissent pas le secteur qui pose de sérieux problème au niveau de la nappe phréatique (humidité dans les sous-sols,...).
- Il est impossible de modifier le chemin des Saubérands pour permettre la circulation d'au moins 75 véhicules supplémentaires.
- Le principe de « mettre en valeur les ouvertures visuelles » est incompatible avec les projet de construction de bâtiments prévues (R+2) au niveau du bâtiment « Mont Blanc ».
- Le stationnement en sous-sol sera impossible à réaliser à cause des problèmes d'humidité, comme c'est actuellement le cas au bâtiment l'Aiguille de Chamonix.
- Risque d'inondation : un mur-enceinte a été imposé lors de la construction de l'Aiguille de Chamonix.
- Opposition complète au projet actuel car modification inadaptée au contexte local.

Demande :

Nombre de logements 25-30 maximum.

Stationnement en surface.

75% de logements sociaux sur les 25-30 à prévoir.

Commentaire du commissaire :

- Il est indispensable de densifier les zones constructibles pour préserver les zones agricoles et naturelles. Mais il faut aussi une densité en cohérence avec l'existant. Le nombre de logements respecte cet équilibre.
- Le stationnement en souterrain répond à une obligation d'économie et de préservation de terrain.
- La production de logements sociaux est indispensable
- Pour la circulation, l'aménagement du secteur est conditionné par une requalification de la voirie sur le chemin des Saubérands. Voir croquis de la mairie dans le mémoire en réponse, page 3.
- Pour la question des risques d'inondation et des infiltrations, voir mémoire en réponse de la commune page 3.

Avis du commissaire sur la demande :

Maintien de l'objectif de 45-50 logements.

Maintien du stationnement souterrain.

Maintien de l'obligation de 50% de logements sociaux sur l'OAP.

Contribution n° 5

Mr Yann RAULET, Alain AXUS, Jean-Pierre OLLAGNIER

Concerne : OAP n°2, les Saubérands.

Contexte :

▸ Il existe un risque d'inondation dans ce secteur. Par 2 fois ces soixante dernières années, le Talèfre a subi des inondations.

Le ruisseau est en partie busé, en partie à ciel ouvert, donc tout le quartier est également concerné par ce risque.

▸ Avec 50 logements prévus dans l'OAP, ce sont 80 à 100 voitures qui vont circuler sur le chemin des Saubérands qui est actuellement peu utilisé.

▸ De sérieux problèmes de circulation sont donc à prévoir. Dans le passé, des permis de construire ont été refusés justement au motif que la voirie était trop étroite.

▸ Des problèmes de stationnement sont à prévoir car les parkings souterrains ne seront pas utilisables à cause des problèmes d'infiltrations liés à la nappe phréatique qui est à 1,5 m. de plus, quel sera l'impact de ces constructions sur cette nappe ?

▸ Fort impact sur la vie du quartier par une concentration trop forte de logements, ce qui va perturber ce cadre aujourd'hui paisible.

Le projet est démesuré et doit être redimensionné.

Demande :

▸ Limiter la hauteur des bâtiments prévus sur les parcelles 608 et 609 à 8 m (demande de propriétaires du Talèfre).

▸ Limiter la hauteur des bâtiments prévus sur celui de la Compagnie du Mont Blanc à 8 m.

▸ Régler le problème du risque d'inondation.

▸ Construire moins de logements par rapport à la question de la circulation.

▸ Voir le problème des infiltrations d'eau dans les parkings souterrains.

▸ Opposition aux parkings souterrains.

Conclusion : il faut revoir à la baisse le nombre de logements du projet.

Commentaire du commissaire :

▸ Le PLU actuel autorise des hauteurs maximales de 8m pour les zones UDa et UYa, et 15 m pour la zone UC.

▸ Pour la question des risques d'inondation et des infiltrations, voir mémoire en réponse de la commune page 3.

▸ Pour la circulation : l'aménagement du secteur est conditionné par une requalification de la voirie sur le chemin des Saubérands. Voir croquis de la mairie dans le mémoire en réponse, page 3.

▸ Il est indispensable de densifier les zones constructibles pour préserver les zones agricoles et naturelles. Il faut aussi maintenir une densité en cohérence avec l'existant, et donc de prévoir un nombre de logements raisonnable permettant une bonne intégration du projet dans le quartier.

Avis du commissaire sur la demande :

Concernant ces demandes, le projet présenté par la commune n'a pas besoin d'être modifié.

Avis défavorable.

Contribution n° 6

Mr Georges Alain RIBEYROLLES

Concerne : OAP n°2, les Saubérands.

Contexte :

- L'OAP est globalement située en zone inondable.
- Gros problèmes de circulation à venir sur le chemin des Saubérands car il y a trop de logements prévus.
- Problèmes à venir concernant le stationnement car aucune zone n'est prévue, et que le stationnement en souterrain aura un coût très élevé à cause de la nappe phréatique superficielle.

Demande :

Limiter le nombre de logements à 30 au maximum.

Pas de construction en R+2 dans le quartier.

Commentaire du commissaire :

- Il est indispensable de densifier les zones constructibles pour préserver les zones agricoles et naturelles. Il faut aussi maintenir une densité en cohérence avec l'existant, et donc de prévoir un nombre de logements raisonnable permettant une bonne intégration du projet dans le quartier.
- La bâtiment en R+2 est situé en partie centrale de l'OAP et aura donc un impact limité.
- Pour la question des risques d'inondation et des infiltrations, voir mémoire en réponse de la commune page 3.
- Pour la circulation, l'aménagement du secteur est conditionné par une requalification de la voirie sur le chemin des Saubérands. Voir croquis de la mairie dans le mémoire en réponse, page 3.

Avis du commissaire sur la demande :

Avis défavorable pour les deux demandes.

Contribution n° 7

Mme Estelle PONCET, Mr Joël GIORDANI

Concerne : OAP n°2, les Saubérands.

Contexte :

- Demande de renseignements sur le projet.
- Accord pour le nombre de logements sociaux prévus.
- Problèmes à venir pour la circulation sur le chemin des Saubérands qui subit par moments d'importantes augmentations de trafic.
- La voirie n'est pas du tout adaptée à la future circulation.
- L'OAP est prévue sur le quartier « des Mouilles » : il existe un réel problème de risque d'inondation par fortes pluies car le réseau n'est pas dimensionné en conséquence.
- Il faut réaménager le carrefour chemin des Saubérands/chemin des cristalliers pour apaiser la circulation et sécuriser les usagers (piétons, cyclistes,...)
- Le stationnement en sous-sol sera inutilisable car problèmes d'infiltrations liés à la nappe phréatique.

Demande :

Diminution du projet à 20 logements avec un quota de logements sociaux en rapport au quartier.

Commentaire du commissaire :

- Il est indispensable de densifier les zones constructibles pour préserver les zones agricoles et naturelles. Il faut aussi maintenir une densité en cohérence avec l'existant, et donc de prévoir un nombre de logements raisonnable permettant une bonne intégration du projet dans le quartier.
- Pour la circulation, l'aménagement du secteur est conditionné par une requalification de la voirie sur le chemin des Saubérands. Voir croquis de la mairie dans le mémoire en réponse, page 3.
- Pour la question des risques d'inondation et des infiltrations, voir mémoire en réponse de la commune page 3.

Avis du commissaire sur la demande :

Avis défavorable.

Contribution n° 8

Mr Joël GIORDANI

Concerne : OAP n°2, les Saubérands.

Contexte :

- Le projet est trop important par rapport au secteur.
 - Le quartier va être déséquilibré dans son fonctionnement.
 - Le projet doit être limité à 25 logements maximum.
 - La voirie devra être élargie pour être adaptée à la future circulation.
 - Les garages souterrains seront obligatoirement inondés.
 - Les bâtiments prévus seront plus haut que les autres.
- Ce n'est pas une bonne chose que de concentrer les logements sur ce quartier.

Demande :

Limiter le projet à 25 logements maximum.

Commentaire du commissaire :

- Il est indispensable de densifier les zones constructibles pour préserver les zones agricoles et naturelles. Il faut aussi maintenir une densité en cohérence avec l'existant, et donc de prévoir un nombre de logements raisonnable permettant une bonne intégration du projet dans le quartier.
- Pour la circulation, l'aménagement du secteur est conditionné par une requalification de la voirie sur le chemin des Saubérands. Voir croquis de la mairie dans le mémoire en réponse, page 3.

Avis du commissaire sur la demande :

Avis défavorable.

Contribution n° 9

Mr et Mme André et Jeannine AZAIS, Mme Sylvie HUMMEL

Concerne : OAP n°2, les Saubérands.

Contexte :

- Pas de phasage prévu alors que ce serait pertinent.
 - Problèmes de circulation à venir.
 - Les parkings souterrains seront inutilisables car régulièrement inondés.
 - Le chemin des Saubérands est déjà actuellement plus large que ce qui est porté sur le cadastre. Le sous-sol est de mauvaise qualité (comme constaté lors de la construction de l'Aiguille) et il sera difficile d'avoir une voirie adaptée.
 - Le zonage dans le PLU : actuellement il y a 3 zones différentes sur l'OAP prévue : est-ce compatible avec le zonage spécifique de l'OAP ?
 - Problème du ruisseau qui passe vers le bâtiment l'Aiguille : cela est-il pris en compte ?
- Regret sur l'absence de concertation par la commune auprès des habitants.

