

Communauté de communes de la vallée de Chamonix Mont Blanc
(CCVCMB)

Commune de CHAMONIX-MONT-BLANC
Enquête publique conjointe sur :

- Le projet de révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- Le projet d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) de monuments historiques.
- Le projet « Assainissement Volet Eaux Pluviales »

Décision N°E25000133/38 du 25 juin 2025 du TA Grenoble)

Table des matières

.....	1
Objet de l'Enquête.....	3
Rapport du Commissaire Enquêteur	4
Organisation et déroulement de l'enquête.....	4
1.- Organisation.....	4
2.- Déroulement de la procédure.....	4
Contenu du dossier.....	6
1° Contexte	7
2° Contenu des dossiers de L'Enquête conjointe.....	8
Contenu du dossier de PDA « Piste de Bobsleigh »'	8
Contenu du dossier « Assainissement Eaux pluviales ».....	9
Contenu du dossier de révision du PLU de Chamonix	10
Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des personnes consultées sur le PLU	13
Analyse des dépositions du Public sur le PDA.....	23
Analyse des dépositions du Public sur le Projet « Assainissement Eaux pluviales »	23
Analyse des dépositions du Public sur le PLU	24
Conclusions du Commissaire Enquêteur	69
Conclusions du Commissaire Enquêteur sur le projet de PDA	70
Conclusions du Commissaire Enquêteur sur le projet d'assainissement volet Eaux pluviales	71
Conclusions du Commissaire Enquêteur sur le Projet de révision du PLU	72
Exposé préliminaire.....	72
En conclusion de cette enquête	76

Objet de l'Enquête

Par délibération du 14 octobre 2014 le conseil Municipal de Chamonix-Mont-Blanc a prescrit la révision générale du PLU.

Par arrêté n°2025.00031, le Président de la Communauté de Communes de la vallée de Chamonix Mont Blanc (**CCVCMB**) a ordonné l'ouverture d'une enquête publique (NB la compétence urbanisme ayant entre-temps été transféré à la CCVCMB appelée également MO dans la suite du rapport).

Conjointement :

- Le 17 avril 25 le Conseil communautaire a émis un avis favorable à la proposition de l'Architecte des Bâtiments de France de procéder à une délimitation des abords de la piste de Bobsleigh (**PDA**)
- Le 13 mars 2025 le Conseil communautaire a sollicité la tenue d'une Enquête publique sur le projet d'assainissement voiet eaux pluviales.

Ces dossiers font l'objet de la présente enquête conjointe.

Le rapport du Commissaire Enquêteur sera commun aux trois enquêtes, mais fera l'objet de conclusions séparées

Aux termes du projet de PLU, la CCVCMB entend :

- Garantir un urbanisme équilibré et garantir l'accès au logement pour tous
- Préserver le patrimoine naturel et culturel et accélérer la transition face aux changements climatiques.
- Poursuivre les efforts vers une économie diversifiée et durable.

Rapport du Commissaire Enquêteur

Organisation et déroulement de l'enquête.

1.- Organisation

Après désignation comme commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Grenoble (décision N°E25000133/38 du 25 juin 2025), j'ai reçu copie de l'Arrêté n°2025.00031, de M le Président de la CCVCMB prescrivant :

- L'enquête publique sur la révision du PLU
- L'enquête conjointe sur le PDA
- L'enquête conjointe sur le projet « Assainissement volet Eaux pluviales »

Et les modalités d'organisation établies avec mon accord.

Après remise du dossier d'enquête et analyse de ce dernier, j'ai rencontré :

Les représentants de la communauté de communes Maître d'ouvrage (abrégié MO pour la suite du document).

La DDT

Une réunion en visio-conférence a également été organisée par le MO en cours d'Enquête

J'ai effectué plusieurs visites sur le site :

- Pour la visite du site avec les représentants De la CCVCMB.
- Pour vérifier l'affichage.
- Examiner sur le terrain certaines dépositions recueillies au cours de l'Enquête

2.- Déroulement de la procédure.

L'enquête d'une durée de trente-huit (36) jours consécutifs s'est déroulée du lundi 1 septembre à 9h au 6 octobre 2025 à 17h, après une prolongation de trois jours afin d'organiser trois permanences supplémentaires en raison de l'affluence du public.

L'article 5 de l'Arrêté sus visé avait prévu 8 permanences, la prolongation en a prévu trois autres (8 permanences à la Mairie de Chamonix et trois à la Maison du village à Argentière.

Compte tenu de l'affluence les horaires prévus ont été dépassés (jusqu'à 2h le 25/09/2025)

Les modalités de mise à disposition et de recueil des observations du public ont été définies par l'article 4 de l'Arrêté 2025.00031 du Président de la CCVCMB soit :

- Un poste informatique mis à disposition à la Mairie de Chamonix Mont Blanc et à la maison de Village d'Argentière, où étaient déposés les exemplaires du registre.
- Un registre dématérialisé pour le PLU <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-chamonix> et l'adresse courriel revision-plu-chamonix@mail.registre-numerique.fr
- Un registre papier joint au dossier.
- Une adresse postale à la Mairie de Chamonix Mont Blanc

Les mesures de publicité prévues par l'article n°15 de l'Arrêté sus visé ont été effectuées et j'en ai effectué la vérification. Ce sont les suivantes :

Publications dans la presse locale :

Dauphiné libéré du 14 août 2025 et 4 septembre 2025

Le Messenger 14 août 2025 et 4 septembre 2025

Avis « d'ouverture d'Enquête publique » sur :

- Site Internet de la commune
- Registre dématérialisé <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-chamonix/documents>
- Panneaux d'affichage municipal sur l'ensemble de la commune.

En ce qui concerne le projet de révision du PLU, La participation du public a été très importante.

Le Registre numérique fournit les données suivantes ;

- 13082 visiteurs du site, pour 14180 visites (un visiteur pouvant faire plusieurs visites)
- 14151 téléchargements et 928 visualisations des pièces du dossier
- 406 dépositions dont 2 contiennent des pétitions ex. (93 et 65 pétitionnaires)

J'ai reçu 146 personnes en permanence plus un entretien téléphonique et une visio-conférence avec des personnes ne pouvant se déplacer.

La participation du public sur les projets relatifs au PDA et à l'Assainissement Eaux pluviales a, en revanche, été nulle

À l'issue de cette Enquête, j'ai adressé 9/10/2025 au Maître d'ouvrage une synthèse des avis et observations reçues. Cette synthèse a également fait l'objet d'une présentation orale le même jour.

Une réponse m'a été adressée le 24/10/2025 cette synthèse et les réponses de Maître d'Ouvrage figurent en Annexe.

Liste des pièces

Projet de révision du PLU de Chamonix

1-RAPPORT DE PRESENTATION

1. Diagnostic Chamonix
2. État initial de l'Environnement
3. Évaluation Environnementale
4. Rapport de présentation résumé non Technique

2-PROJET D AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLES

3-REGLEMENTS

1. Règlement écrit
2. Règlement graphique

4-ORIENTATIONS D AMENAGEMENTS (OAP)

3. OAP thématique Résilience climatique et sobriété énergétique
4. OAP thématique Trames continuité écologiques
5. OAP thématique Patrimoine bâti
6. OAP sectorielles

5-ANNEXES : Annexes sanitaires

6 AVIS DES PPA et mémoire en réponse du MO à la MRAE

Projet de délimitation des abords de la « piste de bobsleigh »

1. Rapport de présentation
2. Plan
3. Annexe ; Arrêté d'inscription

Assainissement eaux pluviales

1. Notice
2. Plan de localisation
3. Cartographie
4. Décision MRAE

1° Contexte

Rappel préliminaire

Historique de l'évolution des documents d'Urbanisme de Chamonix :

Le PLU approuvé en 2005 a été mis en révision le 26 novembre 2010, la procédure a été suspendue dans l'attente d'évolutions législatives pouvant impacter le contenu du projet.

Au cours de cette période plusieurs évolutions du PLU ont été arrêtées :

- 5 modifications
- 3 révisions simplifiées
- 1 élaboration partielle (secteur des Mouilles).

Par délibération reçue en Préfecture le 9/12/2014 il a été mis un terme à la révision en cours et une nouvelle révision a été engagée.

Les justifications apportées sont de trois ordres :

En premier lieu : application de la loi Grenelle du 12/07/2010 qui prescrit diverse études et analyses (consommation d'espace et objectifs de modération, lutte contre l'étalement urbain...), ainsi que la prise en compte d'éléments nouveaux dans les règlements.

En second lieu : application de la Loi ALUR du 24/03/2014 qui prescrit diverses dispositions relatives notamment à la densification. Ainsi qu'à la prise en compte du PPR et du schéma de cohérence écologique.

En troisième lieu la prise en compte de divers objectifs énumérés dans la délibération.

Cette délibération approuve également les modalités de concertation.

Par Délibération de la CCVCMB du 31/03/2025 le projet a été Arrêté pour être soumis à Enquête Publique, après avoir fait le bilan de la concertation.

Les modalités de concertation prévues par l'arrêté de 2014 sont les suivantes :

- 3 réunions publiques
- Plaquettes d'information.
- Communication sur le site internet de la Mairie.

Des actions complémentaires ont été mises en œuvre

- Ateliers thématiques (3)
- Interview des habitants
- Plate-forme numérique participative
- Réunion de restitution

Ce dispositif, qui a largement dépassé le cadre des dispositions envisagées initialement a permis de faire apparaître

Six points d'avis très tranchés :

1. Droit au logement des habitants permanents.
2. Protection des espaces non bâtis
3. Réduction des sources locales de pollution ;
4. Limitation de la voiture individuelle.
5. Plafonnement de la capacité d'accueil en lits touristiques

6. Clauses de qualité architecturale

Trois points sur lesquels les avis sont très débattus :

1. Limitation du nombre de visiteurs à la journée.
2. Commerces de proximité (insuffisants ou non ?)
3. Équipements publics (insuffisants ou non ?)

D'après le MO le nombre de contributions est de l'ordre de 500.

Le bilan de la concertation dressé à l'issue de la procédure et transmis en Préfecture le 31/03/2025 précise que « tout au long de la concertation il n'y a pas eu d'opposition à la démarche de révision engagée ».

Notons cependant que la Loi Le Meur date du 21/11/2024 et que le bilan de la concertation a été tiré le 13/03/2025 (date de réunion du Conseil de Communauté). Le débat n'a donc pu porter que marginalement sur cette importante évolution législative, **mais il est évident que cette Loi répond en tout point aux orientations présentées dans le PADD et le rapport de présentation** et qu'elle en facilite la mise en œuvre.

Mon avis est que cette Loi était attendue depuis longtemps, et que sa publication confirme le bien fondé des orientations choisies par le MO.

Même remarque en ce qui concerne l'application de la Loi ZAN. Le MO a cependant communiqué sur ces évolutions réglementaires notamment par la publication d'une plaquette d'information, très bien faite. Ainsi qu'une réunion de présentation peu avant le début de l'Enquête à laquelle j'ai assisté en tant que spectateur.

Contexte intercommunal

La commune de Chamonix fait partie de la CCVMB (communauté de commune de la vallée du Mont Blanc) qui est le Maître d'ouvrage (MO) de ce projet. La compétence planification lui ayant été transférée.

En l'absence de SCoT « Arve Giffre » le projet de PLU soit être compatible avec :

Loi Montagne

- SRADET (Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable).
- SDAGE (Schéma d'Aménagement et de gestion des eaux du Bassin versant de l'Arve).
- Schéma Régional des carrières.
- Schéma Départemental d'accès à la ressource Forestière.

L'absence de SCOT entraîne l'obligation de dérogation préfectorale au titre de l'article L142-5 du CU (principe d'urbanisation limitée).

2° Contenu des dossiers de L'Enquête conjointe

Contenu du dossier de PDA « Piste de Bobsleigh »

Le projet de Périmètre Délimité des Abords de monuments classés (PDA) de Chamonix-Mont-Blanc concerne la piste de Bobsleigh utilisée pour les jeux olympiques d'hiver de 2024 dont les restes existants font l'objet d'une mesure de protection au titre des monuments historiques.

L'actuel périmètre de protection (rayon de 500m) englobe des secteurs hétérogènes, qui ne nécessitent pas tous la mise en œuvre de ce type de protection.

Le PDA doit permettre de délimiter avec plus de précision « les parties de la commune présentant un intérêt pour l'intégrité de la présentation des monuments historiques, pour leur conservation et pour leur mise en valeur, ainsi que pour la sauvegarde du caractère du centre ancien du village ».

Les ouvrages de cette piste ont été partiellement détruits, ils recoupent en effet la route d'accès au tunnel du Mont Blanc. La préservation du patrimoine relatif à l'histoire de Chamonix justifie cette protection. L'environnement immédiat ne pose pas de problème particulier de protection (zone N et EBC), cependant le rayon de 500m englobe :

- La route nationale 205
- Une partie du hameau des Pèlerins,
- Des infrastructures artisanales et industrielles

Une délimitation plus précise est nécessaire.

Contenu du dossier « Assainissement Eaux pluviales »

Parallèlement à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chamonix-Mont-Blanc, une mise à jour des annexes sanitaires a été effectuée en ce qui concerne l'assainissement - volet eaux pluviales, de compétence communale.

Pour cela, le bureau d'étude NICOT a été choisi afin d'élaborer cette étude de zonage de l'assainissement volet eaux pluviales, avec les autres annexes sanitaires,

Cette étude fait état d'un certain nombre de dysfonctionnements et présente des propositions, portant notamment sur les ponts suivants :

- Torrent de Blaitière
- Examen des secteurs urbanisables (OAP)
- Propositions de travaux
- Dispositions générales

Dans son avis du 11 février 2025 la MRAE considérant notamment :

- Qu'une carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales a été élaborée
- Que le dossier mentionne des travaux à réaliser ou des recommandations techniques en vue de résoudre les dysfonctionnements identifiés ;
- Que le projet de zonage régleme les possibilités d'infiltration des eaux pluviales sur le territoire communal et le type de dispositif à mettre en œuvre ;

Estime en conclusion que le projet n'est pas susceptible de présenter des incidences notables sur l'environnement

Contenu du dossier de révision du PLU de Chamonix

Sur la base des enjeux mis en évidence par l'analyse territoriale, le PADD présente le projet d'aménagement retenu.

Celui-ci s'exprime principalement dans les OAP sectorielles et thématiques.

Analyse territoriale.

La renommée de Chamonix en tant que station de sport d'hiver et d'alpinisme est solidement établie. Mais c'est aussi une ville à part entière, comme le fait justement remarquer le Diagnostic territorial (p4).

L'analyse socio démographique fait apparaître les points suivants (p7 à 17 Diagnostic territorial) :

- Une perte démographique, accompagnée d'un vieillissement de la population permanente.
- Si la population âgée est en majorité propriétaire de son logement, la population jeune est, en revanche, majoritairement locataire
- La majeure partie des ménages sont éligible au logement encadré.

L'analyse de l'habitat (p18 à 28 Diagnostic territorial) met notamment en évidence la part prépondérante des résidences secondaires et la montée en puissance de locations de type Airbnb.

Elle constate également :

- Un faible niveau de vacance des logements.
- Des prix élevés ce qui limite les possibilités de parcours résidentiels des jeunes.
- Une forte demande de logements sociaux (avec en plus le problème du logement des saisonniers).

L'analyse du tissu économique et de la dynamique touristique retient notamment les points suivants :

- Constat de la perte d'importance de l'activité agricole, mais nécessité de son maintien en préservant le foncier.
- Favoriser le maintien d'une population active en développant un tissu économique diversifié et les possibilités de logement.
- Améliorer l'accueil touristique et favoriser le maintien des hôtels.
- Poursuivre les projets touristiques en cours et favoriser l'éco tourisme dans le respect des principes du développement durable.

Les équipements publics doivent prendre en compte l'évolution de l'activité touristiques et les besoins de la population. Les projets en cours doivent être intégrés dans le projet de PLU. Les enjeux à prendre en compte en matière de déplacement (connexion entre différents modes de transport, mobilités douces, stationnement...) sont également définis

Typologie des zones bâties et foncier)

Largement développées (diagnostic territorial p75 à 91) les conclusions de cette analyse sont reprises dans les OAP Thématiques.

PADD

Ce document présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Chamonix-Mont-Blanc, qui définit les orientations et actions pour un urbanisme équilibré et l'accès au logement pour tous.

Le rôle et la nature du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document clé du Plan Local d'Urbanisme qui définit les orientations d'aménagement du territoire. Son rôle est présenté de façon très claire dans le dossier.

- Le PADD expose les intentions de la municipalité pour les années à venir.
- Il sert de lien entre l'urbanisme réglementaire et l'urbanisme de projet.
- Le PADD inclut des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Il est élaboré en concertation avec les habitants pour favoriser un consensus sur le développement du territoire.
- Le PADD s'inscrit dans une démarche de développement durable, prenant en compte les enjeux sociaux, environnementaux et économiques.

