

Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chamonix-Mont-Blanc
au titre des articles L.153-17, L.151-12 et L.142-5 du code de l'urbanisme

Vu les articles L.153-17, L.151-12 et les articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;

Vu le projet de PLU de la commune de Chamonix-Mont-Blanc arrêté par délibération du 13 Mars 2025 et réceptionné en préfecture le 18 avril 2025 ;

Vu le rapport d'instruction de la DDT diffusé le 10 Juin et présenté en séance le 12 Juin 2025, aux membres de la CDPENAF ;

Vu les échanges intervenus lors de la séance du 12 juin 2025;

Considérant que le PLU arrêté est soumis à l'avis de la CDPENAF ;

Considérant l'absence de SCOT approuvé sur le territoire ;

Considérant que le PLU arrêté s'inscrit globalement dans un urbanisme compact, en accord avec l'enjeu de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels et de la préservation des paysages ;

Considérant que le PLU arrêté permet à la commune de maîtriser le renouvellement urbain et d'améliorer les usages quotidiens par un développement concentré sur deux pôles principaux, tout en pérennisant les espaces agricoles et naturels.

Considérant que les critères d'obtention d'une dérogation à l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT opposable, définis dans l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme, sont respectés et au vu des engagements pris par Chamonix-Mont-Blanc

Au titre des articles L.153-17 et L.151-12 du Code de l'urbanisme, **la commission émet un avis favorable à l'unanimité sur le projet PLU arrêté de Chamonix-Mont-Blanc**, assorti des réserves suivantes visant à conforter la qualité du document :

- Reclasser en A ou N, et/ou de justifier l'impossibilité de consommation d'ici 2035 d'au moins 3,39ha, afin de garantir la cohérence du règlement avec l'objectif de consommation limité à 12ha du PADD ;
- Procéder au resserrement de l'enveloppe urbaine dimensionnée au plus près du bâti comme indiqué dans le point 2.3.2. « Secteurs où l'enveloppe urbaine doit être resserrée » ;
- Reclasser en A ou N l'OAP n°3 ;
- Modifier la rédaction de la zone Nt pour ne permettre que les aménagements destinés aux équipements sportifs et autres équipements recevant du public nécessaires à la mise en valeur

paysagère et touristique des sites ; le cas échéant, identifier individuellement au sein de cette zone les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;

- Maintenir en zone A ou N les tènements listés au dossier de dérogation non bâtis ainsi que les parkings, même lorsqu'ils font partie de secteurs plus larges ;
- Encadrer les secteurs de parking par un zonage spécifique ou un indice de la zone N pour ne permettre que la gestion des stationnements au niveau du terrain naturel et/ou en souterrain et veiller à ne pas autoriser des usages non adéquats ;
- Réétudier les tramages des pistes de ski au plus près de l'existant, appliquer un tampon élargi autour des tracés existants des pistes ;
- Autoriser sous condition seulement qu'elles correspondent à des habitations légères de loisirs les bâtiments relevant de la sous-destination « autres hébergements touristiques » en zone Ut1 correspondant aux campings.

Par ailleurs, la commission émet les recommandations suivantes :

- Réduire, ajuster les tracés des emplacements réservés ou apporter des compléments d'information sur les emplacements réservés mentionnés dans le présent rapport ;
- Requestionner l'application des secteurs de mixité sociales (SMS) ;
- Réétudier certains secteurs classés en N qui pourraient être classés en Np ;
- Modifier le règlement écrit des zones Agricoles pour ne pas autoriser les exploitations forestières ;
- Indiquer précisément sous forme d'atlas les bâtiments identifiés éligibles aux changements de destination et rédiger en ce sens dans les autres zones que Nt si besoin ;
- Réétudier l'OAP n°10 pour assurer le développement cohérent des zones d'urbanisation sur la commune ;
- Étudier l'absence de repérage et de classement des haies et des arbres remarquables isolés ;
- Adapter la prise en compte des protections environnementales ;
- Identifier les refuges et vérifier l'inventaire des chalets d'alpage ;
- Retravailler le zonage Nt sur les gares d'arrivées de remontées mécaniques ; s'assurer des règles et des autorisations possibles ;
- Toilettter les EBC de superficie marginale ;
- S'assurer de la bonne prise en compte des espaces de bon fonctionnement des cours d'eau.

La présidente de la commission,

La préète,


Emmanuelle DUBÉE

09 JUL. 2025