Demande :

Mise en place d'un phasage de l'opération : phase 1, terrain Cachat - phase 2, terrain « SNCF »

Commentaire du commissaire :

- Envisager un phasage de l'opération.
- Pour la circulation, l'aménagement du secteur est conditionné par une requalification de la voirie sur le chemin des Saubérands. Voir croquis de la mairie dans le mémoire en réponse, page 3.
- Pour la question des risques d'inondation et des infiltrations, voir mémoire en réponse de la commune page 3.

Avis du commissaire sur la demande :

La proposition de phasage est intéressante car elle peut permettre d'éviter d'éventuels retards ou blocages au niveau de la totalité du projet.

Contribution n° 10

Mr Joëlle CHABERT

Concerne : OAP n°2, Les Saubérands. Parcelles « CACHAT »

Contexte :

- Pas de construction de bâtiment en R+2 devant le Talèfre pour préserver la vue des logements RdC.
- Accord pour les logements sociaux.
- Places de stationnement : impossible de faire des parkings souterrains qui seront inondés et donc inutilisables. A ce jour, il n'existe pas de solution technique pour régler cette question.
- Les places de stationnement, à prévoir à la baisse, vont limiter le nombre de logements.
- Le carrefour chemin des Saubérands/chemin des Cristalliers va poser de sérieux problèmes de circulation.
- Demande d'interdiction de pose de « dos d'ânes » sur le chemin.
- Réserver la circulation du chemin des Saubérands uniquement aux riverains avec une signalisation explicite aux chaque extrémités du chemin.
- Maintien des arbres situés entre la future OAP et les riverains à l'Ouest.

Demande :

Limiter la hauteur des bâtiments à R+1 au niveau du Talèfre.

Commentaire du commissaire :

- Le PLU actuel autorise une hauteur maximale de 8m pour les zones UDa et UYa, et 15 m pour la zone UC.
- Le problème des risques d'inondation et des infiltrations est pris en compte par la commune (voir mémoire en réponse, page 3).
- Pour la circulation, l'aménagement du secteur est conditionné par une requalification de la voirie sur le chemin des Saubérands. Voir croquis de la mairie dans le mémoire en réponse, page 3.
- Il est indispensable de densifier les zones constructibles pour préserver les zones agricoles et naturelles. Il faut aussi maintenir une densité en cohérence avec l'existant, et donc de prévoir un nombre de logements raisonnable permettant une bonne intégration du projet dans le quartier.

Avis du commissaire sur la demande :

Avis favorable pour des bâtiments type R+1 dans la partie Nord-Ouest de l'OAP.

Contribution n° 11

Mr WIBAULT

Concerne : OAP n°2, les Saubérands.

Contexte :

- Le chemin des Saubérands est très étroit et la circulation est difficile ; La voirie n'est pas adaptée à l'augmentation de la circulation consécutive à la construction des logements.
 - Les règles de constructions actuelles (8 m pour la hauteur,...) ne doivent pas être changées.
 - Le dimensionnement du projet à 50 logements est trop élevé, cela va poser des problèmes et augmenter l'accidentologie sur le chemin des Saubérands mais aussi sur tous les chemins du quartier.
 - Le PLU actuel doit être respecté car il équilibre l'architecture et les constructions du quartier.
- Il ne faut pas refaire les erreurs du passé, comme l'immeuble Les Périades.
- La création d'une nouvelle zone avec des droits à construire privilégiés pose un problème éthique.

Demande :

Limitation à 20 logements

Commentaire du commissaire :

- Il est indispensable de densifier les zones constructibles pour préserver les zones agricoles et naturelles. Mais il faut aussi une densité en cohérence avec l'existant. Le nombre de logements respecte cet équilibre.
- Pour la circulation, l'aménagement du secteur est conditionné par une requalification de la voirie sur le chemin des Saubérands. Voir croquis de la mairie dans le mémoire en réponse, page 3.

Avis du commissaire sur la demande :

Avis défavorable.

Contribution n° 12

Mr et Mme AZAIS

Concerne : OAP n°2, les Saubérands.

Contexte :

- Il est nécessaire et urgent de construire de nouveaux logements sur la commune.
- Dans le quartier, il y a déjà deux immeubles de 36 et 18 logements.
- Les parkings souterrains sont problématiques à cause de la nappe phréatique en surface qui provoque des infiltrations dans les parkings existants.
- La circulation sur le chemin des Saubérands est particulièrement étroite et en mauvais état : au moins 6 chemins d'accès, les croisements des voitures sont difficiles même avec seulement un piéton, le déneigement est compliqué. La sortie sur le chemin des Cristalliers est compliquée et dangereuse.
- Dans le quartier, nous vivons bien parce que chacun prend soin de son environnement.

Demande :

Limitation à 20 logements.

Le terrain de Mr Cachat ne doit pas changer.

Commentaire du commissaire :

- Il est indispensable de densifier les zones constructibles pour préserver les zones agricoles et naturelles. Il faut aussi maintenir une densité en cohérence avec l'existant, et donc de prévoir un nombre de logements raisonnable permettant une bonne intégration du projet dans le quartier.
- Dans ce contexte, des constructions sont à prévoir sur le terrain de Mr Cachat.
- Pour la circulation, l'aménagement du secteur est conditionné par une requalification de la voirie sur le chemin des Saubérands. Voir croquis de la mairie dans le mémoire en réponse, page 3.

Avis du commissaire sur la demande :

Avis défavorable pour les deux demandes.

Contribution n° 13

Mme Christine BAXTER-JONES

Concerne : OAP n°2, les Saubérands.

Contexte :

- Problèmes à venir concernant la circulation du chemin des Saubérands qui n'est pas dimensionné pour une augmentation importante, les pompiers vont-ils pouvoir intervenir ?
- Problèmes à venir concernant les places de stationnement prévues en souterrain car actuellement il y a de sérieux problèmes dans les parkings souterrains existants dans le quartier. Il faut pomper les eaux d'infiltration et cela se fait au détriment de la nappe phréatique qu'il faut au contraire préserver.
- Problèmes à venir concernant le stationnement des voitures : il n'y aura pas assez de place car en plus des résidents, il faut aussi accueillir les amis, visiteurs, livraisons,...
- Il faut préserver les espaces verts pour laisser quelques poumons dans la ville. Au lieu de faire un projet à 50 logements, il faut prévoir 25 logements et maintenir en conséquence plus d'arbres et de verdure.
- Dans le projet, pas de hauteur précisée. Il faut que les règles actuelles de hauteur autorisées dans le PLU actuel soient imposées pour toute construction du secteur.

Demande :

Limitation du nombre de logements à 25.

Respect des règles de construction du PLU actuel.

Commentaire du commissaire :

- Il est indispensable de densifier les zones constructibles pour préserver les zones agricoles et naturelles. Mais il faut aussi une densité en cohérence avec l'existant. Le nombre de logements respecte cet équilibre.
- Les règles du PLU concernant les contraintes de construction (hauteur, CES,...) ne sont pas changées.

Avis du commissaire sur la demande :

Avis défavorable.

Contribution n° 14

Info@chamonixskiguide

Concerne : OAP n°2, Les Saubérands.

Contexte :

- Le quartier compte déjà beaucoup d'habitants et il faut un projet qui prend en compte l'environnement et la qualité de vie de ce quartier.
- Difficultés à prévoir au niveau du chemin des Saubérands car la route n'est pas large (moins de 3 m) ne permet pas la circulation à double sens, situation aggravée en hiver avec la neige.
- Interrogations sur l'importance du projet avec 45-50 logements prévus.
- Il faut apporter des réponses précises à la création de parking souterrains avec les problèmes d'infiltration et d'inondation liés à la présence de la nappe phréatique à 1,5 m. Problèmes récurrents actuellement dans les parking souterrains limitrophes au projet.
- Une étude d'impact environnemental du projet sur la nappe phréatique a-t-elle été réalisée ?
- Le projet doit prendre en compte les habitations existantes : limitation de la hauteur à 8m, respect des distances aux prospects.
- La présence d'un plateau traversant dans la zone de rencontre induit des nuisances sonores suite à l'accélération/décélération des voitures.
- Le chemin des Saubérands prend actuellement 2m d'emprise sur mon terrain : sera-t-il possible de récupérer ce terrain suite à la restructuration du chemin ?
- Le risque de débordement torrentiel est-il pris en compte, comme pour le bâtiment limitrophe qui a été obligé de construire un mur de protection ?
- Le projet comportant 50 logements semble surdimensionné en l'absence de réponse sur la faisabilité des parkings souterrains, sur la capacité du chemin des Saubérands à absorber une grande augmentation de la circulation, sur les problèmes de croisement liés à l'étroitesse de la voie.
- Il faut aussi faire une étude sur l'impact des constructions pour préserver le caractère paisible du quartier, ne pas créer des problèmes de voisinage, de circulation ou d'environnement.
- L'accueil de nouveaux habitants, tout comme la mixité sociale, sont souhaitables et bienvenus.
- Les axes de vues préférentiels sont une bonne idée, il faut aussi prendre en compte la vue des habitants existants.
- Il faut que ce projet ne soit pas le projet d'un seul coup et qu'il soit une réussite pour être bien accueilli par le voisinage et en conséquence favoriser d'autres projets de mixité sociale dans la vallée.