NB : Le Rapport de présentation analyse

- La justification du PADD (p14 et s.)
- La compatibilité du PADD avec les objectifs du développement durable (p25à 27).

Le PADD se décline en 3 axes

Axe 1 : Urbanisme Équilibré et Accès au Logement

Le premier axe vise à garantir un urbanisme équilibré et l'accès au logement pour tous les habitants de Chamonix-Mont-Blanc.

- La commune compte 8 972 habitants en 2024, avec une dynamique démographique faible mais stable.
- 70 % des 14 268 logements sont des résidences secondaires, déséquilibrant le parc de logements.
- L'objectif est de maintenir un dynamisme démographique de 1 % et de prévoir des logements pour la population permanente.
- Il est prévu de réaliser 100 logements par an sur 15 ans, en réhabilitant le parc existant et en transformant des lits froids en logements permanents.
- 2/3 des ménages sont éligibles au logement social, avec un objectif de 25 % de logements sociaux dans les nouvelles constructions.

Axe 2 : Préservation du Patrimoine Naturel et Culturel

Ce deuxième axe se concentre sur la préservation du patrimoine naturel et culturel tout en accélérant la transition écologique.

- Chamonix possède un patrimoine bâti riche, mais fait face à une urbanisation excessive.
- Des outils réglementaires seront mobilisés pour protéger le patrimoine bâti et améliorer sa qualité énergétique.
- La commune s'engage à préserver les milieux naturels, notamment les espaces forestiers et les alpages.
- La trame verte et bleue sera valorisée pour maintenir la biodiversité et les continuités écologiques.
- Des actions seront mises en place pour lutter contre les espèces invasives et favoriser la nature ordinaire.

Axe 3 : Économie Diversifiée et Durable

Le troisième axe vise à soutenir une économie diversifiée et durable, en tenant compte de l'importance du tourisme.

- Chamonix est une destination touristique de renommée mondiale, avec une fréquentation en

- hausse après la pandémie.
- La commune doit équilibrer le développement économique avec la préservation de son environnement naturel.
 - Des efforts seront faits pour diversifier l'économie locale tout en soutenant les activités touristiques.
 - La transition énergétique est une priorité, avec des initiatives pour réduire l'empreinte écologique et améliorer l'efficacité énergétique.
 - La commune s'engage à développer des infrastructures durables pour soutenir la mobilité et l'accès aux services.

OAP sectorielles.

Le projet de PLU comprend 12 OAP sectorielles, situées en continuité du bâti existant et souvent en « dent creuse ». Elles prévoient toutes des dispositions en faveur de la mixité sociale.

Le dossier expose (p 4à9) les règles communes applicables ainsi que la programmation des ouvertures à l'urbanisation. Ces règles intègrent les dispositions prévues par les OAP Thématiques.

OAP thématiques.

Il est clairement précisé que les OAP sectorielles doivent être compatibles avec les OAP thématiques qui s'appliquent en fonction de la nature du projet. Diverse orientation thématique sont présentées en fonction des milieux concernés

OAP « Patrimoine bâti » elle a pour objectif la préservation du patrimoine ancien. Elle comporte : des dispositions écrites et des schémas et photographies avec exemples (bon ou mauvais)

OAP « Résilience climatique et sobriété énergétique » elle définit les principes d'aménagement permettant de réduire les consommations énergétiques et les émissions de GES ainsi que les polluants atmosphériques. Elle prend en compte le recours aux énergies renouvelables.

Un préambule expose le mode d'emploi de cette OAP et ses correspondances avec le reste du dossier.

OAP « Trame continuité écologique » définit les principes d'aménagement et de préservation des grands ensembles naturels, leur mise en réseaux et les corridors écologiques.

Un préambule expose le mode d'emploi de cette OAP et ses correspondances avec le reste du dossier.

Objectifs chiffrés de modération et de consommation d'espace

Le tableau (p 39 du rapport de présentation) évalue la production de logements envisagée à 870 (à l'horizon probable du PLU soit 10 ans)

- 351 en potentiel de densification
- 207 en OAP
- 312 en espaces de développement.

L'application de la Loi ZAN évalue l'enveloppe maximale à consommer, les chiffres diffèrent suivant les méthodes de calcul :

- 18,81 ha selon le Portail national d'artificialisation.
- 11,71 ha selon l'analyse du MO
- 13,95 ha d'après l'OCS74 (DDT 74)

L'objectif retenu est de 12 ha.

Règlement et OAP. Ceux-ci sont justifiés dans le rapport de présentation (p45 à 76)

Les principaux points d'évolution sont exposés dans le rapport de présentation (p83 et 84) ainsi que l'articulation avec **les documents d'urbanisme, plans et programmes supérieurs /**
À noter que le SCoT n'est pas encore approuvé.

Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des personnes consultées sur le PLU

NB Les observations du MO sont en italiques ARIAL Pour plus d'information on consultera en PJ N°1 les réponses complètes et illustrées si besoin du MO.

Les commentaires éventuels du CE sur les avis des PPA sont en italiques TNR

Services de l'État et CDPENAF

Avis favorable assorti de réserves et recommandations.

La qualité du dossier soumis à enquête est soulignée, ainsi que la rigueur du travail effectué dans le but de réduire l'enveloppe urbanisable au profit des espaces agricoles ou forestiers.

Le projet est en accord avec les enjeux nationaux de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels et de la préservation des paysages. La commune innove en mettant en application la Loi « le Meur » en instaurant une « Servitude de résidence principale ».

La méthodologie utilisée pour établir les objectifs de développement de l'urbanisation, ainsi que la consommation foncière, est validée.

La demande de dérogation au titre de l'article L.142-5 du CU pour les extensions prévues, compte tenu de l'absence de SCOT est obtenue.

Les principales réserves et recommandation jointes à cet avis favorable (NB elles reprennent les conclusions de la CDPENAF) sont, pour les principales les suivantes :

En ce qui concerne les réserves :

1. Reclassement de 3.39 ha en A ou N et resserrement de l'enveloppe urbaine au plus près du bâti.

Réponse de la CCVCMB

La commune étudie la possibilité de réduction légère de l'enveloppe urbaine au profit de la zone naturelle ou agricole.

*Un secteur en particulier (à proximité de l'hôpital), classé en zone naturelle dans le PLU en vigueur, devrait pouvoir évoluer vers un classement en zone naturelle, qui l'était déjà au PLU en vigueur et en veillant à la prise en compte par le règlement du projet de centrale hydro-électrique. **Avis CE : dont acte.***

2. Reclassement en A ou N de l'OAP n°3.

Réponse de la CCVCMB

Une réduction ou suppression de l'OAP n°3 « Songenaz » est en cours de réflexion.

*Cf. réponse CG2 (NB le terme CG renvoie aux considérations générales du CE sur les avis du public voir rapport d'Enquête) **Avis CE : dont acte.***

3. Modification du règlement de la zone NT pour limiter les aménagements envisageables aux seuls besoins des équipements sportifs et touristiques

Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Le règlement de la zone Nt va être retravaillé afin de correspondre plus spécifiquement aux caractéristiques de ces différents sites de tourisme et de loisirs (camping / golf / remontées mécaniques...) dont les besoins et les niveaux d'enjeux doivent être différenciés dans le règlement.

La MO a en lien avec les avis de la CDPENAF et de la DDT souhaite être moins permissive pour les secteurs les plus sensibles d'un point de vue environnemental et paysager, « tant précisé que ces secteurs sont par ailleurs soumis à des contraintes de servitudes d'Utilité publique (sites classés etc.) qui s'imposent au PLU.

En complément et à la demande des personnes publiques associées, les changements de destination possibles pour les bâtiments situés en zone Nt seront précisés pour chacun d'eux et identifiés au plan de zonage.

Avis CE : dont acte

4. Encadrer les secteurs de parking par un zonage spécifique.

Réponse de la CCVCMB,

Les parkings liés aux remontées mécaniques seront tous identifiés dans un zonage urbain spécifique. Comme demandé par les personnes publiques associées, il s'agira de permettre la gestion des stationnements au niveau du terrain naturel et/ou en souterrain et de veiller à ne pas autoriser des usages non adéquats. Avis CE dont acte

5. Réétudier le tramage des pistes de ski.

Réponse de la CCVCMB,

Le PLU dans sa version « projet de PLU arrêté » présente deux types d'inscriptions graphiques liées aux pistes de ski :

- une trame "Aires d'emprise des remontées mécaniques" : un léger élargissement de ce layon autour des remontées mécaniques existantes est à l'étude afin de faciliter le remplacement des ouvrages. Avis CE reprendre les dispositions réglementaires applicables en la matière

- une trame "Domaine skiable" : il est prévu une suppression de cette trame sur les pistes de ski de fond en lien avec les remarques faites durant l'enquête publique ainsi qu'une reformulation de la prescription réglementaire associée afin d'être plus spécifique dans les autorisations possibles (avec pour objectif de n'autoriser que les dispositifs de production de neige hors retenues collinaires ainsi que les aménagements et constructions de taille réduite pour des dispositifs de sécurité et liés à des besoins sanitaires. Avis CE dont acte

6. Revoir la rédaction de la zone UT en ce qui concerne les autres hébergements touristiques pour les limiter aux HLL

Réponse de la CCVCMB, Cf. réponse 3. Ci-dessus.

7. Recommande en cas de pourcentage de SMS trop élevé (i.e. >50%) de recourir à la création d'ERSP dans le but de faire profiter les propriétaires fonciers d'une possibilité de recours au « droit de délaissement »

Réponse de la CCVCMB,

Le « droit de délaissement » s'imposerait dans le cas de figure de pourcentage de mixité sociale qui serait à 100% (ce qui n'est pas le cas dans le PLU arrêté).

À titre d'exemple, le PLUm de Bordeaux métropole approuvée en 2016 présente des servitudes de mixité sociale avec des taux allant jusqu'à 80%.

En revanche, plusieurs ajustements mineurs seront par ailleurs intégrés comme lorsqu'un SMS est situé à cheval sur deux zones.

En complément, la MO est en cours de réflexion sur l'ajustement des outils servitudes de mixité sociale / OAP / servitudes de logements permanents afin d'apporter une plus grande fiabilité quant à la faisabilité économique des projets. La superposition des outils SMS/servitude de logements permanents sera limitée.

Avis CE dont acte

Département de la Haute Savoie

Le conseil départemental émet un avis **défavorable** aux motifs suivants :

1.Secteur de la Gare basse du Train du Montenvers :

- En sa qualité de propriétaire des terrains dédiés à l'exploitation du service public départemental du Train du Montenvers, il estime que l'instauration d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) gèle pendant 5 ans les parcelles cadastrées OD 3098, 563, 3095, 568, 6682, 710 et 3096, par la création d'une servitude d'inconstructibilité temporaire. (Nb le secteur est actuellement classé 2AU le projet de PLU le reclasse en Ua.).
- Ce classement est incompatible avec les exigences de continuité, de modernisation et d'évolutivité du service public du train du Montenvers.
- Parcelles OD 710 et OD 568, le Département s'oppose à ce qu'elles fassent l'objet d'un emplacement réservé pour mixité sociale à 100 %, disposition jugée inappropriée au regard de la destination et de l'occupation de ces parcelles.
- Il est rappelé que les bâtiments dont le Département est propriétaire sont utilisés comme des logements pour le personnel directement lié au service public du train. Le Département sollicite, à cet effet, une exception au bénéfice de son personnel.
- En ce qui concerne la servitude de résidence principale le Département, propriétaire de bâtiments, au sein de la zone, estime qu'afin de permettre au Département de pérenniser ses activités, il apparaît nécessaire d'introduire une exception à cette servitude de résidence principale au bénéfice des personnes publiques qui doivent pouvoir assurer la continuité de leurs activités.
- *Commentaires du CE*

L'histoire du développement de touristique de la vallée de Chamonix est bien connue et a été souvent racontée. Un des moments clé de ce développement a été la réalisation du train du Montenvers, dont on sait qu'il rencontrait alors une forte opposition des chamoniards et qu'il n'est pas exagéré de dire qu'on leur a forcé la main. Le classement en « service public départemental » date de cette époque, et si l'on s'accorde sur le fait que la vallée doit en grande partie son essor à cette réalisation, les anciennes querelles ne sont pas pour autant effacées et l'on peut penser que cet avis en est une lointain écho. En ce qui concerne le projet de PLU, il semble utile de rappeler que :

- *Le Département, en tant que propriétaire foncier, n'a pas autorité sur la communauté de communes en matière d'urbanisme elle est libre de mener, à sa convenance, les études préalables et la conduite de l'opération d'aménagement.*
- *Que l'instauration d'un PAPAG relève d'une logique évidente compte tenu de la centralité et des enjeux de ce secteur et est, en outre, parfaitement justifiée à notre avis par le MO (p68 du rapport de présentation)*
- *D'autres solutions pourraient certes être envisagées (OAP notamment sans que ceci apporte, à mon avis, une meilleure solution), mais le simple classement en Ua est à déconseiller une fois le PLU approuvé il n'y aura plus de possibilité de sursis à statuer.*
- ***En ce qui concerne la servitude de résidence principale.** Il n'est pas douteux que ceci sera d'une application difficile et une source probable de contentieux, mais ceci ne justifie pas que l'on renonce à appliquer une disposition prévue par la Loi.*
- *On peut en outre faire remarquer que l'argumentation exposée n'est pas très convaincante, le personnel de la société » du Montenvers étant constituée soit de résidents principaux soit de locataires.*
- *Il convient en outre de rappeler que les exceptions (ce que demande le Département en est une) ne sont pas sans risque sur le plan juridique.*

Réponse de la CCVCMB,

PAPAG

Comme cela est mentionné dans la justification des choix au sein du rapport de présentation, ce secteur constitue un espace stratégique pour Chamonix. La justification des choix pourra être complétée afin de préciser le niveau d'avancement dans la réflexion sur l'aménagement du secteur par la commune. Le PAPAG laissera à la commune l'opportunité d'engager des études afin de définir un schéma directeur d'ensemble.

Avis CE dont acte

DPUR

L'emprise du futur DPUR sera adaptée au PLU dans sa version pour approbation.

Mixité sociale

Les parcelles mentionnées par le Département se trouvent en effet couvertes par l'ER-MS11. Cet outil vise une acquisition par la commune à vocation de création de logements sociaux. La MOa confirme son souhait de maintien de cet ER-MS en lien avec les objectifs de son PADD. **Avis CE dont acte**

Servitude de résidence principale

La servitude de résidence principale s'applique uniquement pour les nouvelles constructions. La location à titre permanent reste possible dans l'emprise de la servitude de résidence principale. De fait, les bâtiments du Département logeant son personnel ne sont pas concernés par cette disposition. **Avis CE dont acte**

2.Secteur de la Gare Haute du Train du Montenvers :

Le classement en zone NT pourrait permettre des aménagements peu compatibles avec la vocation du site.

Commentaires du CE

La remarque est certes pertinente et une zone NT spécifique, moins permissive pourrait être envisagée. Je pense toutefois que le règlement et le zonage sont déjà assez complexes et que le classement du site, compte tenu des contraintes et des procédures qu'il impose est largement suffisant, une clarification du règlement de toutes les zones NT serait cependant utile.,

Réponse de la CCVCMB,

Le PLU en vigueur classe ce secteur en zone NI "STECAL du site du Glaciorum à Montenvers". Ce règlement prévoit l'autorisation unique des constructions, des installations, ouvrages et aménagements, sur le site du Glaciorum de Montenvers, dans la limite de 1000 m² de surface de plancher et dans le respect de l'OAP valant UTN locale.

Seul le glaciorum n'est pas réalisé à ce jour. Le permis a toutefois été accordé sur ce secteur.

La commune interroge actuellement la possibilité des évolutions réglementaires pour la zone Nt (cf. réponse à l'avis de la DDT et CDPENAF).

Concernant la hauteur autorisée en zone Nt :

Ni les extensions, ni les nouvelles constructions sont autorisées dans la zone Nt. Cette disposition de hauteur est mentionnée pour la zone naturelle stricte. La zone Nt n'est donc pas concernée.

Avis CE dont acte

3.Parking des Planards

Il est prévu un ERSP N° 20 (accès à un site de stockage de bois) il est demandé de déplacer le tracé de cet accès qui porte atteinte à des parcelles départementales.

Commentaires du CE

Tant que la zoner reste inconstructible cela me semble sans importance, mais si l'emplacement peut être déplacé je n'y vois pas d'inconvénients.

Réponse de la CCVCMB

*Le tracé de l'emplacement réservé correspond au tracé de la voirie existante et ne viendra donc pas modifier le fonctionnement actuel du parking. **Avis CE dont acte***

4. Projet d'extension de la cité scolaire de Chamonix

*Commentaires du CE Compte tenu de du caractère techniques de ces remarques je **sollicite l'avis du MO.***

Réponse de la CCVCMB

Le règlement du PLU n'entre pas en contradiction avec le projet d'extension de la cité scolaire :

- Coefficient de pleine terre : cette prescription ne s'impose pas à l'existant dans la mesure où les aménagements/constructions sont prévus sur des espaces déjà imperméabilisés.