Demande :

De nombreuses remarques mais pas de demande précise et formelle.

Commentaire du commissaire :

- Cette contribution n'a pas le même nom de référence, mais a la même adresse mail du contributeur que les RN22, RN26, RN28.
- Elles sont toutes traitées dans la contribution n° 15, de Mr Yann RAULET, du présent rapport.

Avis du commissaire sur la demande :

Voir contribution n°15

Contribution n° 15

Mr Yann RAULET

Concerne : OAP n°2, les Saubérands.

Voir aussi contribution n°14

Contexte :

- Accueil positif du projet de construction de logements permanents aux Saubérands.
- Il faut assurer une bonne intégration des futurs habitants en se questionnant sur le futur de l'environnement et de la qualité de vie du quartier.
- Actuellement, la hauteur est limitée à 8m et il est imposé une emprise au sol raisonnable.
- Cependant, interrogations sur la pertinence d'un projet de 45-50 logements.
 - Accès par chemin des Saubérands non adapté à l'augmentation de la circulation (80 à 100 voitures supplémentaires).
 - Problèmes de la faisabilité des parkings souterrains liés aux inondation/infiltrations, la nappe phréatique n'étant qu'à 1,5m.
 - Préserver la vue des habitations existantes.
 - Problèmes liés à la surélévation de la chaussée dans la zone de rencontre.
 - Prise en compte des risques torrentiels comme pour le bâtiment de l'Aiguille de Chamonix.
- Le projet à 50 logements semble surdimensionné au vu de toutes ces interrogations.
- Il faut respecter les règles actuelles du PLU pour les futures constructions.
- L'accueil de nouveaux habitants et a mixité sociale sont positifs.

Contribution complémentaire RN26 :

Récemment, deux piétons ont subi des dommages corporels sur le chemin des Saubérands.

Il y a quelques années, un sens unique sur le chemin des Cristalliers avait été instauré, rapidement abandonné suite aux problèmes très importants de la circulation déplacée sur le chemin des Saubérands.

Contribution complémentaires RN28 :

Au vu des contraintes (voie étroite, problèmes de parking liés à la nappe phréatique, risque d'inondation, impact sur le voisinage) il faut limiter le nombre de logements permanents à 20 dans cette OAP.

Limitation indispensable pour l'équilibre du quartier.

Demande :

- Limitation du projet à 20 logements.

Commentaire du commissaire :

- La hauteur maximale des bâtiments est inchangée : 8 m dans les zones UDa et UY, 15 m en zone UC.
- Pour la circulation, l'aménagement du secteur est conditionné par une requalification de la voirie sur le chemin des Saubérands. Voir croquis de la mairie dans le mémoire en réponse, page 3.
- Pour la question des risques d'inondation et des infiltrations, voir mémoire en réponse de la commune page 3.
- Les règles du PLU concernant les obligations de constructibilités (hauteur, CES, distances aux prospects,...) sont inchangées.

Avis du commissaire sur la demande :

Avis défavorable.

Contribution n° 16

Mr Alain AXUS

Concerne : OAP n°2, les Saubérands.

Contexte :

- Le chemin des Saubérands est une voie très étroite et la circulation, avec 50 logements supplémentaires dans le quartier, sera très compliquée. Et plus particulièrement en hiver.
- Avec la nappe phréatique à 1,5 m, le stationnement en souterrain ne sera pas possible à cause des infiltrations et inondations comme cela est déjà le cas dans les bâtiments limitrophes.
- Il existe un risque de débordement torrentiel : sera-t-il obligatoire de construire un mur de protection ?
- Ces éléments interrogent sur la pertinence du dimensionnement du projet avec 50 logements.
- Une zone de mixité sociale doit s'intégrer dans l'urbanisation actuelle et il faut respecter les règles actuelles du PLU. Il faut éviter les constructions élevées comme les Périades.
- Le projet doit s'intégrer au mieux dans le quartier.

Demande :

Ne serait-il pas préférable de créer de petites unités de logements disséminées dans toute la vallée ?

Commentaire du commissaire :

- Il faut effectivement répartir les constructions dans la vallée mais il faut aussi densifier pour économiser les espaces naturels.
- Pour la circulation, l'aménagement du secteur est conditionné par une requalification de la voirie sur le chemin des Saubérands. Voir croquis de la mairie dans le mémoire en réponse, page 3.
- Pour la question des risques d'inondation et des infiltrations, voir mémoire en réponse de la commune page 3.

Avis du commissaire sur la demande :

Avis défavorable. Les projets sont adaptés à leur environnement

Contribution n° 17

Mr Jean-Pierre OLLAGNIER

Concerne : OAP n°2, les Saubérands.

Contexte :

- Problèmes avec le chemin des Saubérands qui n'est pas adapté à l'augmentation de la circulation consécutive au projet de 50 logements, plus particulièrement en hiver.
- Problème avec la nappe phréatique qui est à 1,5 m et qui posera des difficultés pour la réalisation à un coût maîtrisé de parkings souterrains.
- Plutôt que de créer une plate-forme surélevée dans la zone de rencontre, il est préférable de créer une zone de faible vitesse à 30 km/h sans ralentisseur.
- Quelle gestion du risque d'inondation ?
- Ces problèmes posent la question du dimensionnement du projet, à 50 logements, qui doit être revu.

Demande :

Révision du nombre de logements.

Ne pas poser de plateaux traversants.

Commentaire du commissaire :

- Il est indispensable de densifier les zones constructibles pour préserver les zones agricoles et naturelles. Mais il faut aussi une densité en cohérence avec l'existant. Le nombre de logements respecte cet équilibre.
- La zone de rencontre est très pertinente et les plateaux traversants seront utiles pour formaliser ses entrées. Voir croquis de la mairie sur les aménagements prévus dans le mémoire en réponse, page 3.
- Pour la question des risques d'inondation et des infiltrations, voir mémoire en réponse de la commune page 3.

Avis du commissaire sur la demande :

Défavorable pour les deux demandes.

Contribution n° 18

Mr Iain KENNEDY

Concerne : OAP n°2, les Saubérands.

Contexte :

- Habitants voisins des nouveaux immeubles prévus dans l'OAP.
- Accueil positif pour les nouvelles constructions mais il faut préserver le caractère particulier du quartier des Saubérands (nombreux logements historiques et résidents chamoniards locaux de longue date).
- Le chemin des Saubérands est très étroit et déjà actuellement une zone dangereuse pour les automobilistes et piétons. Cela va s'aggraver si le nombre de maisons proposé est construit.
- Le stationnement va être très difficile car les parkings souterrains seront difficiles à construire (avec la nappe phréatique en surface) et le stationnement en extérieur pas possible en particulier le long de la rue.

Demande :

Limitation du nombre de logements à des constructions uniquement autour de l'immeuble de la Compagnie du Mont Blanc.

Commentaire du commissaire :

- Il est indispensable de densifier les zones constructibles pour préserver les zones agricoles et naturelles. Il faut aussi maintenir une densité en cohérence avec l'existant, et donc de prévoir un nombre de logements raisonnable permettant une bonne intégration du projet dans le quartier. Il n'est donc pas pertinent de limiter les constructions sur le seul site de la Compagnie du Mont Blanc.
- Pour la circulation, l'aménagement du secteur est conditionné par une requalification de la voirie sur le chemin des Saubérands. Voir croquis de la mairie dans le mémoire en réponse, page 3.
- Pour la question des risques d'inondation et des infiltrations, voir mémoire en réponse de la commune page 3.

Avis du commissaire sur la demande :

Avis défavorable.

Contribution n° 19

Mme Claire DUMAS

Concerne : OAP n°2, les Saubérands.

Contexte :

- Habitante d'un immeuble voisin.
- La circulation sur le chemin des Saubérands sera beaucoup plus difficile car la voie est étroite.
- Aggravation des risques d'accidents au niveau du carrefour chemin des Saubérands/chemin des Cristalliers, surtout pour les cyclistes et les piétons.
- Nuisances diverses à prévoir : encombrement de la voie, densité circulation, pollution sonore.
- Le nombre de logements prévus est très élevé : ces 50 logements se feront au détriment des espaces verts qui s'amenuisent de plus en plus.

Demande :

Limitation de la taille des immeubles et du nombre de logements.

Commentaire du commissaire :

- Il est indispensable de densifier les zones constructibles pour préserver les zones agricoles et naturelles. Mais il faut aussi une densité en cohérence avec l'existant. Le nombre de logements respecte cet équilibre.
- Le projet respecte les règles actuelles du PLU.
- Pour la circulation, l'aménagement du secteur est conditionné par une requalification de la voirie sur le chemin des Saubérands. Voir croquis de la mairie dans le mémoire en réponse, page 3.

Avis du commissaire sur la demande :

Avis défavorable.

Contribution n° 20

Mme Estelle PONCET

Concerne : OAP n°2, les Saubérands.