- Hauteur : de la même manière, cette disposition ne s'applique à la rénovation de constructions existantes ne générant pas d'extension.

- Infiltration des eaux pluviales : le projet doit être conforme aux dispositions du règlement écrit comme l'ensemble des projets.

Pour les autres dispositions, des exceptions pour les constructions d'intérêt général pourront être introduites dans le règlement pour approbation :

- Distance abris vélos : faire une exception pour les constructions d'intérêt général.

*- Toitures végétalisées proscrites par ABF : la MOa étudie l'opportunité d'introduire une exception pour les constructions d'intérêt général. **Avis CE dont acte***

SCoT Mont-Blanc –

Avis favorable.

Le projet s'inscrit pleinement dans le projet de SCoT :

- Maîtrise exemplaire de la consommation d'espace (limitation à 12 ha d'ENAF sur 2021-2035),
- Production ambitieuse de logements sociaux (500 logements via 23 emplacements réservés et 16 servitudes de mixité sociale),
- Équilibre entre développement résidentiel permanent et stabilisation de l'offre touristique,
- Préservation renforcée des espaces naturels et agricoles (96% du territoire), et intégration pionnière des enjeux climatiques et patrimoniaux.
- Ce projet de PLU constitue **une référence** en matière de conciliation entre attractivité touristique internationale et maintien de la vie permanente en territoire de haute montagne.

Réponse de la CCVCMB, Les observations formulées n'appellent pas de commentaires complémentaires.

Commune de Saint Gervais

Avis favorable avec la remarque suivante « la zone limitrophe au territoire de Saint Gervais étant cohérente avec celle de la commune le projet n'appelle aucune remarque particulière ».

Réponse de la CCVCMB : Les observations formulées n'appellent pas de commentaires complémentaires.

SAGE ARVE (gestion des eaux)

Avis favorable avec recommandations.

Le SAGE note :

- La bonne prise en compte des enjeux des principaux volets du SAGE.
- La qualité de l'étude environnementale et de l'OAP thématique « trame et continuités écologiques »

Les principales recommandations sont :

- Insister plus fortement sur les objectifs d'économie et de sobriété en ce qui concerne la consommation d'eau.
- Reprendre les prescriptions du SAGE en matière d'eaux souterraines et de géothermie.
- Demande de création d'ERSP pour accéder aux rives de l'Arve.
- Vérifier la compatibilité avec les projets du SAGE situés en zone N, ainsi que celle de l'ERSP n°15 avec la servitude « digue » envisagée.

Réponse de la CCVCMB,

En réponse aux recommandations du SAGE, les points suivants pourront être pris en compte :

- Dans les secteurs stratégiques pour la ressource en eau repérés au règlement graphique, l'interdiction de création de nouveaux ouvrages géothermiques pourra être intégrée au règlement écrit.
- Des ajustements d'emplacements réservés et d'EBC seront réalisés pour prendre en compte les travaux déjà réalisés ou à venir par le SM3A. **Avis CE dont acte**

CCI (chambre de Commerce et d'industrie)

Avis favorable avec recommandations.

- La CCI reconnaît avoir compris la philosophie et les objectifs poursuivis elle approuve la volonté du MO d'assurer une capacité d'accueil qualitative et diversifiée et de pérenniser le parc hôtelier.
- Elle approuve la prise en compte des dispositions en faveur de la mixité sociale et la mise en place d'une servitude de « Résidence principale », elle recommande cependant de ne pas diminuer la capacité d'accueil actuelle.
- Elle fait part de la préoccupation des professionnels en matière de stationnement.

Elle présente diverses recommandations notamment :

- Dédier le foncier économique aux activités économiques (zone UE).
- Pérenniser les établissements artisanaux et de production.
- Conforter et densifier les sites économiques dans une perspective de sobriété et d'optimisation foncière (voir p 24 du Rapport de présentation).
- Apporter des précisions quant à l'application de l'article L151_16 du CU (Rez-de-chaussée actifs » et de l'article 1 de la zone Ubp (notion d'extension mesurée)

*Réponse de la CCVCMB, En zone Ubp, la notion d'extension mesurée autorisée pour l'artisanat et le commerce de détail pourrait être précisée à travers l'ajout d'un pourcentage maximal d'extension au sein du règlement écrit. **Avis CE dont acte***

CASMB (Chambre d'Agriculture)

Avis favorable avec réserves.

La CASMB prend note de la volonté d'une modération effective de la consommation d'espace, avec priorisation du logement permanent notamment par l'instauration d'une « servitude de résidence principale »

Les réserves sont les suivantes :

- Reclassement en zone A de quelques parcelles exploitées en zone urbaine dehors de la centralité.
- Reclassement en zone A de plusieurs tenements exploits de fond de vallée.
- Ajouts à apporter au règlement des zones A et N.

Commentaires du CE Compte tenu de du caractère techniques de ces remarques je sollicite l'avis du MO.

Réponse de la CCVCMB,

Reclassement en zone A :

La commune étudie l'ensemble des secteurs mentionnés par la Chambre d'Agriculture en termes de reclassement de parcelles en zone agricole. À noter, que les parcelles situées avec une trop grande proximité avec des constructions d'habitations existantes ne pourront être classées en zone agricole afin de ne pas générer de cohabitations difficiles que pourrait générer la création de bâti agricole à travers ce classement.

Une vigilance sera par ailleurs maintenue quant à la pérennité des parcelles exploitées (notamment en lien avec des demandes de classement en zone constructible issues de l'enquête publique).

Ajouts à apporter au règlement des zones A et N :

Le règlement écrit sera modifié afin de :

- interdire les exploitations forestières en zone agricole ;
- interdire les constructions d'annexes aux exploitations agricoles destinées aux activités agro-touristiques (application de la doctrine DDT74) ;
- adapter les conditions d'autorisation des constructions d'habitation liées aux bâtiments d'exploitation ainsi que leurs annexes selon les préconisations de la Chambre d'Agriculture.

Avis CE dont acte

INAO

Avis favorable avec remarques. Salue le projet de « servitude de résidence principale », mais demande cependant la prise en compte de plusieurs remarques notamment :

- Modification du règlement en zone A
- Retrait de l'ERSP n°22

Commentaires du CE Compte tenu de du caractère techniques de ces remarques je sollicite l'avis du MO.

*Réponse de la CCVCMB Modification du règlement de la zone A : Cf. réponses ci-dessus à l'avis de la Chambre d'Agriculture. **Avis CE dont acte***

*Retrait de l'ER n°22 (site de la source) : La MOa souhaite le maintien de cet emplacement réservé. Son objet sera d'avantage précisé dans le dossier d'approbation du PLU. À noter, que les parcelles concernées correspondent à un ensemble boisé et non à un espace agricole. **Avis CE dont acte***

MRAE et Mémoire en réponse de la CCVCMB (MO).

NB La MRAE précise (Synthèse p3de son avis) qu'il s'agit « d'observations et de recommandation ».

C'est-à-dire qu'elle n'émet pas d'avis favorable ou défavorable, c'est donc à tort que certains considèrent qu'il s'agit de réserves.

On peut en outre faire remarquer que certaines recommandations, ne répondent pas à des obligations réglementaires, ce qui ne remet pas, pour autant, en cause leur pertinence.

Les observations et recommandations portent sur les points suivants :

- Demande d'actualisation des dossiers,
- Consolidation de l'état initial d'environnement,
- Reconsidérer l'objectif de croissance,
- Évaluation des impacts et mesures d'évitement,
- Diverses recommandations...

Le MO a présenté un mémoire en réponse (joint au dossier) très complet ((27 pages) concernant notamment les points suivants :

- L'actualisation des données, des précisions sur, la méthode : les réponses contenues dans le dossier sur les incidences Natura 2000, les compléments d'information à apporter sur les ICPE et protections de captage.
- L'évaluation des incidences ERC.
- L'incidence des OAP le Crêt et les Soubérauds (*NB ayant déjà fait l'objet d'un avis conforme de l'Autorité environnementale*).
- L'articulation avec les plans et Programmes d'ordre supérieurs (PLH, PPA Vallée de l'Arve...), et les incidences sur le territoire Italien.
- Précisions sur l'état actuel de l'environnement et son évolution
- Justification du scénario démographique.
- Consommation d'espace et incidence des OAP.
- Ressource en eau.
- Risques naturels et pollution atmosphérique, énergie mobilité.
- Dispositif de suivi.

Commentaire CE. Le MO apporte, à mon avis, les réponses attendues en faisant si besoin remarquer que la réponse se trouve déjà dans le dossier (NB mais que l'épaisseur de ce dernier ne contribue guère à sa compréhension) ou que ceci ne relève pas d'une obligation réglementaire.

Le MO prend un certain nombre d'engagements qui peuvent faire l'objet d'une modification du dossier sans que ceci ne modifie l'économie générale du projet ou qui peuvent être prises en compte dans le cadre d'une modification ou révision ultérieure, ou plus généralement à l'occasion de la délivrance des autorisations requises.

En ce qui concerne les autorisations qui restent à obtenir il ne me semble pas inutile de rappeler que les nombreuses contraintes réglementaires existantes auxquelles est soumise la commune, (protection des sites, UTN, documents d'ordre supérieur, études d'impact et évaluation environnementales etc...) offrent, à cet égard, de solides garanties.

Deux remarques particulières cependant :

1. En ce qui concerne les procédures ERC, mon avis, sur ce point, est que dans la majeure partie des cas, elles seront plus pertinentes si elles concernent un projet finalisé, le PLU n'étant, le plus souvent qu'indicatif.

*2. En ce qui concerne la demande (p24 de l'avis MRAE) d'ajuster la trame domaines skiables « au plus près du tracé effectif des pistes de ski" Il me semble utile de faire remarquer que le code de l'urbanisme (art L151-38) est très clair sur ce point : « ...délimiter les zones qui **sont ou peuvent***

*être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévu ». Rappelons ici que les extensions de domaine skiable relèvent de la procédure UTN et que les divers travaux qui peuvent être réalisés sont soumis à des procédures très strictes requérant pour la plupart une autorisation environnementale ou une étude d'impact. On se référera également à l'article R122-4 du code du tourisme. **Compte tenu de l'émoi causé par la piste de fond d'Argentière, une disposition du même ordre concernant le ski alpin, me paraît inopportune.***

Je retiens principalement de cet avis et de la réponse présentée qu'il est important de mettre rapidement en place les mesures de suivi. Pour les autres recommandations je recommanderai d'éviter les dispositions superfétatoires.

Réponse de la CCVCMB,

*Cf. mémoire en réponse à l'avis de la MRAe. Concernant la trame domaine skiable : cf. réponse à l'avis de la DDT/CDPENAF. Avis **CE dont acte***

ARVAC (association des résidents de la vallée de Chamonix habilitée par arrêté préfectoral 2024-0062 daté du 30 juillet 2024 à donner, en qualité d'association locale d'usagers),

Avis favorable avec recommandations

Dans le cadre de ses objectifs statutaires, l'ARVAC a émis un avis joint à l'avis des PPA. Cet avis très complet (26 pages) dénote une étude approfondie du dossier ainsi qu'une bonne connaissance de la réglementation applicable.

L'avis peut être considéré comme favorable, avec cependant plusieurs recommandations qui sont résumées dans un tableau récapitulatif joint en annexe (p 24 de sa contribution).

Commentaires du CE

1. La remarque relative à l'absence de dérogation préfectorale au titre de l'article L142-5 du CU (principe d'urbanisation limitée) n'est plus d'actualité car elle a été obtenue entre temps voir Avis des services de l'État (p 55).

2. La justification de la consommation d'espace et des besoins en logement a été largement développée dans le rapport de présentation (p 28 à 44) et que l'argumentation exposée a été validée par les services de l'État.

3. La prise en compte par le MO de ces recommandations n'est pas de nature, à notre avis, à remettre en cause l'économie générale du projet de PLU.

Réponse de la CCVCMB, Aucune remarque de l'Arvac n'appelle à des évolutions avant l'approbation du PLU

Le PLU définit des indicateurs de suivi qui permettront d'analyser les effets de l'application de la révision dans le temps. Un suivi sera réalisé quant aux effets du nouveau dispositif de servitude de résidence principale.

*La mise en compatibilité du PLU avec le futur SCoT Mont Blanc s'impose de fait par le code de l'urbanisme (article L131-6 du code de l'urbanisme). **Avis CE dont acte***

.....

La volonté de ce projet de PLU de limiter l'extension de l'urbanisation et de favoriser le logement des résidents permanents (dont une proportion importante pour le logement social et les travailleurs saisonniers) ne fait l'objet d'aucune remise en question.

La mesure phare et la plus novatrice de ce projet l'instauration d'une « Servitude de résidence principale » est largement approuvée, si les difficultés prévisibles de la mise en œuvre de la Loi Le Meur sont évoquées ceci ne remet pas, pour autant en cause la pertinence du projet.

En ce qui concerne les réserves et recommandations présentées, je ne pense pas que l'éventuelle prise en compte de ces dernières soit de nature à remettre en cause l'économie générale du projet. Je ferai toutefois la recommandation suivante :

« Ne prendre en compte, lors de l'approbation éventuelle du PLU, que de ce qui est nécessaire à ce niveau et remettre (dans un rapport de compatibilité) soit à des modifications ultérieures (cas de plusieurs OAP), soit aux procédures d'autorisations réglementairement prévues ».

Il me semble, en effet, que, dans la plupart des cas, les recommandations seront appliquées plus efficacement dans le cadre de/des autorisations requises pour la mise en œuvre du projet définitif (cas des évaluations environnementales, des études d'impact ou des mesures ERC notamment) sont nécessaires. En d'autres termes adopter un principe de subsidiarité.

Il faut également tenir compte des nombreuses mesures de protection qui s'appliquent sur cette commune dans un rapport de conformité et compensent largement quelques imprécisions des règlements écrits et graphiques.

Analyse des dépositions du Public sur le PDA

Pour mémoire : pas de dépositions

Analyse des dépositions du Public sur le Projet « Assainissement Eaux pluviales »

Pour mémoire : pas de dépositions.

Analyse des dépositions du Public sur le PLU

L'enquête sur le projet de PLU s'est déroulée dans de bonnes conditions je remercie les services de la CCVCMB et de la commune pour leur coopération.

Le nombre de 8 permanences initialement prévues, et que je trouvais personnellement trop élevé, s'est révélé largement insuffisant ce qui m'a amené à prolonger l'Enquête, pour en organiser trois autres. La durée des permanences a été régulièrement prolongée.

La très mauvaise qualité des plans composant le règlement graphique, ainsi que la lenteur exaspérante du logiciel utilisé pour le Registre numérique, se sont révélées très chronophages et fatigantes.

Il convient de noter le nombre très important de dépositions portées sur le registre papier, ou ayant fait l'objet d'un courrier. Leur reversement dans le registre numérique a été effectué, mais outre l'aspect très chronophage de cette manipulation, on doit faire remarquer que le logiciel associé au registre numérique ne peut pas les traiter de la même façon, ce qui rend assez imprécis toute tentative de statistiques.

La participation du public a été très importante.

Le Registre numérique fournit les données suivantes ;

- 13082 visiteurs du site, pour 14180 visites (un visiteur pouvant faire plusieurs visites)
- 14151 téléchargements et 928 visualisations des pièces du dossier
- 406 dépositions dont 2 contiennent des pétitions ex. (93 et 65 pétitionnaires)

J'ai reçu 146 personnes en permanence plus un entretien téléphonique et une visio-conférence avec des personnes ne pouvant se déplacer.

J'ai également constaté que la grande majorité avait suivi de près les différentes étapes de la longue élaboration du dossier.

La grande majorité des déposants (outre les avocats) et interlocuteurs m'a semblé très avertie des complexités de la réglementation. Les références à la jurisprudence et aux évolutions relatives récentes (ZAN et Le Meur) ont été nombreuses. La plupart ont d'ailleurs parfaitement compris que ces évolutions récentes, allaient dans le sens et confortaient les orientations prises par le Maître d'ouvrage (Prises en compte de la mixité sociale, économie du foncier urbanisable notamment)

La plupart des contributions présentées a concerné des demandes individuelles de reclassement en zone constructible (comme il est d'usage dans la plupart des enquêtes de ce type).

Il convient cependant de noter les nombreuses protestations contre l'existence d'un tracé des pistes de ski de fond à Argentière. Des observations similaires ont été recueillies concernant les sentiers piétons que ce soit dans les alpages ou dans les zones urbaines.

Les demandes de reclassement en zone constructible ont été nombreuses dans certains secteurs principalement.

- La Joux,
- Les Praz
- Les Moussoux
- Le Mont.

Le MO a, pour réaliser les objectifs qu'il s'est fixés, reclassé en zone A ou N (inconstructibles) la plupart des zones AU. La croyance populaire ignorant (ou faisant semblant d'ignorer) qu'il s'agit,

en fait, de zones inconstructibles et non de promesse d'une constructibilité ultérieure, les déconvenues ont été nombreuses ce qui explique probablement cette forte affluence.