Contexte :

- En accord avec le projet de constructions et de mixité sociale, mais pas surdimensionné et en harmonie avec le quartier.
- La circulation est déjà compliquée actuellement, liée en particulier aux flux touristiques avec des voies principales saturées et avec un report de circulation sur ce chemin des Saubérands : le projet de construction de 50 logements, avec l'augmentation du nombre de véhicules, est aberrant.
- Le projet n'est pas du tout adapté à la dimension du quartier.
- La construction de parkings souterrains (pour une centaine de places) sera problématique à cause de la nappe phréatique à proximité de la surface : le quartier s'appelle « les Mouilles », ce n'est pas sans raison.
- Il faut diminuer le projet et le limiter aux aménagements du bâtiment SNCF et son terrain frontalier.
- Plusieurs remarques sur la politique communale sur le développement de l'urbanisation en cours, sur les questions de l'accès aux logements pour les habitants permanents et saisonniers, sur l'urbanisation souhaitable pour l'avenir.

Demande :

- Diminution du nombre de logements, avec une vingtaine de logements sociaux.
- Projet limité à l'aménagement du bâtiment SNCF et terrain limitrophe.
- Projet à développer dans le cadre du PLU actuel.
- Sécuriser la circulation des piétons au croisement du chemin des Cristalliers.

Commentaire du commissaire :

▸ Il est indispensable de densifier les zones constructibles pour préserver les zones agricoles et naturelles. Il faut aussi maintenir une densité en cohérence avec l'existant, et donc de prévoir un nombre de logements raisonnable permettant une bonne intégration du projet dans le quartier.

limiter l'aménagement uniquement sur le bâtiment SNCF et limitrophes ne va pas dans ce sens.

- Les règles de constructibilités actuelles (hauteur, CES,...) sont inchangées.
- Pour la circulation, l'aménagement du secteur est conditionné par une requalification de la voirie sur le chemin des Saubérands. Voir croquis de la mairie dans le mémoire en réponse, page 3.
- Pour la question des risques d'inondation et des infiltrations, voir mémoire en réponse de la commune page 3.

Avis du commissaire sur la demande :

Avis défavorable pour les deux premières demandes.

Pour la troisième, sans objet vu que le PLU actuel est en vigueur.

Pour la quatrième, transmise à la commune.

Contribution n° 21

Mr et Mme Joël et Paola GIORDANI

Concerne : OAP n°2, les Saubérands.

Contexte :

- Le projet est disproportionné par rapport au quartier : il faut prévoir 15 à 20 logements au maximum.
- Il est indispensable d'étudier le problème de la circulation sur le chemin des Saubérands, modification du PLU ou pas. La circulation est dangereuse pour les véhicules, les cyclistes et les piétons.
- Les parkings souterrains ne sont pas une solution adaptée au vu des problèmes d'infiltration dans les immeubles actuels : qu'est-il prévu pour pallier cet inconvénient majeur ?
- Il est injuste et inutile de modifier les règles du PLU actuel et les constructions à venir doivent s'intégrer à l'existant.
- Il faut accueillir de nouveaux habitants et créer de la mixité sociale, mais dans des limites raisonnables.
- Opposition au projet actuel car disproportionné et qui va n'apporter aucun apaisement.

Demande :

Limitation à 15-20 logements.

Commentaire du commissaire :

- Il est indispensable de densifier les zones constructibles pour préserver les zones agricoles et naturelles. Mais il faut aussi une densité en cohérence avec l'existant. Le nombre de logements respecte cet équilibre.
- Pour la circulation, l'aménagement du secteur est conditionné par une requalification de la voirie sur le chemin des Saubérands. Voir croquis de la mairie dans le mémoire en réponse, page 3.
- Pour la question des risques d'inondation et des infiltrations, voir mémoire en réponse de la commune page 3.

Avis du commissaire sur la demande :

Avis défavorable.

OAP n°3 Le Crêt

Contribution n° 22

Mme Françoise GAY

Concerne : OAP n°3, le Crêt.

Contexte :

- Demande de renseignements sur l'OAP.
- Le dossier est un peu complexe :
 - Un premier Permis de Construire avec 40 logements a été refusé.
 - Le Tribunal Administratif a mis en demeure la commune de délivrer ce PC.
 - Des voisins ont contesté cette délivrance et ont engagé une procédure judiciaire.
 - La procédure est en cours.

3 gros chalets sont prévus.

Demande :

Pas de demande formelle.

Commentaire du commissaire :

Pas de commentaire.

Avis du commissaire sur la demande :

Sans objet.

Contribution n° 23

Mr et Mme Agnès et Philippe MOREY-CHAISE MARTIN

Concerne : OAP n°3, le Crêt.

Contexte :

- Rappel de la situation :
 - En 2015, un projet est déposé par un promoteur sur la partie ouest du tènement.
 - Le projet est contesté par la commune mais cette dernière doit délivrer le PC suite à un jugement du Tribunal Administratif.
 - Un recours gracieux demandant le retrait du PC est déposé auprès de la mairie mais la commune ne peut donner une suite favorable.
 - Deux recours contentieux sont alors engagés au cours de l'été 2022, par deux groupes de riverains, auprès du TA.
 - La procédure est en cours.
 - L'accès par le chemin Napoléon n'est pas du tout adapté (voirie de 2,4 m de large) à la future circulation des véhicules liée à la construction des 3 chalets.
 - C'est actuellement une Voie Verte pour la mobilité douce.
 - Actuellement le secteur est classé en zone UE et il n'est pas prévu de modification de classement dans le projet soumis à l'enquête : qui dit que la mairie ne va pas autoriser des constructions dans la partie classée en zone naturelle dans le projet d'OAP ?
 - Le projet n'est pas pertinent car le secteur est isolé et n'est pas relié aux facilités (commerces,...)
- Dans cette OAP, il est prévu des logements sociaux. Mais dans le PADD, il est mentionné que les logements sociaux sont à réaliser à proximité des transports et des commerces. Ce n'est pas le cas.
- Le terme « logements sociaux » est relativement vague : accession à la propriété ? location ?
 - Une différence est notée suivant les documents : 3 bâtiments jumelés sur le plan, 8 logements prévus dans la note de présentation.

Demande :

Classement du tènement en zone A pour le maintien de l'activité pastorale.

Abandon de l'OAP.

Commentaire du commissaire :

- Il est indispensable de construire des logements pour les habitants, mais il faut aussi préserver les zones agricoles et naturelles : c'est un équilibre à trouver pour le bon fonctionnement du territoire. Ce projet s'inscrit bien dans ce contexte et n'a pas eu d'opposition par les Personnes Publiques Associées.
 - Pour la circulation, une augmentation du trafic automobile aura lieu mais elle sera limitée par le nombre relativement faible des logements prévus.
 - le projet doit être compatible avec le PADD, mais non conforme : des logements sociaux sont possibles dans l'OAP.
 - Un classement de la zone naturelle de l'OAP en zone A, comme suggéré par la Préfecture, semble pertinent.
-
- Un classement de la zone naturelle de l'OAP en zone A, comme suggéré par la Préfecture, semble pertinent.

Avis du commissaire sur la demande :

Avis défavorable pour les deux demandes.

Contribution n° 24

Mr Eric THOLIERE

Concerne : OAP n°3, le Crêt.

Contexte :

- Propriétaire limitrophe du projet.
- Ce projet a des points positifs : aménagement cohérent et respectueux du secteur, pas d'ouverture pour des promotions immobilières irraisonnées, mise en place d'une zone naturelle, maintien d'une activité agricole, limitation du nombre d'habitations et de logements, alignements des bâtiments pour limiter l'impact visuel.
- Mais il a aussi des points négatifs : zone seulement classée en espace naturel, classement pas assez fort et doit être opposable, pas de prise en compte des réseaux (eaux usées,...), incohérence avec 3 chalets sur le plan et 8 logements prévus.
- Avis favorable à l'OAP avec les points positifs, mais prise en compte impérative des points négatifs.
- Le carrefour chemin Napoléon/route du Foué est particulièrement dangereux (plusieurs accidents dans le passé).
- La desserte de l'OAP n'est pas du tout adaptée à une circulation importante sur un chemin particulièrement étroit, en particulier pour les camions en cas de réalisation des chalets.
- Dernièrement un petit support en bois situé en hauteur sur une ancienne remise a été cassé, en bordure du chemin.
- Le projet actuel, avec 3 bâtiments, risque de s'ajouter avec le projet du promoteur sur la partie Ouest (16 logements prévus).
- Cependant, l'OAP préserve une urbanisation restreinte par rapport au projet du promoteur.
- Le chemin Napoléon reste principalement dédié au cheminement des cyclistes et piétons, et cela est incompatible avec la circulation à venir avec la construction des 3 chalets.

Demande :

Classement en zone A ou ND de l'ensemble du tènement.

Commentaire du commissaire :

- Il est indispensable de construire des logements pour les habitants, mais il faut aussi préserver les zones agricoles et naturelles : c'est un équilibre à trouver pour le bon fonctionnement du territoire. Ce projet s'inscrit bien dans ce contexte et n'a pas eu d'opposition par les Personnes Publiques Associées.
- Pour la circulation, une augmentation du trafic automobile aura lieu mais elle sera limitée par le nombre relativement faible des logements prévus.
- Un classement de la zone naturelle de l'OAP en zone A, comme suggéré par la Préfecture, semble pertinent.

Avis du commissaire sur la demande :

Avis défavorable.