Outre les habituelles argumentations liées à des convenances personnelles (raisons familiales notamment) on doit noter l'abondance de remarques liées à la non prise en compte du bâti et des PC récents, ce qui permet de faire état d'erreurs matérielles.

Les remarques sur le peu de lisibilité des documents graphiques ont été récurrentes.

Les OAP et les ERSP ont été assez peu contestées à l'exception de la 3 et de la 10. Les OAP Thématiques semblent avoir été généralement ignorées du public

Peu d'observations sur les problèmes d'environnement, elles sont en général favorables à la démarche du MO.

Quelques remarques sur les risques naturels et à la prise en compte du réchauffement climatique. Elles sont peut-être peu nombreuses, mais ceci ne remet pas en cause leur pertinence

Quelques remarques sur les classements patrimoniaux ignorant en général l'important travail effectué dans la rédaction du Rapport de Présentation, le Règlement et l'OAP thématique.

Beaucoup de questions, sans déposition, m'ont été posées lors des permanences (ce qui est habituel).

À noter plusieurs dépositions de professionnels (architectes) portant sur des aspects techniques du dossier, et concernant surtout la réglementation.

Je rappelle que les orientations les plus significatives du projet sont les suivantes ;

- Maintenir un dynamisme démographique de 1 % et de prévoir des logements pour la population permanente.
- Réaliser 100 logements par an sur 15 ans, en réhabilitant le parc existant et en transformant des lits froids en logements permanents, avec un objectif de 25 % de logements sociaux dans les nouvelles constructions.
- Ne plus construire de résidences secondaires ni de nouveaux hôtels
- La construction de ces logements est prévue ainsi : 351 en potentiel de densification dans les zones urbanisées existantes, 207 en OAP, 312 en espaces de développement.
- La consommation d'espace prévue est de 12ha.

Force est de constater, et c'est **la principale leçon** que l'on doit tirer de cette Enquête, que ceci n'a été que très marginalement contesté et qu'il existe dorénavant un consensus de fond sur l'avenir de Chamonix. **Les conséquences sont donc très claires : il convient de s'assurer de la compatibilité des diverses modifications qui seront apportées à ce projet avec les intentions affichées.**

NB Dans mes observations sur les contributions déposées je ferai référence à un certain nombre de considérations générales sur les sujets les plus fréquemment évoqués. Elles sont exposées ci-dessous. Dans la plupart des cas ma réponse renverra à ces considérations, avec, éventuellement des observations complémentaires correspondant à des problèmes particuliers. Elles prennent en compte les observations que m'a adressées le Maître d'ouvrage le 24/10/2025 en réponse à ma synthèse présentée le 09/10/2025.

Considérations générales

NB les observations du MO sont en italiques ARIAL On peut consulter en PJ n°1 les réponses argumentées et illustrées du MO à ma note de synthèse

1° Sujets les plus fréquemment évoqués

CG .1 Demandes de reclassement en zones constructibles ou l'inverse.

Ces demandes sont les plus fréquentes. Il convient de préciser, au préalable, que toutes les modifications apportées au projet sont réglementairement soumises à deux conditions préalables

1. Résulter de l'enquête, c'est pourquoi les services de la commune ont demandé aux divers pétitionnaires de faire une déposition.
2. Ne pas modifier substantiellement l'économie du projet, ce que j'interprète ainsi « rester compatible avec le PADD et le rapport de présentation. »

Les objectifs des documents précités ci-dessus sont notamment les suivants :

- Maintenir un dynamisme démographique de 1 % et prévoir des logements pour la population permanente.
- Réaliser 100 logements par an sur 15 ans, en réhabilitant le parc existant et en transformant des lits froids en logements permanents, avec un objectif de 25 % de logements sociaux dans les nouvelles constructions. Tout en imposant une servitude de résidence principale pour les nouvelles constructions.
- La construction de ces logements est prévue ainsi : 351 en potentiel de densification dans les zones urbanisées existantes, 207 en OAP, 312 en espaces de développement.
- La consommation d'espace prévue est de 12ha.

Les modifications qui pourront être apportées au PLU, à l'issue de cette enquête doivent être compatibles avec ces objectifs. Dans le cas contraire, la légalité du document pourrait être contestée et un nouveau projet devra être élaboré.

Remarque de la CCVCMB : *La MOa confirme que les évolutions à intervenir entre le projet de PLU arrêté et le PLU approuvé s'attacheront à respecter l'économie générale du plan et les objectifs tant quantitatifs et que qualitatifs fixés dans le projet.* **Avis CE : dont acte.**

CG 1.1 Demande de reclassement de terrains **actuellement inconstructibles** (Zones A ou N) en zone constructible (zones U ou AU).

Rappel :

- En l'absence de SCoT une demande de dérogation au titre de l'article L.142-5 du CU demande auprès du Préfet après avis de la CDPNAF (commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestier)
- Sous réserve de ne pas nuire à la protection des espaces naturels, agricoles, et forestiers et ne pas conduire à une consommation excessive de l'espace, ne pas générer un impact excessif sur les flux de déplacements et ne pas nuire à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Une dérogation a été demandée et obtenue : voir Avis des services de l'État (p 55). **Toutes les demandes non visées par cette dérogation sont donc irrecevables**, sauf à obtenir une nouvelle dérogation (et procéder à une nouvelle révision). Une possibilité pourrait être offerte avec l'approbation du futur SCoT (NB dont le contenu n'est pas encore public).

Remarque de la CCVCMB, La MOa confirme avoir présenté son dossier de dérogation à l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT le 12 juin 2025 et que cette disposition réglementaire limite les prises en considérations des demandes exprimées lors de l'enquête publique.

Le projet de SCOT a été arrêté le 18 juillet 2025 et ne sera exécutoire que d'ici plusieurs mois, compte tenu des formalités restant à accomplir. **Avis CE : dont acte.**

CG 1.2 Demande de reclassement de terrains **actuellement constructibles ou classés en urbanisation future AU**, mais qu'il est prévu de déclasser, en tout ou partie, en zone inconstructible. (Zones A ou N).

Les zones actuellement classées constructibles sont les zones U. Ce n'est pas le cas des zones AU qui sont des zones d'urbanisation futures actuellement inconstructibles, pour des raisons exposées dans le rapport de présentation du PLU actuel. Le règlement applicable à ces zones fixe les conditions qui permettent de les rendre constructibles. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones, suppose donc :

- Que ces conditions aient été **préalablement remplies, ou ne soient plus d'actualité** (NB le PLU est ancien)
- Et que les perspectives de développement urbain exposées par la commune dans le PADD et le rapport de présentation le justifient.

Ce classement ne devrait donc pas être considéré comme une promesse de constructibilité future, surtout quand les conditions mises par le règlement actuel ne sont pas réunies (cas des zones 1 AU).

Le MO n'ayant, pendant toute la durée du PLU actuel, procédé à aucune ouverture à l'urbanisation de zones 2 AU, il ne serait pas logique que le nouveau PLU le permette, compte tenu des objectifs du PADD. Le principe de leur reclassement en N me semble justifié dans la plupart des cas.

On ne peut exclure cependant quelques erreurs d'appréciation à l'origine du reclassement contesté :

- Absence de mise à jour ne faisant pas apparaître des constructions récentes (cas fréquent),
- Erreur de dessin
- etc...

Un reclassement ou (cas moins fréquent), un déclassement peut être envisagé, mais à condition qu'au final le bilan total des surfaces par zones (exposé en p 47 du rapport de présentation) soit sensiblement du même ordre.

Les possibilités de construction, ainsi obtenues, doivent, en outre, rester compatibles avec les objectifs de réalisation de logements sociaux.

Les cas suivants peuvent être étudiés au cas par cas, mais il ne peut s'agir, dans tous les cas, que de modestes superficies.

1. Parcelle située dans un ensemble construit suffisamment dense pour être qualifié de « dent creuse », cas fréquent dû à l'absence de mise à jour
2. Parcelles partiellement bâties, dont une partie a été reclassée en zone A ou N. Ceci ne pourra en aucun cas permettre une extension significative de la zone constructible concernée et la surface ne pourra être que peu importante. Il pourra, en outre, être tenu compte du CES consommé par la (ou les) constructions existantes, l'objet de cette modification du projet de PLU n'étant pas d'augmenter la constructibilité par rapport au document actuel.
3. Reste de parcelles résultant du nouveau découpage, d'une superficie trop faible pour envisager une construction (inconstructibilité de fait). Sous réserve d'une faible superficie et de la compatibilité avec les orientations de la zone constructible de rattachement.

Réponse CG1 de la CCVCMB

La MOa tient à rappeler les critères d'identification des dents creuses (cf. page 36 de la justification des choix du rapport de présentation), critères définis par la doctrine des services de l'État : il s'agit de parcelles nécessairement inférieures à 2 500 m² situées entre plusieurs parcelles bâties au sein d'un espace urbain. Au-delà, de cette superficie, les parcelles non urbanisées (même situées en zones urbaines) sont considérées comme consommatrices d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Les demandes de passage en zone constructible issues de l'enquête publique sont étudiées par la MOa selon les mêmes critères que ceux ayant permis de définir les enveloppes urbaines et espaces privilégiés d'extension.

Il est à noter en complément que certains projets ont été accordés par la commune et peuvent bénéficier d'une régularisation au sein du règlement graphique dans la mesure où ces projets ayant d'ores et déjà été comptabilisés dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers après 2021.

Dans les zones de centralités/cœurs de hameau, la commune étudie par ailleurs l'opportunité de pouvoir faire évoluer la règle quant au calcul de l'emprise bâtie dans le cas d'une division parcellaire.

Avis CE : dont acte.

CG 2 OAP sectorielles.

Le projet de PLU révisé, soumis à Enquête Publique prévoit la création de 12 OAP sectorielles (Zones U et AU).

Ceci correspond à un total de 5,63 ha soit 207 logements dont 145 logements sociaux.

Certaines existaient déjà dans le PLU actuellement en vigueur (Le Crêt et les Sauberands)

Les OAP n°2&3 se situent en extension de l'enveloppe urbaine

La création d'une OAP rencontre en général deux types d'opposition :

1. Les riverains qui préfèrent ne pas avoir de nouveaux voisins (NB cas peu fréquent dans cette enquête)
2. Les propriétaires fonciers, qui pour des raisons de convenances personnelles (familiales le plus souvent, mais aussi compte tenu de la répartition défavorable de la constructibilité), préféreraient être reclassés dans les zones U et AU qui les entourent.

Le gros problème des OAP reste cependant celui de la maîtrise foncière, ce qui nécessite pour leur mise en œuvre de longues négociations et souvent des modifications de PLU. Ceci sera probablement le cas à Chamonix.

La mise en œuvre des OAP peut également être contrariée par l'octroi récent d'autorisations d'occupation du sol peu compatibles avec le projet d'aménagement d'ensemble esquissé.

Le retrait d'un projet d'OAP ne signifie pas pour autant la constructibilité du terrain. En effet si le reclassement en A ou N est normal quand il s'agit de l'extension de l'enveloppe urbaine. Le reclassement dans les zones U ou AU voisines n'est pas obligatoire, on peut reclasser en A ou N ou, comme l'a suggéré la Préfecture 74 (voir avis des services de l'État p25) être remplacé par un ERS (article L151-41 du code de l'urbanisme Alinéa 4).

L'important est, à mon avis, de respecter le PADD et notamment son Axe 1 « Développer un urbanisme équilibré et garantir l'accès au logement pour tous ».

Les 12 OAP prévues dans ce projet de révision constituent une pièce maîtresse de cet objectif en permettant notamment :

- D'éviter le gaspillage des zones constructibles disponibles, en donnant des objectifs de densité et un pourcentage fixé de logements sociaux.
- D'assurer des accès et une viabilité interne pertinente
- De réserver des espaces verts et les espaces publics nécessaires.

Pour toutes les raisons invoquées, ci-dessus, je ne recommande pas d'abandonner les projets d'OAP. J'estime, en effet, que le risque serait trop grand d'accorder une autorisation d'occupation du sol qui compromettrait l'avenir, en maintenant la constructibilité au coup par coup.

Les modifications à apporter à un projet initial, mal étudié ou insuffisamment concertés, peuvent être envisagées dans le cadre d'une modification de PLU, procédure courante et assez simple.

Je rappelle également au MO la suggestion (citée plus haut) de la Préfecture 74 sur un recours éventuel à l'**ERSP article L151-41 du Code de l'Urbanisme Alinéa 4** (voir p 25 de l'avis des services de l'État).

Des modifications marginales restent cependant envisageables.

Réponse CG2 de la CCVCMB,

Le MO prévoit un réexamen possible des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) lors d'une réunion de travail ultérieure. Il est également rappelé le caractère obligatoire des OAP sur les secteurs classés en zone d'urbanisation future (AU) et le choix fait d'organiser sous forme d'OAP toutes les surfaces constructibles qui ne sont pas en dents creuses. À noter, qu'une réduction ou suppression de l'OAP n°3 « Songenaz » est à l'étude.

En complément, la commune est en cours de réflexion sur l'ajustement des outils servitudes de mixité sociale (SMS) / OAP / servitudes de logements permanents (issues de la loi Le Meur) afin d'apporter une plus grande fiabilité quant à la faisabilité économique des projets. La superposition des outils SMS/servitude de logements permanents sera limitée.

Avis CE : dont acte.

CG 3 Opposition au report sur les documents graphiques de la **piste de ski de fond à Argentière** (valable également pour les tracés de sentiers).

En ce qui concerne la piste de fond d'Argentière, la zone N fait l'objet d'une double prescription surfacique.

- Délimitation des zones de domaine skiable (CU L151-38 la référence à la p69 du rapport de présentation à un article R153-31-2 me semblant erronée).
- Un tracé indicatif des pistes de ski de fond.

Ce sont des dispositions facultatives, à mon avis ; en effet, le classement en domaine skiable ne concerne, selon mon interprétation, que le ski alpin, et le tracé des pistes n'a qu'une valeur indicative.

Il n'est, en outre pas prévu, mais il reste, bien évidemment possible, de faire application de la servitude prévue par la Loi montagne (L 342-18 et L342-20 du Code du Tourisme), laquelle ne nécessite pas le classement prévu au L151-38 du CU.

Le fonctionnement actuel de cette activité relève d'une convention entre la Mairie et les propriétaires. Cette surcharge graphique ne dispense pas, en outre, de l'obtention d'un droit de passage.

Ce n'est donc pas, à mon avis, un problème de PLU. Je ne conteste pas l'intérêt « indicatif » de cette disposition, mais vu l'émoi causé il me semble plus raisonnable de supprimer ces surcharges graphiques l'important étant que cette zone reste inconstructible.

En ce qui concerne **les sentiers**, même raisonnement, l'article L 151-38 du CU est le suivant :

« Le règlement **peut préciser** le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues **ou sentiers piétonniers** et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public »

Ce qui appelle de ma part les considérations suivantes :

1. Ce n'est pas une obligation,
2. Cela ne dispense pas d'obtenir les droits de passage, mais ne s'oppose pas à la création, si besoin, d'un ERSP.
3. Si l'on n'en précise pas les caractéristiques, cela ne sert pas à grand-chose

Les tracés indiqués sur les plans étant, en outre, **souvent inexacts** je ne vois pas d'inconvénient à les supprimer.

Réponse CG3 de la CCVCMB,

En lien avec les remarques issues de l'enquête publique, la MOa étudie la possibilité de supprimer les inscriptions graphiques « sentiers » ainsi que « secteurs skiabiles » pour la zone de ski de fond couverte par des conventionnements.

Comme mentionné en réponse aux avis des PPA, les dispositions réglementaires associées aux prescriptions graphiques « secteurs skiabiles » seront par ailleurs re-examinées.

Avis CE : dont acte

CG 4 Parcelles actuellement boisées dans la plaine des Praz

Le projet de PLU rend constructible (classement prévu en Ubp1) des parcelles actuellement boisées situé dans le vaste ensemble d'habitat individuel de la plaine des Praz.

Ceci a entraîné de nombreuses protestations et quelques très rares approbations.

L'aspect NYMBY (pas dans mon jardin) de cette protestation peut certes être évoqué, mais ce n'est pas suffisant. On ne peut, en effet, nier l'agrément paysager que présente la situation actuelle, si le vaste ensemble construit de la Plaine des Praz présente un aspect assez vert, ceci résulte des nombreuses haies et plantations, mais l'ensemble boisé concerné par ces dépositions constitue cependant un des rares ensembles naturels de ce secteur.

Pour cette raison je suis favorable à une protection de ce boisement soit par un EBC soit par toute autre disposition ayant le même effet. La perte de constructibilité pourrait être reportée ailleurs même si cela entraîne une modification du zonage.

Réponse CG4 de la CCVCMB

La Moa précise que la Commune est propriétaire de la parcelle identifiée, et est favorable au passage en zone naturelle de cette parcelle tel que cela est le cas au PLU de 2005.

CG5 La Joux

Ce secteur situé à proximité de la gare de la Joux supporte un habitat assez dispersé, mais relativement dense.

Le projet de PLU en réduit fortement les possibilités d'extension d'urbanisation :

- Maintien de la zone UV qui devient Ubp1
- Suppression de la zone AUE qui devient N

Une zone Patrimoniale est également prévue.

Les nombreuses dépositions présentées sont de deux type :

1. Demande de reclassement de l'ensemble,
2. Demande individuelle

1° demande de reclassement de l'ensemble voir N° 66,

Il est proposé de reclasser en zone UBd la partie comprise entre la voie ferrée et la limite du plateau horizontal. Les pentes au nord du hameau constituant une limite naturelle et suffisante pour assurer la continuité écologique, respectant ainsi l'objectif de préservation des espaces naturels sans compromettre les besoins de développement local.

Le classement actuel d'une grande partie du hameau en zone N serait entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, dans la mesure où :

- Il ne reflète pas l'état réel de l'urbanisation, en effet plusieurs constructions récentes (5) ne figurent pas sur le document graphique.
- Il contredit les objectifs légaux de densification à proximité des transports collectifs. Ceci est sujet à interprétation, à mon avis cela concernerait plus une densification des constructions prévues, qu'une extension de l'urbanisation classée Ubp1.
- Et il présente une incohérence interne : à rectifier si besoin.

Les arguments présentés ne manquent pas de pertinence, **j'attire l'attention du MO sur ce point (voir notamment N°66 et 99).**

Mais, à mon avis, la demande de reclassement en zone Ubd (ou autre), concerne une surface trop importante, et **ne peut être prise en compte dans le cadre de l'actuel projet** (la présentation d'un nouveau dossier serait nécessaire, à mon avis). Sans nier l'intérêt d'envisager un pôle secondaire bénéficiant de la proximité d'une gare, et à vocation prioritaire de logements sociaux il serait préférable d'en reporter la mise à l'étude dans le cadre d'une réflexion ultérieure.

Je pense aussi que les références à la desserte de cette zone, présentées par plusieurs pétitionnaires, militent plus pour une densification de l'urbanisation, sur les terrains constructibles, que pour une extension de la zone constructible au profit de l'habitat individuel. Il convient aussi de remarquer, à ce propos, que si la présence d'une gare constitue un facteur en faveur d'une densification de ce secteur, la desserte routière actuelle est, en revanche, notoirement défailante, compte tenu de l'étroitesse du passage sous la voie ferrée. Cela plaide pour un report à une réflexion ultérieure.

2 demandes individuelles

Quelques reclassements de parcelles enclavées dans l'urbanisation existante peuvent toutefois être envisagées. Voir CG 1.2.

Réponse CG5 de la CCVCMB

Les choix de classement du secteur de la Joux dans le projet de PLU arrêté se justifient par une accessibilité très contrainte ainsi que des enjeux patrimoniaux et environnementaux importants (secteur patrimonial). Il est précisé que les services de secours et d'incendie n'avaient pas émis un avis favorable lors d'une consultation menée à l'époque d'une étude menée pour l'élargissement du pont d'accès routier.

La MOa va analyser l'ensemble des demandes afin d'étudier les éventuelles possibilités d'ajustement à la marge sur le secteur.

2°Autres sujets évoqués

NB Ces considérations rédigées après présentation de la synthèse, n'ont pas fait l'objet de commentaires du MO

Outre les considérations générales traitées ci-dessus, d'autres contributions, moins nombreuses et moins homogènes, ont été présentées. Les principales portent sur les sujets suivants :

1 Emprise des remontées mécaniques.

De nombreuses réclamations ont été présentées concernant l'emprise du TS des Bossons. La largeur est proche de 40m ce qui excède sans raison la largeur requise pour ce type d'installations (pour les trouées en forêt environ 15m). Il convient également de préciser que la réglementation applicable soumet à des conditions particulières (protection incendie notamment) le survol d'habitations, mais ne l'interdit nullement.

La seule utilité de cette surcharge graphique est de fournir un élément de repérage, j'en ai d'ailleurs fait un large usage vu les déficiences du document graphique, mais ce n'est pas une raison suffisante, un simple trait suffirait largement.

2 Servitude de résidence principale

Si la servitude de résidence principale n'a été contestée que dans le cas de réclamations individuelles peu nombreuses, il m'a, cependant, été fait remarquer, que son application sur l'ensemble du territoire pouvait être sujet à contestation. En effet : la Loi pourrait être interprétée dans le sens de délimitations sectorielles particulières. La solidité juridique de cette disposition, en tant qu'elle concerne l'ensemble de la commune demande donc à être vérifiée (NB j'ai cependant remarqué que les services de l'État n'ont fait aucune remarque à ce sujet).

Il m'a aussi été fait remarquer que dans certains cas la superposition de cette servitude avec le pourcentage de SMS, pourrait amener à une inconstructibilité de fait, ce qui ne correspond pas au but recherché. Le MO devrait vérifier sur ce point la cohérence dans la réglementation proposée dans le projet de PLU.

3 Logement social

Peut-on considérer que les dispositions en faveur du logement social, sont suffisantes pour l'accueil des saisonniers, ce n'est pas certain, cela m'a été signalé.

Une adaptation du règlement, en faveur du logement saisonnier, pourrait être envisagé.

4 Secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial.

L'OAP Thématique et le rapport de présentation sont, à mon avis, de grande qualité, mais je ne suis pas sûr qu'ils aient fait l'objet d'une lecture attentive.

De toute façon, ceci est toujours contesté, vu la subjectivité inhérente à ce travail.

C'est pourquoi j'ai trouvé intéressante la proposition, émanant principalement de professionnels, de réaliser des fiches au cas par cas. Ces fiches analytiques et prescriptives ne peuvent toutefois être réalisées à court terme. Elles pourront être prises en compte dans des modifications ultérieures.

5 Dispositions en faveur de l'hôtellerie

Le choix du MO de ne pas autoriser la création de nouveaux hôtels, mais de permettre des extensions et rénovations des établissements existants tout en empêchant les changements de destination, aurait pu faire l'objet de contestations, ce n'a pas été le cas, dont acte.

De nombreuses observations, m'ont toutefois été adressées par des exploitants, relatives aux contraintes de la réglementation envisagée. J'ai pu constater que chaque cas exposé se révélait être un « cas particulier » ce qui est vraisemblable. Je pense aussi, qu'il ne faut pas fermer la porte à l'innovation et prévoir l'évolution continue des normes.

Je recommande en conséquence un assouplissement du règlement, prenant en compte les problèmes évoqués ci-dessus.

6 Zones N prévues à l'intérieur d'un tissu urbain

Nombreuses dans ce projet de PLU, et la différence de valeur foncière qui en résulte, laissait prévoir des demandes de reclassement en zone constructible, ce qui a été le cas.

Ces espaces verts insérés dans le tissu urbain, contribuent, à mon avis, à l'aspect paysager du fond de vallée (le reclassement de certains en espace de valeur patrimoniale, pourrait être envisagé). Je pense que le MO a tenu, sur ce point, une réflexion similaire à la mienne. Il importe, en conséquence, de ne procéder qu'à des modifications mineures sur les bords de la zone. (Voir CG1).

Si le MO avait, au contraire, décidé de les urbaniser, nul doute que ceci aurait motivé de nombreuses dépositions demandant le maintien de l'état naturel des lieux.

Il ne me semble pas inutile, en outre, de rappeler que si la Loi Montagne préconise l'extension de l'urbanisation en continuité des bourgs, villages et hameaux existants elle n'en fait nullement une obligation (même remarque en ce qui concerne les diverses dents creuses).

Contributions du public

NB1 les observations du MO en réponse à l'extrait de mes observations provisoires qui lui ont été présentées dans la synthèse sont en italiques ARIAL On peut consulter les réponses argumentées et illustrées à ma note de synthèse PJ n°1.

NB 2 A partir de la déposition n° 134, j'ai estimé que celles-ci devenaient répétitives et qu'il ne m'était plus nécessaire de consulter le MO, celui-ci pourra toujours y faire référence.

NB3 La numérotation est celle du Registre Dématérialisé

NB 4 la mention Voir CG... renvoie aux considérations générales exposées ci-dessus

Du 1/9/2025 au 5/9/2025 (n°1 à 63)

1 - Stéphane BALMAT

Objet : demande de modification de zonage parcelle e secteur les Bossons les Montquarts demande reclassement parcelle E3841 de Ubp2 à UBd3

Avis CE : Avis favorable : faible superficie en continuité. Voir CG 1

2 - Chantal

Objet : Demande reclassement Parcelle 4206

-Avis CE : La réduction des zones constructibles dans ce secteur va dans le sens du PADD

Avis défavorable la réduction des zones constructibles dans ce secteur va dans le sens du PADD. L'urbanisation à proximité n'est pas suffisamment dense pour considérer qu'il y aurait continuité.

3 - Antz Gaëlle 4 - Galle A

Objet : Demande de reclassement de la parcelle Section B n°2296 (actuellement classée N), Lieudit Les Pots, en terrain constructible.

Avis CE : Avis défavorable extension de l'urbanisation en zone naturelle.

5 - TAIRRAZ Jean-Pierre

Objet : Révision du PLU questions diverses

1 Possibilité offerte par le PLU de division parcellaire

Avis CE Le PLU ne s'y oppose pas, mais c'est à traiter au cas par cas compte tenu du projet d'aménagement présenté

2 Question sur les raisons de classement en « intérêt patrimonial »

Avis CE Le dossier est très complet sur ce point voir notamment l'OAP "Patrimoine bâti"

3 Remplacer la servitude "résidence principale par une régulation des RBNB.

Avis CE la régulation est du ressort du Mairie dans la limite de ses compétences. Ceci n'est pas antinomique avec la volonté de stopper les nouvelles résidences secondaires. Cela pourrait même la compléter.

4 Ne souhaite pas que les chemins de montagne qui traversent les « Fonds de vache » en altitude deviennent publics et préfère conserver le système convivial actuel.

Avis CE Je n'ai rien contre, mais ça ne concerne pas le PLU. NB les surlignages couleur sont, à mon avis, facultatifs et simplement indicatif.

5 Demande inconstructibilité d'un espace boisé Route du Liaret.

Réponse de la CCVCMB, Cette demande de passage en zone naturelle (terrain communal) est prise en compte par la MOa. Avis CE : dont acte

E6 - Christophe Collet

Objet : Observation relative au classement en Espace Boisé Classé ? Parcelles G14 n°6050, 6051, 6053, Demande de déclassement d'une petite portion d'EBC

Avis CE : Avis favorable superficie marginale par rapport au massif forestier., **mais demande avis MO**

Réponse de la CCVCMB, L'EBC est existant dans le PLU actuel sur ces mêmes emprises.

Les avis des PPA ont exprimé le souhait que soit revue la délimitation de certains EBC. Cette demande pourra donc être examinée au vu des arbitrages et vérifications sur l'application des critères définis par la commune pour l'identification des EBC.

- *Une partie de l'EBC pourrait être supprimée sur la partie non boisée (une partie sur la zone urbaine et une partie sur la zone naturelle). Avis CE : dont acte*

7,8,9, 73, 136 Lapray Jean-Francois

Demande de reconsidération d'un terrain situé aux Moettieux et problème d'extension de construction existante en zone N

Avis CE : -Il n'est pas souhaitable, en principe, d'étendre la zone constructible.

Mais il faut tenir compte de la réalité du terrain, ce qui n'est pas évident quand on regarde le document graphique ce dernier en effet :

- N'est pas à jour en ce qui concerne les constructions récentes voir les PJ à la déposition N° 73,
- Ne fait pas figurer la voirie existante, ce qui est important si on souhaite apprécier la continuité avec le tissu urbain existant (voir les PJ citées ci-dessus).

C'est donc à bon droit, à mon avis, que le pétitionnaire (voir déposition N°73) estime que ce classement en N résulte d'une erreur matérielle. La limite logique de la zone Ubp2 devrait être la montée des Moettieux et non le chemin des Chimères.

Avis favorable, sous réserve **avis MO** problèmes d'accès notamment mais il existe, peut-être, une autre solution.

En effet l'intention exposée par le pétitionnaire est d'agrandir son chalet pour le transformer en résidence principale, or les possibilités offertes par le règlement (p 138) sont insuffisantes au regard de cette intention.

Il pourrait, en conséquence, être envisagé, de compléter le règlement avec les dispositions ci-dessous à titre exceptionnel et compte tenu de la prise en compte des conditions cumulatives suivantes :

1. Proximité d'une zone constructible.
2. Bâti environnant constitué de constructions plus importantes.
3. Classement actuel en zone constructible.
4. Destination des travaux dans le but de réaliser une résidence principale, avec engagement écrit

Ceci sous réserve que cette modification du règlement écrit ci ne soit pas illégale **je demande au MO de le vérifier**, s'il en accepte le principe.

Réponse de la CCVCMB,

La MOa a fait le choix de limiter l'extension de ce secteur, dont la desserte reste difficile et où les enjeux paysagers et patrimoniaux sont par ailleurs importants.

Il est à noter que le règlement de la zone naturelle permet l'extension limitée des habitations existantes (20% de la surface existante, dans la limite de 30m²).

Avis définitif CE je persiste à penser que dans ces cas d'espèce les possibilités d'agrandissement puissent être revues à la hausse

E10 - Julien ZANNONI

Objet : demandes de reclassement dans le même secteur

1 Demande de reclassement des parcelles suivantes en zone A- 4739, 4737, 4864, 1732

Avis CE Avis favorable Demande inhabituelle (ce qui n'en affecte pas la pertinence) il est logique que la zone A soit étendue jusqu'à la route.

2. Demande de reclassement en zone UBP1 afin de garantir la cohérence urbanistique du secteur concerné :

-Parcelles 4866, 4867, 4863, 4725, 4730, 4735, 4736, 4726, 4727,

Avis CE : Avis favorable. -Demande inhabituelle (ce qui n'en affecte pas la pertinence) et bien argumentée

3 Demande identification patrimoniale d'une grange sur les parcelles 1706 et 1710

Avis CE Avis favorable

11, 12, 13 Guillaume Ravanel

Objet : Piste de fond " Protestation relative au tracé des pistes de ski de fond.

Avis CE : Avis favorable VoirCG3 Ceci semble relever d'une convention, mais pas de la servitude prévue par la Loi montagne, en effet, le tracé des pistes de fond, ainsi que le zonage en domaine skiable (les dispositions du CU ne concernent que le ski Alpin) est facultatif

Ce n'est pas, à mon avis, un problème de PLU. Cela peut avoir un intérêt « indicatif », mais vu l'émoi causé il me semble plus raisonnable de supprimer ces surcharges graphiques l'important est que cette zone reste inconstructible

Réponse de la CCVCMB, Cf. réponse apportée à la CG3.

14 Besson Sylvie, 74 CARA

Objet : Protection moraine du Piset. Approuve le Classement en zone naturelle du secteur des Bois, mais demande :

- Inscription en zone Nco des parcelles cadastrales C-6191, C-6192 et C-2701, ces deux modifications augmentant la zone Nco d'environ 1050 m2 ;
- La correction du tracé du chemin du Piset (dédoublé sur la carte de zonage du secteur).

Avis CE : -Avis favorable mais demande avis MO

Réponse de la CCVCMB, La MOa souhaite maintenir l'emprise de la zone urbaine dans son emprise telle que présentée dans le projet de PLU arrêté, cette demande n'émane pas du propriétaire du terrain concerné et la demande d'extension de la zone Nco de qq m² n'apporte aucune plus-value à l'enjeu environnemental (une partie de la parcelle est de plus bâtie) Le Moe se positionnera sur le maintien ou pas des inscriptions graphiques des sentiers sur le plan de zonage.

Avis définitif CE Avis défavorable à cette demande compte tenu des arguments présentés par le MO

15,76 Claire Burnet

Objet Demande reclassement totalité parcelle n° 3678 OA (682 m2) en Zone Constructible alors qu'une partie a été classée en zone N.

Avis CE : Avis favorable, faible superficie concernée et insertion dans le tissu urbain existant Voir CG1.2.1

17 - Gay Marie Odile

Objet : satisfaction concernant la mise en zone verte non constructible du haut du chemin du Cerro aux bossons

Avis CE : Dont acte-

18 - Mugnier Spencer

Objet : Classement d'un terrain constructible en zone d'habitation sociale

Avis CE : Avis défavorable Cette décision va dans le sens du PADD dans le cadre d'une politique en faveur de l'habitat permanent. -Voir CG1

Réponse de la CCVCMB, Ce terrain fait partie de l'OAP des Chosalets. La MOa prévoit un réexamen de chaque OAP lors d'une réunion de travail ultérieure (cf. CG2). **Avis CE : dont acte**

19 - BESSE ECOCHARD Christine

Objet : Déclassement d'une parcelle bâtie de zone 1AUE (PLU actuel) à zone N (Projet nouveau PLU), Question sur les possibilités de reconstruction en zone N

Avis CE : Voir le règlement p137 et 138 la reconstruction est prévue. -Voir CG1

20 - Leblanc Sylvain

Objet : Mise en correspondance de mon terrain avec le PLU, demande de suppression d'EBC sur son terrain pour raison de jardinage (ne demande pas la constructibilité).