Contribution n° 25

Mr Philippe MOREY-CHAISEMARTIN

Concerne : OAP n°3, le Crêt.

Contexte :

- Rappel de l'article L 122-10 du Code de l'Urbanisme, issu de la Loi Montagne.
Cet article préserve les terres agricoles en montagne, plus particulièrement celles situées en plaine.
- L'agriculture de montagne est en péril et les terres de cette OAP sont parmi les dernières à être utilisées pour les foins.
- Le projet de constructions est incompatible avec le maintien des activités pastorales.
- Dans son avis, l'INAO déplore l'impact de la modification.
- Le classement en zone naturelle d'une partie de l'OAP est incompatible avec le maintien de ce secteur en zone UE du PLU actuel, comme il est remarqué dans l'avis de la Préfecture.
Dans notre cas, le classement en zone naturelle est de l'ordre règlementaire, alors que seul le Règlement du PLU a le pouvoir de rendre un terrain inconstructible.
- Les accès au tènement de l'OAP sont très étroits et ne permettent pas un fonctionnement normal de l'OAP, aussi bien lors de la construction des bâtiments que plus tard lors de l'usage
- Le chemin Napoléon ne permet pas le passage des camions poubelles, des véhicules de sécurité et de transports en commun.
- Sur le plan, une flèche rouge prévoit une circulation sur le chemin Napoléon en direction de la route du Foué : la sortie sur cette route, dans un virage, est particulièrement dangereuse.
- Ces difficultés de circulation vont à l'encontre de l'Art. UE3 du PLU.
- Le chemin Napoléon a été classé comme voie dédiée à la circulation des piétons et vélos par la Communauté de Communes qui a procédé à son aménagement.

Demande :

Classement de l'intégralité de l'OAP en zone A ou N.

Le commissaire-enquêteur doit donner un avis défavorable de la modification n°10

Commentaire du commissaire :

- Il est indispensable de construire des logements pour les habitants, mais il faut aussi préserver les zones agricoles et naturelles : c'est un équilibre à trouver pour le bon fonctionnement du territoire.
Ce projet s'inscrit bien dans ce contexte et n'a pas eu d'opposition par les Personnes Publics Associées.
- Pour la circulation, une augmentation du trafic automobile aura lieu mais elle sera limitée par le nombre relativement faible des logements prévus.
- Un classement de la zone naturelle de l'OAP en zone A, comme suggéré par la Préfecture, semble pertinent.

Avis du commissaire sur la demande :

Avis défavorable pour les deux demandes.

Contribution n° 26

Mme Agnès MOREY-CHAISEMARTIN

Concerne : OAP n°3, le Crêt.

Identique à la contribution n° 23

Contribution n° 27

Mr Sébastien ALLARD

Concerne : OAP n°3, le Crêt.

Contexte :

- L'accès au secteur supportera mal une densification importante :
 - le chemin Napoléon est très étroit, ce qui empêche le croisement de véhicules (surtout en hiver).
 - la sortie sur la route du Foué est impossible, pour des raisons de sécurité.
 - Le chemin Napoléon fait partie de la véloroute voie verte « du Mont Blanc au Léman : ce n'est pas compatible avec une circulation importante de voitures.
 - Actuellement et par endroits, le croisement d'une voiture et d'un vélo ne se fait pas en sécurité.
- Le projet n'est pas compatible avec l'activité pastorale :
 - La construction de 3 chalets doit se faire sur un des rares terrains plats de la vallée ayant une activité agricole.
 - Cette activité fait partie intégrante de la vie de ce secteur.
 - Le PLU n'est pas modifié pour renforcer la « zone naturelle » et la zone reste classée en UE ce qui risque de voir une promotion immobilière sur ce secteur.
 - Contradiction entre ce classement en UE et le classement en « zone protégée » dans l'OAP.

Demande :

Classement en zone A ou N de la totalité de l'OAP

Commentaire du commissaire :

- Il est indispensable de construire des logements pour les habitants, mais il faut aussi préserver les zones agricoles et naturelles : c'est un équilibre à trouver pour le bon fonctionnement du territoire. Ce projet s'inscrit bien dans ce contexte et n'a pas eu d'opposition par les Personnes Publiques Associées.
- Pour la circulation, une augmentation du trafic automobile aura lieu mais elle sera limitée par le nombre relativement faible des logements prévus.
- Un classement de la zone naturelle de l'OAP en zone A, comme suggéré par la Préfecture, semble pertinent.

Avis du commissaire sur la demande :

Avis défavorable.

Contribution n° 28

ANNONYME

Concerne : OAP n°3, le Crêt.

Contexte :

- Le chemin Napoléon est très étroit et ne peut supporter une augmentation de la circulation liée à la promotion immobilière.
- Le chemin ne supporte pas le croisement de deux voitures, et ce sera encore plus compliqué avec les camions.
- Le chemin profite aux enfants du quartier et aux promeneurs qui ne peuvent pas passer sur la route du Foué car beaucoup trop dangereuse.

Demande :

Pas de demande formelle.

Commentaire du commissaire :

- Pour la circulation, une augmentation du trafic automobile aura lieu mais elle sera limitée par le nombre relativement faible des logements prévus.

Avis du commissaire sur la demande :

Sans objet.

Contribution n° 29

Indivision CHAPELIN

Concerne : OAP n°3, le Crêt.

Contexte :

▸ Indivision sur la parcelle E4208.

▸ La parcelle, bien que située en zone UE, a été gelée par la commune par un PAPAG en 2018.

A l'époque, cela semblait logique par rapport à la nécessité de réfléchir sur la question de la desserte : la commune semblait fondée à vouloir maîtriser le développement de ce secteur.

A l'issue des 5 ans, le projet proposé est succinct et peu motivé : il est incompréhensible que la commune ait pris 5 ans pour produire un document aussi sommaire.

Initialement le projet devait porter sur 10 000 m² et finalement il est réduit à 2 500 m².

▸ Si la collectivité souhaitait limiter les constructions sur cette zone, pourquoi ne pas l'avoir acté dans une OAP au moment de l'approbation du PLU initial ?

▸ Au vu de ces éléments, interrogation sur la légitimité juridique de ce projet.

Demande :

Maintien du dispositif réglementaire initial qui avait été retenu à l'instauration du PLU en 2005.

Maintien en zone UE, sans instauration de zone naturelle.

Commentaire du commissaire :

▸ Il est indispensable de construire des logements pour les habitants, mais il faut aussi préserver les zones agricoles et naturelles : c'est un équilibre à trouver pour le bon fonctionnement du territoire.

Ce projet s'inscrit bien dans ce contexte et n'a pas eu d'opposition par les Personnes Publiques Associées.

▸ Un classement de la zone naturelle de l'OAP en zone A, comme suggéré par la Préfecture, semble pertinent.

Avis du commissaire sur la demande :

Avis défavorable.

Contribution n° 30

Mr Nicolas RAISON

Concerne : OAP n°3, le Crêt.

Contexte :

▸ Le chemin Napoléon est trop étroit pour supporter une augmentation significative de la circulation suite à la construction de 3 chalets.

▸ Ce secteur est un des derniers de la vallée ayant un terrain plat pour l'activité agricole.

Il faut préserver cette zone agricole pour éviter que la vallée ne ressemble à une grande vile étendue.

Demande :

Pas de demande formelle.

Classement en zone A ?

Commentaire du commissaire :

▸ Il est indispensable de construire des logements pour les habitants, mais il faut aussi préserver les zones agricoles et naturelles : c'est un équilibre à trouver pour le bon fonctionnement du territoire.

Ce projet s'inscrit bien dans ce contexte et n'a pas eu d'opposition par les Personnes Publiques Associées.

▸ Pour la circulation, une augmentation du trafic automobile aura lieu mais elle sera limitée par le nombre relativement faible des logements prévus.

▸ Un classement de la zone naturelle de l'OAP en zone A, comme suggéré par la Préfecture, semble pertinent.

Avis du commissaire sur la demande :

Avis défavorable.

Contribution n° 31

Mr Sébastien MOATTI

Concerne : OAP n°3, le Crêt.

Contexte :

- Riverain de la zone de projet.
- Approbation pour un projet qui concilie le maintien d'une zone naturelle (présentant des qualités paysagères, biodiversité et utilité agricole) avec la volonté de développer une offre de logements accessibles aux habitants permanents.
- Cependant :
 - Qu'est-il prévu pour assurer la cohabitation entre les usagers de la Voie Verte en mobilité douce et les usagers des véhicules motorisés qui vont fortement augmenter suite aux constructions ?
 - Le chemin Napoléon est très étroit et il y aura des difficultés d'accès pour les camions, en particulier lors des constructions.
 - Incohérence sur le plan avec une circulation prévue à la sortie de l'OAP sur le chemin Napoléon en direction de la route du Foué (flèche rouge sur le plan), alors que cette voie est en sens interdit.
 - Avec cette création de l'OAP, ce serait l'occasion de demander au gestionnaire autoroutier l'installation d'un écran acoustique pour diminuer les nuisances sonores.
 - Révision du zonage du PLU car cette zone reste classée en UE alors que l'OAP prévoit une zone naturelle non constructible.

Demande :

Pas de demande formelle.

Classement en zone A de la partie zone naturelle de l'OAP ?

Commentaire du commissaire :

- Il est indispensable de construire des logements pour les habitants, mais il faut aussi préserver les zones agricoles et naturelles : c'est un équilibre à trouver pour le bon fonctionnement du territoire. Ce projet s'inscrit bien dans ce contexte et n'a pas eu d'opposition par les Personnes Publiques Associées.
- Pour la circulation, une augmentation du trafic automobile aura lieu mais elle sera limitée par le nombre relativement faible des logements prévus.
- Un classement de la zone naturelle de l'OAP en zone A, comme suggéré par la Préfecture, semble pertinent.

Avis du commissaire sur la demande :

Avis favorable pour le classement en zone A de la zone naturelle de l'OAP.

Contribution n° 32

Mr Julien LAURENT, agissant pour le compte de Mme CHAPPELLIER, Mr et Mme GIVELET, Mr RAISON.

Concerne : OAP n°3, le Crêt.

Contexte :

- Approbation pour la création de la zone naturelle qui constitue une zone d'intérêt paysagère.
- Le plan indique la création de 3 chalets jumelés de type R+1+combles, alors que dans la note de présentation il est mentionné 8 logements : il faut rectifier et mentionner 6 logements.
- L'accès de l'OAP est prévu sur le chemin Napoléon qui n'est pas adapté à une augmentation de la circulation : très étroit ne permettant pas le croisement de deux véhicules sans empiéter largement sur les propriétés des riverains, difficultés pour les accès des véhicules de secours et sécurité, existence d'une vélo-route à vocation mobilité douce.
- Le caractère Voie Verte du chemin Napoléon sera remis en question avec une circulation automobile de véhicules supplémentaires liée aux nouvelles constructions.

Demande :

Réduction du nombre de logements sur l'emprise de la zone constructible.

Commentaire du commissaire :

- Il est indispensable de construire des logements pour les habitants, mais il faut aussi préserver les zones agricoles et naturelles : c'est un équilibre à trouver pour le bon fonctionnement du territoire. Ce projet s'inscrit bien dans ce contexte et n'a pas eu d'opposition par les Personnes Publics Associées.
- Pour la circulation, une augmentation du trafic automobile aura lieu mais elle sera limitée par le nombre relativement faible des logements prévus.

Avis du commissaire sur la demande :

Avis défavorable.

Contribution n° 33

Mr Grégoire MICHEL

Concerne : OAP n°3, le Crêt.

Contexte :

- Le chemin Napoléon est particulièrement étroit et ne permet pas le croisement normal de deux véhicules.
- Le chemin est actuellement classé en Voie Verte, ce qui permet le déplacement des usagers en toute sécurité et tranquillité.
- Le chemin Napoléon est un atout majeur de la mobilité durable.

Demande :

Pas de demande formelle.

Commentaire du commissaire :

- Pour la circulation, une augmentation du trafic automobile aura lieu mais elle sera limitée par le nombre relativement faible des logements prévus.

Avis du commissaire sur la demande :

Sans objet.

Contribution n° 33

Mme Chantal SOGHOMONIAN et ses enfants

Concerne : OAP n°3, Le Crêt.

Contexte :

Propriétaire de la parcelle E4206 (en jaune sur le plan).

Point 1 :

- Depuis 2018, la parcelle est classée en PAPAG (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global) pour une période de 5 ans.
- Durant cette période la commune ne l'a jamais contactée. Avec la modification, ce serait 8 000 m² de terrain qui seraient inconstructibles, dont cette parcelle.
- Un projet de désenclavement a été initié il y a quelques années avec ses voisins, entre autre avec le promoteur qui a un permis de construire actuellement valide et limitrophe à l'Est de cette parcelle.
- Le désenclavement de la parcelle ne peut se faire que par l'accès de la promotion limitrophe.
- Comment la commune va concilier ce projet de construction actuellement valide sur ces parcelles avec son projet de classement de ces mêmes parcelles en zone inconstructibles ?
- Pas opposée à une OAP, mais le projet proposé bloque le secteur alors qu'il devrait prendre en compte les droits à construire existants.



Point 2 :

- Une bande d'inconstructibilité de 40 m est actuellement imposée sur la partie Sud de la parcelle (ligne pointillée rouge), suite à l'application de la « Loi Dupont ». Règle imposée suite à une étude réalisée en 2005.
- Au sens premier de cette loi, cela s'applique « en dehors des espaces urbanisés des communes » : ce n'est pas le cas car la parcelle est bien située en zone urbanisée et n'a rien à voir avec une entrée de ville. Cette étude est-elle toujours d'actualité ?

Point 3 :

- Concernant les avis déposés dans le registre numérique, plusieurs remarques concernant les demandes de classement du secteur en zone A ou N.
 - Ils ne sont émis par aucun des propriétaires directement concernés, mais par des riverains qui ont pu construire librement pour s'établir dans ce secteur.
 - L'usage agricole actuel est lié à un échange de bons procédés entre Mme Soghomonian, propriétaire, et l'agriculteur. Cette activité pourrait être arrêtée si cela va à l'encontre des intérêts de la propriétaire.
 - Le classement en zone naturelle, donc inconstructible, est aussi une question « humaine » car elle porte atteinte au patrimoine des familles des propriétaires, ce qui est lourd de conséquences.

Demande :

Retrait total de l'OAP pour permettre le désenclavement et la constructibilité de la parcelle.
Suppression de la zone naturelle inconstructible.

Commentaire du commissaire :

- Il est indispensable de construire des logements pour les habitants, mais il faut aussi préserver les zones agricoles et naturelles : c'est un équilibre à trouver pour le bon fonctionnement du territoire. Le classement de ce secteur en zone constructible pour la parcelle concernée va à l'encontre des orientations actuelles de préservation des zones agricoles et naturelles, avec application de la « Loi ZAN », de 2021 à venir (Zéro Artificialisation Nette)

Avis du commissaire sur la demande :

Avis défavorable pour les deux demandes.

Modification du Règlement Ecrit

Contribution n° 35

SOTHEBYS et ARTPLUS

Concerne : Modification du seuil de surface pour obligation de production de logements sociaux.

Contexte :

- La diminution de 300 m² à 200 m² de la surface pour l'obligation de créer des logements sociaux n'est pas pertinente :
 - Difficulté de mise en œuvre par rapport aux propriétaires des parcelles constructibles qui ne seront plus motivés pour vendre.
 - Les propriétaires vont subir des pertes financières par l'obligation de faire des logements sociaux.
 - Même si des logements sociaux sont construits, le coût de la vie à Chamonix fait que les bénéficiaires de ces logements pourront habiter dans la commune mais n'auront pas les moyens d'y vivre.
 - Compréhension de la stratégie communale mais elle ne sera pas applicable : aucun bailleur social ne pourra mettre en œuvre un projet au vu du coût final de l'opération sociale.
 - En dessous de 300 m², comme actuellement, les projets ne sont pas intéressants pour les riches clients qui veulent des maisons de grandes surfaces.
Ces clients font vivre la vallée et vont la quitter pour aller ailleurs où ils trouveront des chalets de grandes surfaces leur convenant.

Demande :

Maintien du seuil à 300 m² pour l'obligation de production de logements sociaux.

Commentaire du commissaire :

La production de logements permanents et de logements sociaux est indispensable et représente un enjeu très important pour les habitants de la commune.

La commune de Chamonix Mont-Blanc s'est déjà donné, depuis 2018, les moyens d'assurer la construction de logements permanents et abaisse logiquement le seuil de la clause de mixité sociale pour amplifier cette action.

Avis du commissaire sur la demande :

Avis défavorable.

Contribution n° 36

Mmes Daisy CATTANEO et Anne FRIANG

Concerne : logements sociaux, OAP Saubérands.

Contexte :

- Concernant la règle des 25 % de logements sociaux obligatoire dans les projets de 300 m² et plus : comment appliquer la règle s'il n'y a qu'un seul logement ?
- Concernant les Saubérands : il existe un risque d'inondation, comme cela s'est produit pas deux fois sur les soixante dernières années.

Demande :

Pas de demande formelle.

Commentaire du commissaire :

Pour l'application de la règle de production de logements sociaux, voir avec la mairie.

Avis du commissaire sur la demande :

Sans objet.

Contribution n° 37

Mr Andréa FIACCARODI

Concerne : Modification du seuil de surface pour obligation de production de logements sociaux.

Contexte :

La modification du seuil de 300 m² actuellement à 200 m² n'est pas adapté au contexte de la commune.

Demande :

Pas d'obligation de production de logements sociaux, quelque-soit la surface du projet.

Commentaire du commissaire :

La production de logements permanents et de logements sociaux est indispensable et représente un enjeu très important pour les habitants de la commune.

La commune de Chamonix Mont-Blanc s'est déjà donné, depuis 2018, les moyens d'assurer la construction de logements permanents et abaisse logiquement le seuil de la clause de mixité sociale pour amplifier cette action.

Avis du commissaire sur la demande :

Avis défavorable.

Contribution n° 39

ANNONYME

Concerne : Article 12-2 sur les places de stationnement

Contexte :

Concernant l'Art. 12-2 sur les places de parking additionnelles par tranche entamée de 50 m² d'agrandissement des zones classées en U : sans références aux m² existant, cela semble très difficile à appliquer.

Demande :

Pas de demande formelle.