Avis CE : -Avis favorable, faible superficie concernée, mais je ne suis pas sûr que l'EBC empêche de faire un jardin.

21 - DAT François 22 - Mireille

Objet : Demande de maintien de la parcelle cadastrée section E n°3766 en zone constructible.

Avis CE : -Avis défavorable Voir CG1 de nombreuses constructions ont été édifiées dans ce secteur, une densification supplémentaire ne me semble pas prioritaire.

23 - Pierre Stéphane

Objet : Parcelle G 5638 demande de reclassement partiel en zone constructible.

Avis CE : -Pas opposé, mais compte tenu des demandes similaires dans ce secteur une politique d'ensemble reste à définir, pour les petites demandes de reclassement.

24 25 26 30, 31, 32,37 à 50,52 à 56, 59 à 61 Piste de fond Argentière

Cela s'apparente à une pétition, mais n'en respecte pas la forme

Avis CE Voir CG3

27 - Tournabien catherine

Objet : Supprimer le surlignage de couleur verte de tous les sentiers

Avis CE : Avis favorable voir CG3 -

28 - Olivier Devictor

Objet : Zone verte Plaine des Praz, parcelle 3858

Avis CE : Avis favorable voir CG4

29, 100 -154psch296049@aol.com

Objet : demande à transformer en résidence principale un local déjà utilisé à cet usage situé dans un linéaire commercial à Argentière.

Avis CE : Avis favorable mais demande avis MO. –

Réponse de la CCVCMB

Ce linéaire commercial existe déjà dans le PLU en vigueur. La MOa précise que ce changement de destination a été réalisé sans autorisation d'urbanisme de la commune.

Au regard de cette situation, il n'y a donc pas de motivations à donner une suite favorable qui viendrait créer une rupture dans l'objectif poursuivi en plein centre village.

Avis définitif CE Avis défavorable à cette demande compte tenu des arguments présentés par le MO

33 Demande de reclassement de terrains à La Joux.

Avis CE Voir CG5

34 Demande de reclassement de parcelles situées au Tour (les Frasserands)

A 2367,2366,4134,4384,4383. Classement actuel UE, demande reclassement en UBp1

Avis CE Avis défavorable voir CG1 et CG1.2

35, 36

Dossier difficile à lire. Voir registre papier

J'en déduit une demande de reclassement des parcelles C 2708 ,2892,8097, 3373 en zone constructible.

Avis CE Avis défavorable voir CG1

50, 83 Christian Ducroz

Demande de reclassement en zone constructible de terrains (environ 5000m²) situés au Tour (pas d'autres précisions en ce qui concerne les parcelles).

Le projet actuel est un classement en A. Le pétitionnaire estime compte tenu de sa bonne connaissance du sujet que le maintien en A n'est pas nécessaire au regard des objectifs de protection des terres agricoles présentées dans le PLUC

Avis CE Envisageable mais **demande avis MO.** Le classement en zone agricole doit être justifié.

Réponse de la CCVCMB, À ce stade de la procédure (entre l'arrêt du projet et l'approbation), il n'est réglementairement pas possible de créer une zone constructible de 5000m² qui serait de fait soumis à la création d'une OAP. Les numéros de parcelles associés à la demande n'étant pas indiqués, la MOa étudie la possibilité de prendre en considération partiellement la demande en faisant évoluer une partie seulement en zone urbaine, au vu de l'accessibilité très restreinte, de l'usage agricole de ces parcelles et de l'activité hivernale avec le bas de piste. **Avis CE : dont acte**

51 Illisible

57 - DEVOUASSOUX Marie Laure -

Observations concernant le reclassement en zone naturelle de terrains familiaux Demande de maintien partiel en zone constructible : parcelle B 6492 (située dans le hameau de La Joux commune de Chamonix) :

Avis CE Envisageable voir CG1,2,2, Voir aussi 66&67

58 - Couttet Karine -

Question ma parcelle passe entièrement en zone nature avec ma maison inclus dans cette parcelle que faire pour que ma résidence principale puisse ne pas être inclus dans celle-ci ?

Avis CE Avis défavorable en ce qui concerne un reclassement voir **CG1**, mais pas de problème a priori en cas de reconstruction, une éventuelle extension est également possible et prévue dans le règlement le règlement p138

62,63,64

Terrain situé au Lavancher parcelle 0146, demande reclassement en constructible.

Bénéficie d'un CU positif valide, jouxte des parcelles bâties.

Avis CE Avis favorable voir CG1.2, mais **demande avis MO**

Réponse de la CCVCMB, *Un certificat d'urbanisme ayant déjà été accordé et la parcelle étant de taille réduite, la MOa étudie favorablement cette demande.* **Avis CE : dont acte**

65 Demande anonyme ne comportant que des actes juridiques relatifs probablement à une servitude de passage.

Voir registre papier **Hors sujet**

Du 5/9/2025 au 16/9/2025 (n°63 à 112)

66, 67, 68 - Martin Olivier -

Observations juridiques et techniques sur le projet de PLU secteur de la Joux (Chamonix)

La contribution porte sur 4 les points suivants et conclut par une proposition de reclassement

1 Restreindre la constructibilité dans une zone desservie par un équipement de transport collectif de cette importance apparaît contraire aux objectifs énoncés à l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme, qui impose de favoriser une urbanisation maîtrisée autour des pôles de mobilité durable afin de limiter l'étalement urbain et de réduire la dépendance à l'automobile.

2 Desserte routière et continuité urbaine. Le hameau est également accessible par une voie communale. En cohérence avec la desserte existante, les terrains limitrophes devraient être intégrés dans une zone constructible. À défaut, le classement proposé crée une rupture artificielle dans la continuité bâtie, ce qui contrevient au principe de cohérence du zonage tel que rappelé par le Conseil d'État (CE, 23 déc. 2011, n° 326209, Commune de Ramatuelle).

3 Erreur matérielle dans la prise en compte de l'existant. ^[1]~~[SEP]~~Le projet de PLU se fonde sur un plan qui ne recense pas au moins, **cinq constructions récentes**. Le classement en zone N de parcelles déjà bâties ne correspond donc pas à la réalité de l'état des lieux. Or, la jurisprudence sanctionne ce type de discordance entre zonage et occupation réelle des sols, considérée comme une erreur manifeste d'appréciation (CE, 19 déc. 2012, n° 342908, Commune de Saint-Bon-Tarentaise).

4 Incohérence interne du règlement écrit et graphique .Le règlement du PLU (p. 77) rattache la Joux à la zone Ubd, mais le zonage adopté ne classe en Ubp que le cœur du hameau, tandis que le reste est affecté en N. Une telle contradiction entre règlement et cartographie traduit un manque de cohérence interne, susceptible d'être sanctionné par le juge administratif (CE, 18 déc. 2017, n° 398079, Commune de Toulouse).

Proposition de reclassement : Il serait plus cohérent de reclasser en zone UBd la partie comprise entre la voie ferrée et la limite du plateau horizontal. Les pentes au nord du hameau constituent une limite naturelle et suffisante pour assurer la continuité écologique, respectant ainsi l'objectif de préservation des espaces naturels sans compromettre les besoins de développement local.

Avis CE. Avis défavorable voir CG1.2.Les arguments présentés ne manquent pas de pertinence, **j'attire l'attention du MO sur ce point.**

Mais, à mon avis, la demande de reclassement en zone UBd, concerne une **surface trop importante**, et ne peut être prise en compte dans le cadre de l'actuel projet (la présentation d'un nouveau dossier serait nécessaire à mon avis).

Je pense aussi que les références à la desserte de cette zone militent plus pour une densification de l'urbanisation que pour une extension de la zone constructible au profit de l'habitat individuel.

Quelques reclassements de parcelles enclavées dans l'urbanisation existante peuvent toutefois être envisagées, voir CG1.2

Réponse de la CCVCMB, *La justification des choix sera renforcée quant à la limitation de la constructibilité dans ce secteur Cf. CG 1.* **Avis CE : dont acte**

E69, 70, 125 Louis Mermet

Demande de reclassement en UC ou UBb de la parcelle D 150 (La Frasse) classée en N dans le projet. Ce projet a fait l'objet de demandes de CU refusé pour enclavement. Or la CC a fait récemment droit à la demande de désenclavement présentée par l'intéressé.

Un contentieux serait en cours.

Avis CE Vu la décision de la CC du 9 janvier 2025, le PC pourrait être accordé au titre du PLU actuel. Je pense que c'est la meilleure solution, car la zone N prévue dans projet de PLU me semble très opportune et il conviendrait de ne pas la grignoter.

Voir aussi CG 2

Réponse de la CCVCMB La MOa maintient son avis défavorable vis-à-vis de cette demande, contentieux en cours sur des refus de PC et contestation du désenclavement judiciaire par la zone IIAU (actuelle) future N, la création d'un accès routier automobile au sein d'une zone naturelle contreviendrait à l'objet de protection de la zone qui doit conserver son aspect naturel et créerait un risque d'effet d'aspiration pour le développement d'une urbanisation qui n'est pas souhaitée.

Avis définitif CE : prend acte et donne son **accord à la réponse du MO**

71 - JOUFFREY née RAVANEL Isabelle

Inscription au PLU de la piste de ski de fond et des sentiers de montagne passant sur des terrains privés.

Contribution : avis favorable voir CG3.

Pour les autres sentiers ce n'est qu'indicatif, il est plus simple de les supprimer, d'autant que cela ne résout pas le problème des droits de passage.

75 - ZIAN –

Approbation du PLU.

Avis favorable à l'inscription et à la protection des sentiers et pistes dans le PLU, afin de garantir leur maintien et leur usage collectif.

Avis CE Je prends acte de cet avis favorable qui demande le maintien de PLU dans son projet actuel. En ce qui concerne les sentiers, c'est, à mon avis, facultatif, l'important étant la non-constructibilité du secteur.

E77 - D STOECKLEN

Demande reclassement enUBd3 Parcelle G 2482 5a43. 3

Demande de renseignement sur les possibilités d'agrandissement, de rénovation et de construction

Avis CE Avis défavorable la parcelle est déjà construite, peu de disponibilité restante. Pour la demande de renseignement voir règlement p138

78,79- Achendracher Elodie -

Accepte un classement partiel en N, sous réserve du maintien des droits à construire, sur les parcelles OB 3922 et OB 3877, conformément au permis accordé en 2021 et abrogé en 2023 pour raisons personnelles. Ceci correspondrait à une surface de 667 m², pour une emprise au sol de la construction prévue de 93.73 m².

Avis CE Avis favorable voir **CG1.2.2**. Vérifier, cependant, si le projet exposé peut être rendu compatible avec les règles de la Zone N (règlement p 138)

80, 81, 224- PERNOLLET Jean-Philippe

Demande le reclassement en UBd3 (prévu UBp1) pour des raisons d'égalité de traitement avec les autres villages situés à proximité du centre de Chamonix.

Avis CE Avis favorable, ne me semble pas incompatible avec le PADD et le rapport de présentation.

82 – Jean Rollin

Parcelles 4381, 4384,4390, Demande de reclassement il y aurait un contentieux en cours.

Avis CE Avis défavorable Le classement en zone N pourrait être remis en cause selon l'issue du contentieux en cours, il conviendra d'en tenir compte évidemment. Hormis cette raison sur laquelle **j'attire l'attention du MO** mon avis est le suivant : les parcelles sont certes situées en continuité s'un bâti existant, mais il ne me semble pas illogique de laisser un espace vert entre les constructions et la zone boisée.

84 - DUBOIS CAROLINE

Parcelle C 4926 reclassement demandé, mais d'après ce que j'arrive à comprendre de ce document graphique d'une médiocrité affligeante, la parcelle est toujours constructible.

Avis CE Sans objet la parcelle étant constructible, en cas d'erreur d'interprétation de ma part, **avis favorable** pour un reclassement.

Réponse de la CCVCMB, Ces parcelles sont classées en zone naturelle au projet de PLU arrêté. Ce secteur est compris dans un corridor écologique que la commune souhaite maintenir en l'état. Le secteur est aussi marqué par des difficultés de desserte.

Avis définitif CE prend acte et donne son **accord à la réponse du MO**

85 Tollin Demande légère modification pour accéder à une parcelle située route B Couttet

Avis CE Avis favorable pour une légère modification.

86 Yann Couttet

Demande de ne pas classer en zone artisanale une parcelle pur laquelle un PC a été accordé en 2024

Avis CE Le PC est valide, cela n'empêche pas le MO de classer la zone en N.

87, 92 - Charlet Hugo -

Demande de recours gracieux pour la parcelle C5423. Parcelle classée en zone naturelle pour raison de corridor écologique.

Conteste avec arguments le tracé du corridor.

Avis CE Avis favorable. Le tracé Nord-Sud du corridor permettant de relier les deux versants de la vallée, n'est pas contestable, en son principe. Il serait cependant logique qu'il trouve sa limite Ouest avec la RD La petite extension vers l'ouest du corridor, qui concerne la parcelle du pétitionnaire ne me paraît pas justifiée.

Voir aussi CG1.2

88 - BAILEY LORRAINE -

Demande de confirmation, des possibilités de reconstruction de modification et d'agrandissement offertes par le classement en zone N. Secteur de La Joux

Avis CE Je confirme voir Règlement zone N p138

89 - PIERRE Fabrice

Objet : Demande de reclassement 5638 000 G 09, 290. Montée de la croix des Moussoux -

Avis CE Avis défavorable Voir CG1

90 - Jarry Olivier

Objet Demande de reclassement de zone N à Ubp. Construction récente ne figurant pas sur le plan.

Avis CE Avis défavorable voir CG1, les possibilités d'extension, de la zone N peuvent être utilisées.

91 - Felisaz Michel OAP n°10 les Grassonets.

Le pétitionnaire fait remarquer qu'un permis d'aménager a été accordé et est actuellement mise en œuvre. Ceci questionne sur l'opportunité du maintien de cette OAP..

NB Les Services de l'Etat 74font aussi des remarques voir p366 à 39.

Avis CE la question t du maintien de cette OAP est posée. Le classement en Ubp1 ne serait-il pas suffisant ?

Réponse de la CCVCMB, Ce terrain fait partie de l'OAP des Grassonets. La commune prévoit un réexamen des OAP lors d'une réunion de travail ultérieure (cf. réponse à la CG 2), une attention particulière sera portée à l'OAP10 compte tenu des autorisations d'urbanisme délivrées sur ce secteur.

Avis CE dont acte

93 - Wartel Blandine - Chamonix-Mont-Blanc Pétition pour préserver la zone boisée route des Liarets, parcelle C3858 et la liste des signataires de cette lettre. Pétition jointe au dossier.103 signataires voir PJ.

Avis CE Avis favorable voir CG4

Réponse de la CCVCMB, Un reclassement en zone naturelle de ce terrain de propriété communale est validé par la commune. **Dont acte**

E94 - Claude Gex Demande extension de la zone Ubp1, pour rendre constructible une partie supplémentaire de la parcelle E 3091, classée en partie en N dans le projet de PLU. Présente un projet de délimitation.

Avis CE : La parcelle est en partie boisée. Il est **envisageable** (voir CG1.2.3) de déplacer la limite de la zone Ubp1 jusqu'au boisement. NB Je me base sur une donnée photographique (Géoportail) de 2023. 'EBC voisin pourrait d'ailleurs être étendu.

Réponse de la CCVCMB, *L'enveloppe urbaine pourrait être légèrement adaptée afin de laisser la possibilité de réaliser une construction.* **Dont acte**

E95 - Dr. Isabel dos Santos Hors sujet. Les contributions doivent être rédigées en Français

96 - Jean-Michel DUPERREX Demande de maintenir la constructibilité des parcelles cadastrées 5358 et 5359 (ex 824). Une attestation de non-opposition sur DP en vue de construire a été délivrée le 2/2/2024

Avis CE Pour autant qu'il me soit possible d'interpréter ce document graphique particulièrement abscond ces parcelles sont classées en UBp1. Sans objet donc. Sinon avis favorable.

Réponse de la CCVCMB, *Ce particulier bénéficie de droits à construire via une Déclaration Pré-alable de division déjà autorisée n'obérant ainsi pas la possibilité de construire pour le bénéficiaire dans le délai de validité de la DP. La MOa confirme ainsi son souhait que le secteur soit maintenu en zone naturelle. Il est à noter que le règlement de la zone naturelle permet l'extension limitée des habitations existantes (20% de la surface existante, dans la limite de 30m²).* **Avis CE dont acte.**

97 RAVANEL CEDRIC -

Objet 1 Protestation contre le "côté inégalitaire du PLU" en raison de la servitude" logements sociaux". **Avis CE** C'est justement pour permettre le maintien de la population permanente que ces dispositions ont été prises.