Commentaire du commissaire :

La contribution

Avis du commissaire sur la demande :

Sans objet.

Contribution n° 40

Mr Axel GUILLOT

Concerne : Modification du seuil de surface pour obligation de production de logements sociaux.

Contexte :

- Concernant la diminution du seuil de l'obligation de production de logements sociaux à 200 m² : pourquoi avoir limité cette obligation aux seules zones classées en U et pas pour les zones 1AU ?
- Plusieurs remarques et surtout questions sur l'application de cette règle suivant des configurations diverses.

Demande :

Pas de demande formelle.

Commentaire du commissaire :

Les règles applicables à la zone 1AU sont celles applicables aux zones U.

Donc la clause de mixité concerne aussi les zones 1AU.

Avis du commissaire sur la demande :

Sans objet.

Contribution n° 38

Mr Stéphan HAAG et Salvatore BONAVENTURA

Concerne : Divers point du Règlement Ecrit.

Contexte :

Plusieurs points numérotés abordés dans la contribution :

- 1 Intégration des rampes d'accès ayant une pente supérieure à 2% dans le calcul du CES (page 15, Art. 4-9 de la notice de présentation): cela implique l'intégration dans le CES de la plus grandes partie des rampes d'accès pour le stationnement en sous-sol.
- 2 Hauteur des bâtiments situés dans les pentes (page 16, Art. 10): cette modification défavorisera toute insertion sensible dans les terrains en pente.
- 3 Stationnement des véhicules pour les constructions à usage d'habitation individuelle (page 18, Art. 12-2): avis favorable à cette modification.
- 4 Aspect extérieur (page 18, Art.11): cette précision ne doit pas tenir en compte des éléments techniques suivants : fosse de relevage EU, fosse ascenseur, constructions spéciales (dalle type radier, fondations type semelles filantes), pieux.
Sinon les terrains en pente seront défavorisés.
- 5 Espaces libres et plantations (pages 18 et 19, Art. 13) : respect de disposition en cas de division parcellaire ultérieure. Accord avec cette disposition.
- 6 Occupation et utilisation du sol soumise à des conditions particulières (page 20, Art.2) : diminution de 300m² à 200 m² pour la production de logements sociaux. Cette disposition ne sera pas efficace pour atteindre l'objectif de production de logements sociaux. Il faut plutôt augmenter le CES et la hauteur autorisée pour faciliter la réalisation de logements sociaux dans un programme immobilier.
- 7 Occupation et utilisation du sol soumise à des conditions particulières (page 29, Art.4) : hauteur des bâtiments. La majoration de 30 cm est insuffisante pour l'installation d'une couverture végétale. Il faut une majoration de 50/60 cm
- 8 Stationnement (page 29, Art. 12) : accord avec cette modification.

Demande :

- 1 Conserver la règle actuelle.
- 2 Conserver la règle actuelle.
- 4 Intégration de différents éléments dans la règle sur les affouillements.
- 6 Conserver la règle actuelle.
- 7 Majoration à 50-60 cm de la hauteur pour couverture végétale.

Commentaire du commissaire :

Les sept points sont d'ordre technique, sauf le point 6 (modification du seuil de la clause de mixité sociale). C'est le seul susceptible de modifier l'avis final motivé du commissaire-enquêteur sur l'enquête publique. C'est donc le seul qui sera analysé.

La production de logements permanents et de logements sociaux est indispensable et représente un enjeu très important pour les habitants de la commune.

La commune de Chamonix Mont-Blanc s'est déjà donné, depuis 2018, les moyens d'assurer la construction de logements permanents et abaisse logiquement le seuil de la clause de mixité sociale pour amplifier cette action.

Les 6 autres points techniques seront traités directement par la commune.

Avis du commissaire sur la demande :

Avis défavorable pour la demande n°6 (modification du seuil de mixité sociale).

Contribution n° 41

Mme Nadège HENTSCH

Concerne : Modification du seuil de surface pour obligation de production de logements sociaux.

Contexte :

- Les habitations de type logement de grandes surfaces jouent un rôle de cohésion sociale très important : elles permettent aux grandes familles de se retrouver dans de bonnes conditions.
- Une diminution à 200 m² limitera le nombre de chambres et empêchera donc l'accueil de tous les membres d'une même famille (frères, sœurs, grands-parents, cousins,...).
- Cette diminution du seuil évitera la construction de grands chalets, mais elle ne permettra pas la construction de logements sociaux, en particulier lors d'agrandissement de chalet existants.
- Il faut appliquer cette règle uniquement pour les nouvelles constructions.

Demande :

Maintien du seuil à 300 m².

Application uniquement pour les nouvelles constructions.

Commentaire du commissaire :

La production de logements permanents et de logements sociaux est indispensable et représente un enjeu très important pour les habitants de la commune.

La commune de Chamonix Mont-Blanc s'est déjà donné, depuis 2018, les moyens d'assurer la construction de logements permanents et abaisse logiquement le seuil de la clause de mixité sociale pour amplifier cette action.

Avis du commissaire sur la demande :

Avis défavorable pour les deux demandes.

Contribution n° 42

CHEVALLIER ARCHITECTES (RN31)

Concerne : Divers points du Règlement Ecrit

Contexte :

Plusieurs remarques sur le Règlement Ecrit :

- 1 Intégration des rampes dont la pente est supérieure à 2% dans le calcul du CES : cette disposition va rendre inconstructible les terrains avec forte déclivité.
- 2 Obligation de production de logements sociaux pour les projets de plus de 200 m² : cette règle est illégale (dans le passé, la règle des 300 m² a déjà été jugée illégale sur plusieurs dossiers).
- 3 Le calcul de la pleine terre en cas de division doit avoir une limite dans le temps.
- 4 Adaptation des constructions à la pente (Art. 10) : la suppression de cette règle ne permettra plus aux constructions de s'adapter aux pentes naturelles.
- 5 Limitation des niveaux d'affouillement : les fondations sont des éléments techniques non comptabilisables.

Demande :

- 1 Suppression de la règle de l'intégration dans le CES des rampes avec pente supérieure à 2%.
- 2 Suppression de la modification du seuil à 200 m².
- 3 Définir une limite dans le temps pour le maintien obligations après division.
- 4 Suppression de la modification Art. 10.
- 5 Ne pas compter les fondations dans le calcul des affouillements.

Commentaire du commissaire :

Les cinq points sont d'ordre technique, sauf le n°2 (modification du seuil de la clause de mixité sociale). C'est le seul susceptible de modifier l'avis final motivé du commissaire-enquêteur sur l'enquête publique. C'est donc le seul qui sera analysé.

Les 6 autres points techniques seront traités directement par la commune.

Avis du commissaire sur la demande :

Avis défavorable pour la demande n°2 (modification du seuil de mixité sociale).

Département de la HAUTE-SAVOIE

Communauté de Communes de
la Vallée de Chamonix Mont-Blanc
Commune de Chamonix

Enquête Publique

Arrêté du Président de la CCVCMB du 22 mai 2023
n° TA : E23000032/38

**MODIFICATION n°10
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**CONCLUSIONS
MOTIVÉES**

VESIN Jean-Paul

RAPPEL DE L'OBJET ET DU CONTEXTE DE L'ENQUETE

La Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc a prescrit la modification n°10 du PLU de la commune de Chamonix Mont-Blanc par arrêté du Président n° 913/2023.

Les objets de la modification:

- Intégration de deux nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation de mixité sociale sur les secteurs des Saubérands (OAP 2) et du Crêt (OAP 3).
- Modification de la clause de mixité sociale des opérations de logement contenue dans le Règlement.
- Extension de la clause de mixité aux projets d'hébergement hôtelier ou d'hébergement touristique.
- Ajustements réglementaires :
 - Définition du Coefficient d'Emprise au Sol
 - Précisions sur la hauteur des constructions
 - Occupation du sol en zones IIAU, N et A
 - Application du dispositif de stationnement supplémentaire pour les projets d'extension
 - Modalité de calcul des mouvements de terrain
 - Précision sur le calcul de pourcentage des espaces verts de pleine terre
- Intégration de dérogations permises par la Loi Climat et Résilience à la règle de hauteur en certains secteurs et à la règle de stationnement véhicules dès lors que sont réalisés des espaces sécurisés permettant le stationnement d'au moins 6 vélos.

Il fixe la période de l'enquête publique du lundi 26 juin au vendredi 28 juillet 2023 inclus, pour une durée de 32 jours consécutifs.

Les permanences ont eu lieu en mairie de Chamonix Mont-Blanc les :

- Lundi 26 juin de 08h30 à 12h00
- Vendredi 7 juillet de 13h30 à 17h00
- Mercredi 19 juillet de 08h30 à 12h00
- Vendredi 28 juillet de 13h30 à 17h00

Il n'y a pas eu de dépassement horaire.

COMMENTAIRES SUR LES CONTRIBUTIONS DE L'ENQUETE

Un nombre relativement important d'observations

1 Création de l'OAP2, Les Saubérands.

Certains points sont récurrents :

- Inquiétudes sur l'impact d'arrivée de nouveaux habitants sur la vie du quartier qui est plutôt calme.
- Mais également satisfaction sur le projet d'aménagement du secteur.
- Consensus sur la production de logements sociaux.
- Demandes de limiter le projet aux alentours de 25-30 logements.
- Consensus pour la création de la zone de rencontre.
- Risques d'inondation et d'infiltration dans les parkings souterrains, présence d'une nappe phréatique à faible profondeur.