Objet 2 voir CG3

Objet 3 Protestation contre un classement en zone N

Avis CE Pas d'indication quant aux parcelles concernées je ne peux pas répondre

Réponse de la CCVCMB, *En rapport avec les orientations du PADD, la MOa réaffirme son souhait de maintien de la servitude de résidence principale ainsi que des emprises de servitudes de mixité sociale afin de permettre la création de logements permanents.* **Avis CE: dont acte**

98, 123 Isabelle Couttet Burnet-

Objet Demande la constructibilité pour les parcelles

- C147 1A UE actuel
- C2926 Ue Actuel

Un CU a été demandé le 28/11/2024.

Avis CE Avis favorable sous réserve **précisions du MO**

À mon avis ces parcelles sont classées en UBp1 (d'après ce que je peux interpréter de ce déplorable règlement graphique). NB on m'a également signalé une non prise en compte dans ce secteur de deux constructions sur 155 et 150.

Réponse de la CCVCMB *Les parcelles mentionnées sont déjà classées en zone urbaine* **Avis CE: dont acte**

E99 - Maitre Virginie Metivier

Objet Conteste la suppression de la zone 1 AUe et son remplacement par une zone N secteur de la Joux voir CG 5.

Avis CE Avis défavorable voir CG5.

Réponse de la CCVCMB, *Cf. réponse à la CG5.*

102 Anonyme voir CG5

103 - Michel Bourdet

Objet Demande le reclassement en zone constructible des parcelles C4440 et c4443. Signale un

contentieux en cours. Classement actuel UE, classement prévu NCo (corridor écologique)

Avis CE Avis défavorable. Le corridor écologique trouve à l'ouest sa limite naturelle avec le CD 1506.

Réponse de la CCVCMB, La MO devra s'interroger sur le passage en zone urbaine de la partie objet d'un permis en 2024 (Ubd3) ou de son maintien en zone N, ce qui ne l'empêche pas d'user de son PC.

Avis CE : dont acte

104,177 - Gommier Sylvain -

Objet : Demande reclassement en constructible des parcelles B 6581,6580,4530,4538.

Avis CE Avis défavorable. Il ne convient pas de réduire l'importante coulée verte, en agrandissant la zone Ubd3.

Réponse de la CCVCMB Sans commentaire complémentaire, la MOa est serait prête à suivre l'avis du commissaire enquêteur compte tenu de la présence de la coulée verte. Avis CE : dont acte

105, 106 - MAUREL -

Objet : Demande le reclassement en A des parcelles 6296,6281,6285,3576,6289, mais en conservant la possibilité de réaliser un abri de jardin sur 6282a et une partie de 3577.

Avis CE Avis favorable.

Réponse de la CCVCMB, Au regard de la proximité immédiate aux zones urbaines, il est privilégié le maintien en zone naturelle sans permettre l'installation de mazot.

Avis CE maintien de mon **Avis favorable** la construction envisagée, ne devrait pas avoir de grande incidence sur le paysage, ni sur la biodiversité.

107,108 OLIVIER JEROME Avocat –

Objet Demande reclassement des parcelles C5838&5840 en UBp1.Ces parcelles sont *construites et artificialisées*.

Avis CE Avis favorable dent creuse.

Réponse de la CCVCMB, Le MOa confirme la possibilité de faire évoluer en zone urbaine des parties de parcelles déjà artificialisées (partie qui était en 1AU au PLU actuel) mais que la partie classée en zone actuelle 2AU doit être maintenue en zone naturelle au projet de PLU. Avis CE : dont acte

109, 110 OLIVIER JEROME Avocat –

Objet Demande de reclassement D N° 6156 et d'une partie de la parcelle D N°6154 qu'il est prévu de classer en A

Avis favorable Parcelles partiellement artificialisées et entourées de constructions. La zone est peu importante et l'intérêt agricole sujet à caution. Je constate avec stupeur que la route Blanche a été classée en zone agricole !

Avis CE Avis favorable. La zone est peu importante et l'intérêt agricole sujet à caution.

Réponse de la CCVCMB. La commune étudie la possibilité de faire évoluer en zone urbaine la partie déjà artificialisée. Avis CE : dont acte

111, 112 - Remy Felisaz Voir 91 et CG 2

Du 17/9/2025 au 24/9/2025 (n°113à 158)

113 collectifs Les pèlerins

Objet : Observations relatives à la Présentation du PLU,

- Prise en compte insuffisante des risques,
- La mixité sociale mérite d'être étendue,
- Une mise à jour des plans est nécessaire.

Avis CE Transmis au MO pour info et commentaire.

Réponse de la CCVCMB,

Risques

Il est rappelé que la responsabilité de l'élaboration, mise en application et révision des plans de prévention des risques naturels relève des services de l'Etat. La MOa mentionne toutefois être active dans le cadre des travaux PAPROG (plan d'actions pour la prévention des risques glaciaires et périglaciaires > étude d'échelle nationale portée par le Ministère de la transition écologique avec des déclinaisons par départements et bassins) et menée dans de nombreux projets notamment trans-frontaliers en matière de suivi et gestion des risques.

Mixité sociale Le PLU bénéficie d'ores et déjà dans sa version pour arrêt d'un niveau d'ambition élevé relative à la mixité sociale à travers la mise en place de plusieurs outils complémentaires (cf. justification des choix page 84).

Mise à jour des plans Cf. réponse à la CGI

Avis CE : dont acte

E114, 195 - Danielle ARNAL

Objet : Parcelles 3165,3005,3209, classement prévu N. Demande constructibilité. Cet ensemble est situé entre une zone Ubp1 et Ubd2

Avis CE Envisageable, voir CG1, pour une extension limitée à la possibilité de construire une habitation.

Le pétitionnaire pose le problème pour les salariés désireux de rester dans la vallée, mais le projet communal de réaliser des logements sociaux n'implique pas forcément que chacun puisse construire sur des propriétés ancestrales, avec un risque évident de sous densification des terrains constructibles.

Réponse de la CCVCMB : au regard du caractère naturel du secteur, la MOa souhaite le maintien en zone naturelle.

Avis définitif CE : je reste favorable à la possibilité de construire limitée à une habitation .

E115 - Alain Verliere

Objet Présente 2 propositions bien argumentées :

1°Enterrer les parcs de stationnement, en les recouvrant soit de jardins publics soit de constructions diverses.

2°Préconise l'usage des BSO (brises soleil orientable)

Avis CE : Transmis au MO pour analyse

Pour 1°. Ceci reste à priori compatible avec les divers classements en U , mais il faudrait probablement creuser, le règlement devrait probablement être modifié.

Pour 2° Intéressant, mais problèmes de compatibilité avec les dispositions relatives à l'architecture.

Réponse de la CCVCMB, Sans commentaire complémentaire, la MOa rejoint l'avis du commissaire enquêteur, sujet à voir au cas /cas au vu des OAP de thématiques et autres contraintes techniques

Avis CE : dont acte

116 - Domozy - Gillier Alain et Irène

Objet : Demande que les parcelles n° 2173 et 2174 restent en zone IAUE. (UBp1 au projet actuel).

Avis CE Envisageable, mais le MO devrait afficher une politique d'ensemble pour toutes les zone N créées à l'intérieur de secteurs largement bâtis, qui peuvent certes être modifiées, (voir CG1.2 mais n'ont pas vocation à un grignotage progressif.

Réponse de la CCVCMB, Ces parcelles sont classées en zone naturelle au projet de PLU arrêté. Ce secteur constitue un cœur d'îlot végétalisé que la MOa souhaite maintenir en l'état. Le secteur est aussi marqué par des difficultés de desserte et d'accessibilité.

Avis définitif CE : je partage l'avis du Mo sur l'intérêt de maintenir des cœurs d'îlots végétalisés. Il importe, en conséquence, de ne procéder qu'à des modifications mineures sur les bords de la zone.

(Voir Considérations générales). C'est peut être le cas, j'en laisse juge le MO.

Il me semble important de faire remarquer, à ce propos, que si le MO avait, au contraire, décidé de les urbaniser, nul doute que ceci aurait motivé de nombreuses dépositions de riverains demandant le maintien de l'état naturel des lieux.

117 - Huck Catherine -

Objet : demande de maintien d'une partie de la parcelle C-2263 (200m²) en zone UBP1

Avis favorable voir CG1.2 Faible superficie concernée.

118 - BIOUSSE BERNARD et SYLVIE

Objet : Demande maintien partiel (400m²) de la constructibilité sur les parcelles C4381,4384,4390. (Situées dans un lotissement)

Avis CE : Avis favorable voir CG1.2 pour 400m².

119 COMTE PIERRE -

Objet : demande reconsidération OAP 7 les Mouilles. Parcelles D3736,3743,3747,3744 (situées dans l'espace naturel de l'OAP n°7).

Avis CE : Le problème de la répartition entre zones à construire et les autres zones est récurrent en cas d'OAP.

La modification d'une OAP pouvant t être envisagée lors d'une modification de PLU, je pense qu'il faut prévoir une concertation sur cette affaire et renvoyer à une modification ultérieure

Réponse de la CCVCMB, *Il est précisé que ces adaptations sur les OAP maintiendront la constructibilité de l'OAP mais pourront faire évoluer les principes d'aménagement notamment quant à la répartition secteur constructible/secteur non bâti. Cf. réponse à la CG2. Avis CE dont acte*

120 - CHARLET Famille

Objet : Demande de suppression de l'OAP LA ROSIERE et des zonages N associés, et le reclassement en zone U des terrains leur appartenant

Avis CE Avis défavorable à un reclassement en zone U qui irait dans le sens contraire des orientations présentées dans le PADD. Voir CG 2

Comme proposé par la Préfecture 74 (voir avis des PPA) un ERSP pourrait être envisagé, ce qui permettrait aux propriétaires de faire usage du droit de délaissement.

Réponse de la CCVCMB, *Ce terrain fait partie de l'OAP La Rosière. Le MOA prévoit un réexamen des OAP lors d'une réunion de travail ultérieure. Cf. réponse à la CG2. Avis CE dont acte*

121 - RAVANEL Jean-Pierre - OAP LES GRASSONNETS N° 10 Voir 91

122 - Claret Tournier Laurence

Objet : reclassement D471,472,473,475,476, en constructible pour 1149m²

Avis CE Une extension limitée de la zone Ubp1 qui entoure les terrains concernés est envisageable. Voir CG1

Réponse de la CCVCMB, *Il est précisé que l'accessibilité de ce secteur étant complexe, seule la construction déjà réalisée pourraient être réexaminée en zone urbaine. Avis CE dont acte*

124,381 : RAOUL DUVAL (née SIMOND) Isabelle

Objet : Demande d'exclusion de la parcelle privée cadastrée n° OG 3404 de l'emprise du projet d'équipement public culturel (réf. ER17)

Avis CE Avis favorable, sauf à démontrer que cette parcelle est nécessaire au projet d'équipement public culturel prévu sur l'ERSP N° 17.

Réponse de la CCVCMB, *Il est confirmé qu'il s'agit d'une erreur matérielle et que l'ER pourrait être supprimé sur la parcelle mentionnée (OG 3404). Avis CE dont acte*

126,127,128,129, Assemblage de pièces (contentieux) sans demande exprimée

130 - COUTAGNE DANIEL

Objet : Conteste l'intérêt de l'ERSP n° 42 l'élargissement étant fait.

Avis CE Avis favorable, mais **demande avis MO :**

Réponse de la CCVCMB *La stratégie de gestion du risque avalanche dans ce secteur ayant évolué, la commune étudie la possibilité de suppression de cet emplacement réservé au vu des risques sur ce secteur. Avis CE dont acte*

131 - Stephane DAGUET

Objet : demande la suppression de cet ER-9 sur ma parcelle 5788 précise que cet ER est ancien, et que les travaux semblent réalisés.

Avis CE Avis favorable sauf raison contraire présentée **par MO**

Réponse de la CCVCMB *Les travaux sur l'ER9 semblent avoir été réalisés, la MOa étudie donc la possibilité de suppression. Avis CE dont acte*

132 Benoit Claret-Tournier-

Objet : Demande constructibilité E 3201

Avis CE: Avis favorable sous réserve **confirmation MO** il me semble qu'il y a une voie de circulation sur une partie de la parcelle.

Réponse de la CCVCMB, *La MOe confirme que cette parcelle est déjà classée en zone urbaine.*

133 - Devouassoux Bruno Piste de fond Argentièrre voirCG3

Objet : Retrait du tracé de la piste de fond d'Argentièrre au PLU

134 - Boyer Thomas -

Objet : Approuve le classement en zone N du secteur du Planet, mais demande une modification du règlement (p 138) relatif aux annexes, compte tenu de la réalité du terrain. .

Fait une proposition en ce sens

Avis CE Prend acte de la volonté de protection du Planet.

Avis favorable à la proposition relative aux annexes. :

135 DEVOUASSOUX Xavier -

Objet : 1 Fait remarquer que le cadastre n'est pas à jour : construction existante sur parcelle 6469.S'étonne du classement en N

2 Questions sur les possibilités de reconstruction etc. en application du règlement de la zone N

Avis CE Le cadastre devra impérativement être mis à jour, mais classer en zone N une parcelle bâtie est d'un usage courant en matière de PLU.

Pour les possibilités évoquées voir règlement p 138 :

Pour le zonage voir aussi CG 5

136 - Lapray Jean-Francois -

Objet : Demande de reconsidération d'un terrain situé aux Moëntieux Voir N°7 et N°142

137, 140, 181 272- Crestin Nicolas

Objet : Opposé à l'OAP 3 de faible intérêt en ce qui concerne la production de logements envisagés (7). Ce projet nécessite en outre un aménagement coûteux pour son accès, et porte atteinte à un milieu sensible. Signale des contradictions avec le règlement de la zone N.

Avis CE : Avis favorable à la suppression de l'OAP N°3 compte tenu des arguments exposés.

NB voir avis des services des PPA.

Voir CG 2

138, 139 - Nicolas Houssay

Objet : Les parcelles cadastrées n° 6596, 6598, 6600 et 6603 (4250 et 2393 avant division récente), situées dans zone Ue. Précédemment classées en zone 1AUYa. La parcelle immédiatement voisine, au sud, était quant à elle classée en zone 1AUE dans l'ancien PLU et figure aujourd'hui en zone Ubp1.

Demande le reclassement en Ubp1, compte tenu du fait que les parcelles visées sont entourées de logement et que le classement en UE n'est pas justifié.

Avis CE : Avis favorable, Compte tenu du bâti environnant il est préférable de rattacher ces parcelles à la zone Ubp1 plutôt qu'à la zone UE.

141 - Grandjean Noëlla - Objet : Le Planet voir 134

E142, 143- Julien LAURENT, CARRIER

Objet : Demande reclassement en Ubp2 des parcelles G 4204&4207. Pour erreur manifeste d'appréciation (notamment non prise en compte du bâti récent, compatibilité avec le PADD p9)

Avis CE : La zone I AUEb existante a fait l'objet de plusieurs délivrances de PC récents, qui confèrent aux parcelles concernées une qualification de dent creuse.

J'attire également l'attention du MO sur la pertinence des arguments exposés.

La constructibilité des parcelles citées ci-dessus (voir également N°7) devient marginale par rapport à ce qui a été construit dans ce secteur. Ceci m'amène à donner un **avis favorable**.

Voir aussi N° 7 (Lapray).

E144 - Jean-Bernard CHABAUTY

Objet : Demande reclassement de parcelles AU Ubp1 en UDa (NB Ubp1), pour convenance personnelle.

Avis CE Avis défavorable. Le classement prévu n'a que peu d'incidence sur la constructibilité.

E145 - Aude Moreau

Objet : Parcelle n°2665 située en zone N à la zone limitrophe UBD3. demande reclassement en UDb3

Avis CE : Avis défavorable. Actuellement situé en zone N dérogation préfectorale nécessaire.

146 - Mourreau Yann -

Objet : Demande de renseignement

147 - Charlot Pierre -

Objet Voir N°134 cette contribution en complète l'argumentation.

148 - Betend Ducroz Gérald et Danièle Piste de fond Argentièrre voir CG3

149 - Ruffier d Epenoux Nicolas -

Objet : demande suppression zone N et SMS sur les parcelles 4427 et 2060 pour erreur manifeste.

1° la limite de la zone traverse un bâtiment existant,

2° Ces parcelles sont construites et impropres à un SMS.

Avis CE : Avis favorable au déplacement de la limite zone N.

La SMS s'impose aux reconstructions et agrandissements.

150, 184 - Guyard Patrice -

Objet : Maintien de ma parcelle E 4430 et E 1023 en zone constructible

Avis CE : Avis favorable à une extension limitée de Ubp1 sur la parcelle 4430 pour une construction.

151 Me Virginie Metivier, Dufour

Objet : D n°1281, n°1279, n°1280, n°3437, n°3438, n°3434, n°3040, n°1278, n°1277 et n°2447. Conteste le classement en AUBubp1 et OAP 4 les Tissourds.

Avis CE : Avis défavorable voir CG2. Ce classement me semble compatible avec le PADD et aux objectifs de cette révision

152,153 171 185 ,186- Maître Virginie Métivier SCI Montroc, SCI de la Rosière

Objet : Conteste le classement en zone NT d'une partie de la zone de la Rosière (classement actuel N)

Avis CE : Avis défavorable.