Il existe actuellement plusieurs parkings souterrains dans ce quartier et plusieurs personnes ont alerté sur de sérieux problèmes d'infiltration.

Cette question est relativement importante car elle conditionne le fonctionnement de tout le quartier : si les parkings souterrains ne sont pas opérationnels, il y aura un problème de stationnement des voitures et dans ce cas il faudrait diminuer le nombre de logements.

La commune, dans son mémoire en réponse, précise que ce secteur n'est pas identifié comme à risque dans le PPRI et la question des infiltrations sera prise en compte par des études de sols spécifiques réalisées au moment de la réalisation de l'opération.

- Grandes inquiétudes concernant la circulation sur le chemin des Saubérands suite à la construction de 45-50 logements, et du trafic automobile qui sera induit.

C'est la principale crainte. Cela est justifié au vu des caractéristiques de la chaussée actuelle qui est particulièrement étroite par endroits.

Le projet prévoit le maintien de la circulation en double sens du chemin des Saubérands sur la partie Sud-Ouest (sortie du le chemin des Cristalliers) mais avec un sens unique sur la partie Nord-Est.

Si cette option est maintenue, il faudra décaler le début du sens unique pour permettre aux habitants du Talèfre de sortir par le Sud-Ouest.

Mais il existe une petite difficulté : à priori, le mur du parking souterrain du bâtiment « Les Périades » est en partie construit sur le domaine public... limitant ainsi la largeur de la chaussée et les possibilités d'élargissement.



Les précédents projets de construction sur le tènement de l'OAP des Saubérands :

Plusieurs permis de construire ont déjà été déposés :

- Sur la partie Sud, 2 projets de 39 et 44 logements en 2 immeubles collectifs.
- Sur la partie Nord, 3 projets pour 10 logements pour le premier, un chalet pour le deuxième, 4 chalets pour le troisième.

Ces projets présentaient des inconvénients divers que la commune a atténué dans son projet :

- Au Nord, la commune propose 5 immeubles avec 4 R+1 en périphérie et 1 R+2 en partie centrale pour 35-40 logements, au lieu de 2 immeubles pour 44 logements dans le permis refusé. L'impact paysager est donc limité.
- Au Sud, 2 immeubles en R+1 pour 10 logements, au lieu de 3 chalets pour un premier permis, de un chalet pour deux autres.
Dans les deux derniers cas, la densification n'était pas optimale et consommatrice de terrain.

Remarque:

Les questions concernant d'une part la réalisation de parkings souterrains et d'autre part la circulation sur le chemin des Saubérands ne sont pas directement abordées dans le dossier soumis à l'enquête publique et on pourrait penser qu'elles ne devraient donc pas être traitées ici.

Cependant, ces deux questions ont largement été abordées par les personnes dans les contributions du registre numérique ou rencontrées lors des permanences et j'estime qu'elles peuvent être légitimement traitées lors de cette enquête.

En effet, un projet peut être pertinent en lui-même, mais ne pas l'être en fonction du contexte dans lequel il est établi.

Par ailleurs, il aurait certainement été pertinent de verser l'Etude Urbaine au dossier (ou au moins plusieurs éléments) car elle apporte des précisions aux habitants sur le projet, ce qui aurait évité un certain nombre d'interrogations (hauteur des bâtiments prévus, aspect, impact paysager des bâtiments entre autre).

Il est noté que la commune a bien répondu à ces deux questions, même si elles peuvent être considérées comme limites du cadre de la présente enquête.

Conclusions sur l'OAP2 :

Le projet a bien été travaillé et est globalement très positif.

- Le nombre de logements semble adapté : suffisamment mais pas trop.
- Production équilibrée de logements sociaux.
- La circulation doit être maîtrisable, avec un double sens sur le chemin des Saubérands côté Ouest et une belle zone de rencontre.
- Le respect du PLU pour les hauteurs des bâtiments permet une bonne intégration paysagère.
- Les infiltrations dans les parkings souterrains seront à traiter avec une attention particulière.

2 Création de l'OAP3, Le Crêt.

Plusieurs points sont récurrents :

- Circulation sur le chemin Napoléon qui est étroit et affecté à la mobilité douce.
- Amélioration pour sécuriser le carrefour chemin Napoléon/route du Foué.
- Adhésion de certains au projet (nombre de logements limité, préservation de la partie agricole).
- Nombre de logements : 6 ou 8 ?
- Classement de la partie « zone naturelle » en zone A.
- Classement de l'OAP en zone A.

Il y a effectivement un problème concernant la circulation actuelle et à venir sur cette voie.

Cependant, le dimensionnement limité du projet (6 ou 8 logements) ne semble pas déséquilibrer le fonctionnement du quartier.

Le classement de la partie zone naturelle de l'OAP en zone A du PLU semble logique. C'est d'ailleurs suggéré par la Préfecture.

Conclusions sur l'OAP3 :

- Au vu du projet relativement peu important, la circulation sur le chemin Napoléon restera a priori limitée et supportable pour les usagers.
- Le projet est un bon compromis entre la création de logements pour accueillir les habitants permanents, avec production de logements sociaux, et la préservation de l'activité agricole.
- La sécurisation du carrefour chemin Napoléon/route du Foué est effectivement à améliorer.
- Le classement de la partie zone naturelle en zone A du PLU semble pertinente.

3 Modifications du Règlement Ecrit.

Le principal point relevé concerne la modification du seuil de clause de mixité sociale, abaissé à 200 m².

Cela va modifier les habitudes de certaines personnes, mais cela va surtout aider la commune à faire face à ses responsabilités sur la question de l'accueil des résidents permanents d'une part, et de l'aide aux personnes plus démunies d'autre part.

Pour les autres points d'ordre technique architectural, la commune étudiera ces différentes demandes formulées par des cabinets d'architectes, ce qu'elle a déjà partiellement réalisé.

Remarque sur plusieurs modifications validées par la commune:

Dans son mémoire en réponse, la commune a acté plusieurs modifications à apporter au Règlement Ecrit suite à des remarques formulées lors de l'enquête (Art. 10, Art.12-2, Art.4-6 du mémoire).

Modifications pertinentes qui pourront être intégrées dans le Règlement Ecrit.

Conclusions sur le Règlement Ecrit:

La modification du seuil de la clause de mixité sociale est indispensable.

Les autres modifications vont dans le sens d'améliorations voulues par la commune.

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Un travail sérieux a été réalisé par la CCVCMB pour réaliser cette modification de PLU permettant la création de 2 OAPs et comprenant plusieurs ajustements du Règlement Ecrit.

Après avoir :

- réceptionné le dossier comportant l'ensemble des pièces constituant le projet.
- analysé et étudié le dossier mis à l'enquête.
- assuré les permanences prévues.

Vérifié et/ou constaté que :

- L'enquête sur la modification n°10 du PLU s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur en ce qui concerne la publicité, le contenu du dossier et le déroulement proprement dit de la procédure
- Le dossier soumis à l'enquête est clair et explicite.

J'estime que :

- Un travail sérieux a été réalisé pour réaliser cette modification du PLU.
- Le dossier de l'OAP des Saubérands est complet et le projet prend bien en compte les impératifs de création de logements permanents avec de la mixité sociale.
- Il prend aussi en compte l'environnement du quartier en limitant les impacts paysagers et en facilitant l'intégration du projet dans le bâti existant.
- Le dossier de l'OAP du Crêt est un peu moins travaillé sur la forme, mais sur le fond il prend bien en compte les impératifs de création limitée de logements au vu d'un contexte moins urbanisé.
- Il prend aussi en compte la protection de la plus grande partie de l'OAP du Crêt qui devient inconstructible et préservera ainsi l'activité agricole.
- Les ajustements du Règlement Ecrit sont pertinents, surtout celui concernant l'abaissement du seuil de la clause de mixité sociale qui va aider la commune dans sa stratégie indispensable en direction du logement permanent et du logement social.
- Le mémoire en réponse de la commune est détaillé et satisfaisant.

Les avantages de ce projet sont manifestes alors qu'il n'y a peu d'inconvénients.

En conséquence, je formule un AVIS FAVORABLE à l'enquête publique de la modification n°10 du PLU de la commune de Chamonix Mont-

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve et de 5 recommandations :

Recommandation 1 : OAP n°2, étudier un phasage entre les deux parties Nord et Sud pour la réalisation des projets immobiliers.

Recommandation 2 : OAP n°3, classement de la zone naturelle en zone A (classée actuellement en UE).

Recommandation 3 : OAP n°2 et OAP n°3, organiser et sécuriser les accès à ces deux secteurs avant les réalisations.

Recommandation 4 : Respect de la règle relative aux respects des coefficients de pleine terre : préciser la durée de l'application de cette règle.

Recommandation n°5 : Etendre cette règle de respect des coefficients au CES (Coefficients d'Emprise au Sol), comme suggéré par la Préfecture.

Fait à Anthy sur Léman, le 4 septembre 2023.

Le commissaire enquêteur

Jean-Paul VESIN

Annexes

- PV de synthèse
- Mémoire en réponse de la commune