Le projet de PLU a fortement réduit les zones constructibles, mais il est nécessaire (voir le PADD Axe 3) de préserver l'économie en diversifiant l'offre touristique. C'est la vocation de cette zone NT.

Il convient de rappeler, en outre, que toutes les opérations autorisées par le règlement sur cette zone, nécessitent, pour leur mise en œuvre, des procédures d'autorisation contraignantes qui garantissent le respect des objectifs du PADD (voir AXE 2).

Remarque pertinente sur le tracé très irrégulier de la zone NT

155 Anonyme Piste de fond voir CG3

156 - Perrin Didier -

Objet : Les Pèlerins accord sur le zonage **Dont acte**

E157 - Florence Arnal

Objet : Question sur les possibilités prévues par le règlement de la zone N en cas d'extension ou reconstruction.

Avis CE : voir règlement p 138

158 - Michel -Cara

Objet : Extension de la zone Nco sur 3 propriétés du chemin du Lavoussé

Avis CE Avis favorable voir 14 et 74 :

159,160 voirCG3

161 - Huguenin Lucie Caroline -

Objet : Demande de reclassement de la parcelle E1255 dans le cadre de la révision du PLU de Chamonix.

Avis CE : Avis défavorable la parcelle étant actuellement classée en N, dérogation Préfectorale requise, Voir CG1.

162 - Lucie et Caroline -

Objet : Emprise remontée mécanique démesurée

Avis CE Avis favorable On peut s'interroger sur l'utilité de cette surcharge graphique, hormis pour son intérêt comme élément de repérage (ce qui fait cruellement défaut dans les plans).

En effet, (Voir CG):

- Le survol d'une habitation n'est pas interdit par la réglementation propre aux remontées mécaniques (sous réserve protection incendie et dispositif d'évacuation).
- La largeur requise pour les passages en forêt est d'environ 15 m., c'est peut-être déjà trop (voir les exemples étrangers).

163 - RAGON Jean-Pierre - Parcelle n° 3858, Route des Liarets, Plaine des Praz Voir CG3

164 - Bartoli Philippe -

Objet : Logement permanent pour personnel en CDI et/ou saisonnier C n° 5114 Pour 280m2 Hôtel le Labrador

Avis CE : Avis favorable

165 - RAGON Jean-Pierre -

Objet : Alpage de BAYER et des PRAPATORS : Demande « Prescription Alpage »

Avis CE : Avis favorable

166, 167 - Giovanna Passerini

Objet : Demande de dérogation dans le cadre de la révision du PLU, pour installation de plate-forme élévatrice.

Avis CE : Je n'ai rien contre, mais sujet très technique, **j'en laisse juge le MO**

168 - PAILLARD Jean-François Piste de fond voir CG3

Du 25/9/2025 au 28/9/2025 (n°169 à 214)

169, 170, 330 - BORREL Benoit – Compagnie du Mont Blanc

Objet Propose les modifications suivantes du règlement de la zone N.

1 °Ajouter au règlement relatif aux zones N Article N1 « sont autorisés sous condition au sein de la zone N ».

Dans les zones délimitées au titre de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme relatif au « périmètre de délimitation du domaine skiable », correspondant aux zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques Tous les aménagements relevant de cet article.

Compte tenu des dispositions très contraignantes en matière d'évaluation des impacts sur l'environnement applicables aux procédures d'autorisation les concernant (autorisations diverses et procédure UTN), il pourra être dérogé aux dispositions générales applicables aux travaux autorisés en zone N.

2° Il serait préférable que les classements en EBC pouvant concerner nos activités soient délimités avec plus de précision. Ceci pourrait, sous réserve de votre accord de principe, se faire en concertation avec nous et les services municipaux.

Avis CE Avis favorable aux modifications proposées voir CG3 la réglementation applicable est très contraignante notamment en matière d'environnement et de risques naturels et cela est largement suffisant.

Réponse de la CCVCMB, Remarques de la Compagnie du Mont Blanc :(issues du registre numérique semaine 4 part 1, page 471 à 499)

- Trame « Aires d'emprise des Remontées Mécaniques » : la Compagnie interroge la possibilité que le layon puisse être élargi au niveau des bâtiments de départ / arrivées (exemple pour le projet de reconstruction aux Grands Montets). Il semblerait également que certaines remontées mécaniques ne soient pas reprises ou à ajuster (téléskis de Balme et de la Vormaine, ascenseur incliné Funi2000, nouveau tracé de la télécabine du Montenvers). Ces ajustements pourront être repris sur la base des couches SIG que pourront transmettre la

CMB.

- Zone Nt : demande d'ajout au sommet du Brévent, sur le plateau de Planpraz, et à l'arrivée de la cabine de la Flégère.

- EBC : des demandes d'ajustement dans les emprises de sécurité de part de d'autre de l'axe des remontées mécaniques et au niveau de pistes de ski, ainsi qu'au sein des layons de la trame « Aires d'emprise des Remontées Mécaniques ».

Avis définitif CE : Confirme mon avis favorable

172 - Yann -

Objet : Demande relative à une parcelle au Planet.

Avis CE : Avis défavorable voir CG1

173, 174, 213, 248, 379, 392 - Simond : demande de maintien des parcelles cadastrées G 2811, 4757, 4759, 6021, 6023 en Zone U

Avis CE Avis favorable pour G 4757, 4759, 2811.

Le boisement au-dessus devrait à être préservé, Demande à **MO de vérifier** sur le terrain (NB je me base sur la photo aérienne de Géoportail)

175 - RAVANEL FABIENNE - Contestation zone H - SCI LES VERNAYS DES GAILLANDS

Avis CE : concerne le PPR transmis à MO

176 illisible

178 Chatelet Parcelle C 3561, servant d'accès à une maison demande le même classement. demande reclassement en U

Avis CE Avis défavorable Voir CG1 Le classement en N n'empêche pas l'accès.

179 Jacquemard

Objet Demande reclassement de la zone Ua s UCPA en ensemble paysage remarquable.

Avis CE Avis favorable

180 Jacquemard

Objet article UAS4-2 concernant le futur PLU et l'implantation des constructions par rapport au limites séparatives nous sollicitons une adaptation à cette règle pour permettre une évolution et extension sans augmenter l'emprise au sol mais seulement pouvoir créer au-dessus d'un garage existant une chambre sur annexe. Cette annexe ne respectant pas le recul minimal et prospect par rapport au limites séparatives au-delà des 3,5 m de hauteur autorisé.

Avis CE Avis favorable

182 non publié vide

187,194 - Wiesengrün Alex -

Objet : PLU Demande d'adaptation immeuble le Vérola

Avis CE Pas d'objection, sauf contrainte technique. :

188 - Maria Bovenko Questions diverses transmis à MO

189 - Catherine Berthet : hameau des Granges demander le reclassement de la parcelle 1944 en zone Ubd3 comme le reste du voisinage. Classement prévu UBp1

Avis CE : Avis défavorable UBp1 est une zone constructible.

190 191 - DERUELLE SERGE : classer les parcelles 2231 et 6035 en zone constructible Ubp1 modification mineure qui ne porte que sur 436m2 de terrain, ce qui permettrait une légère extension de la construction existante ne modifiant que sensiblement son emprise au sol actuelle sans faire évoluer ses abords. Cette extension pourrait s'intégrer au sein d'un habitat avec une urbanisation déjà relativement dense ; proposition de modification de zonage

Avis CE Avis favorable. Modification mineure, bien argumenté.

192 - Maxime Cottett : Parcelle 3858 (Plaine des Praz) : Voir CG4

193, 307 MOLLIER FREDERIC

Objet : OAP N° 3 LES SONGENAZ INDIVISION MOLLIER OAP 3 Songenaz, accord sur suppression OAP. Accepterai une modification de la délimitation de la zone N adjacente, proposition figurant d sur un plan en PJ.2

Avis CE Avis favorable pour suppression OAP et reclassement en UBp1. **Avis favorable** à la délimitation proposée.

E195 - Danielle ARNAL Voir 114

Objet : Validité permis de construire obtenu Questions sur la validité d'un PC obtenu en 2024.

E196, 201 – Me Louis-Pierre EARD

Objet :TR: Contribution enquête publique/ Demande reclassement en zone UBp1 de la partie de la parcelle 5960 classée en N. Déposition très argumentée.

Avis CE Avis défavorable de principe **voir CG1**

Toutefois la très mauvaise qualité du document graphique, ne permet pas d'avoir une vision précise du problème, notons que les PJ de l'avocat sont de meilleure qualité et beaucoup plus lisibles !

Autant je pense que la partie Est de cette zone N (entourée de constructions) est contestable, autant je pense qu'il faut maintenir l'intégrité du reste.

Je demande au MO de vérifier si la partie de cette parcelle C5960 offre encore des possibilités de construction, si non un léger élargissement de la zone reste envisageable.

E197 - Ravanel Alexandre : Contesté le tracé indicatif des sentiers Voir CG3

198 - Jubin Didier & Laure le reclassement de nos deux parcelles situées au 340 Chemin du Cerro, 74400 Chamonix-Mont-Blanc (références 2692 / 2694), acquis auprès de la Mairie il y a sept ans et vendues comme terrains constructibles.

Avis CE Avis favorable. Je ne sais pas quelle est la valeur de cet argument au regard du Code de l'urbanisme, et je ne prétends pas en juger. Mais il faut reconnaître que le fait que la Mairie rende inconstructible un terrain qu'elle a vendu comme constructible pose de sérieux problèmes. **J'attire l'attention du MO là-dessus**

199 - Martine DEWERT La servitude de passage sur mon terrain cadastré 2138, devrait se faire pour accéder à un nouveau parking situé sur le terrain de mon voisin Monsieur Jean Eloï Charlet cadastré 5961. (OAP 12).

Demande de faire l'accès au parking dans le périmètre de l'OAP 12

Avis CE : Avis favorable. Le projet d'OAP 12 p 67 situe cet accès hors de l'OAP. Une DUP serait

probablement nécessaire.

200 - Nicolas : Oppositions à la servitude résidence principale, argumentée à partir d'une étude Suisse.

Avis CE Avis défavorable Transmis à Mo pour information. Renoncer à ce projet de servitude, qui constitue un élément majeur de ce projet de révision, porterait atteinte à son économie générale et nécessiterait un nouveau dossier avec une nouvelle enquête.

202, 205, 240,371 Me Geoffret : Demande solidement argumentée demandant un reclassement selon 4 propositions ci-dessous :

À titre principal, le classement en zone Ubp1 des parcelles C 4598, C 4603, conformément au zonage des parcelles immédiatement voisines et à la cohérence territoriale •

À titre subsidiaire, et par ordre de préférence :

1. Le classement des parcelles en cause en zone Ubp1 assorti d'une OAP sectorielle, garantissant l'exemplarité environnementale et sociale

2. Le classement des parcelles en cause en zone U avec une part d'espaces verts protégés, créant une transition douce sans interdiction totale de bâtir

3. Le classement des parcelles en cause en zone 1AU avec programmation spécifique, qui conditionnerait l'ouverture à l'urbanisation à un projet 100 % logement permanent abordable, par exemple.

Avis CE : Voir CG1.

Les parcelles adjacentes sont bâties, la superficie de 1009 est relativement faible **avis favorable** à un reclassement partiel, les solutions 3 et 4 ayant ma préférence.

203 Bochard

Objet : Demande de suppression de l'ERSP n°21 "extension d'un parking"

Avis CE Avis défavorable un parking à proximité des tennis contribue à l'offre touristique de la commune. Son extension sur la zone N pourrait, en revanche, être discuté.

204 Mollier

Objet : Demande de reclassement en constructible de la parcelle D6579.

Avis CE Avis favorable, sauf à démontrer l'intérêt agricole du secteur. ^

206 Folliguet Frédéric.

Objet : Présence d'un tracé de chemin sur la parcelle 2003. Il n'y a jamais eu de chemin. Demande la suppression du tracé.

Avis CE : Avis favorable

207 Tavernier S Ne souhaite pas que la parcelle G5090 soit classée en Ubp1 secteur patrimonial, pour raisons de convenance personnelle.

Avis CE Avis défavorable. Le classement Ubp1 qui recouvre la totalité de la zone est constructible. Le surclasser en secteur patrimonial maintien cette constructibilité moyennant quelques dispositions principalement architecturales.

208 Wiesengrün ex-Hôtel du Planet. Questions diverses sur les possibilités d'extension de rénovation et de construction offertes par le classement en zone N secteur patrimonial.

Avis CE ; Le règlement p138 me semble répondre à ces préoccupations,

Toutefois ce bâtiment étant emblématique de la vallée de Chamonix, je suis **favorable** à toutes

propositions s'il est nécessaire d'y apporter des modifications.

209 Choupin Demande constructibilité de la parcelle 1416 (le mont), compte tenu du bâti environnant et des PC récemment accordés.

Avis CE Avis favorable, une erreur matérielle due à la non mise à jour du bâti me semble probable.

210 Felisaz OAP 10 Voir 91 et CG2

211 Felisaz piste e fond voir CG3

212 Damilano

Objet Chemin du vieux guide **Avis CE Avis favorable** voir CG3

214 Favrel

Objet : Parcelles 5451 et 5453 sur laquelle est construite la maison qui date de 1927 souhaite un reclassement en constructible (544m2)

Avis CE : Avis favorable, faible superficie et continuité avec l'existant.

Du 29/9/2025 au 2/10/2025 (n°215 à 273)

215 OAP du Crêt

Objet Le projet actuel d'OP ne permet pas un aménagement d'ensemble avec mixité sociale, les promoteurs indiquant : ne pas pouvoir amortir leur opération sur des si petites surfaces.

Avis CE Avis défavorable voir CG2. Le problème se pose pour toutes les OAP, une dérogation pour un particulier n'est pas envisageable.

216 Me Eard Hôtel Arveyron

Objet : Hotel Arveyron. Demande pour les besoins de développement de l'hôtel le maintien en zone constructible des parcelles C 3146, C 5625, C 5627, C 5630, C 3068, C 3069 situées au lieudit le BOUCHET

Avis CE : Avis favorable, vu les raisons exposées par le pétitionnaire.

217 Laborde

Objet : Demande suppression tracé chemin sur parcelle G 5154

Avis CE : Avis favorable voir CG2

218 Dubrulle

Objet : La Joux demande que les parcelles 5981, 5979, 3609, 3607, 3595 soient intégrées en UBPI car elles se situent dans la zone patrimoniale et la zone village

Avis CE Voir CG 5

219, 300, 302 PUBLICALP

Objet : Parcelles cadastrées à la Section C sous les n°2291, 5029 et 5032 classées en N demande un reclassement en zone constructible.

Avis CE : Avis favorable Cette extension au Sud de la zone N sur des parcelles entourées d'habitation ne me semble pas justifié voir 201

220 Ravanel Chemin des Reines, aux Grassonnets (OAP n° 10). Ce chemin est en terre et mesure 4 m de large. En conséquence il ne peut pas supporter de nombreuses voitures, d'autant plus qu'il est impossible de s'y croiser.

Avis CE Voir 91

221 Chomarat : Question sur la possibilité de transformer un local commercial Ubd3 en logement.

Avis CE Voir p 78 du règlement.C'est possible pour une résidence principale, mais **je signale au MO** qu'il faudrait en ouvrir la possibilité à un logement pour saisonniers.

222 Guillaume Ravanel Pistes et sentiers Voir CG3

223 Cerdan T Demande de reclassement de zone N à Ubp. Construction récente ne figurant pas sur le plan.

Avis CE Avis défavorable voir CG1, les possibilités d'extension, de la zone N peuvent être utilisées.

225, 245 De Chastonay : Observations critiques sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chamonix, soulignant des incohérences entre les objectifs politiques et les actions municipales portant principalement sur les points suivants. Dossier bien argumenté et bien présenté

1. Remarques sur le contenu du PADD et du rapport de présentation
2. Incohérences et des incertitudes entourant la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et de la loi Le MEUR, demande de suspension de la révision.
3. Sentier sur une partie du chemin des Glières.
4. Prescriptions concernant les chalets Taberlet inappropriées et en décalage avec l'histoire du quartier.

Avis CE Avis défavorable sauf 3°

Sur 1° transmis à MO pour information.

Sur 2° hors sujet : la Loi s'applique sa nouveauté ne constitue pas un argument recevable.

Sur 3° avis favorable voir CG3

Sur 4° les prescriptions ne me semblent pas excessives.

226 Chomarat

Objet Le PLU ne prend pas assez en compte le problème du logement des saisonniers. Demande la mise en place de dispositions appropriées

Avis CE avis favorable .

227, 249 Chomarat/Sanglard Sports

Objet : Emplacement : B-4634, B-4636 et B-5518 classement en zone N.

Demande dans le but de renforcer l'attractivité commerciale au pied des Grands Montets soit

1. Le maintien de nos parcelles en zone constructible ou à défaut,
2. L'intégration dans le règlement du PLU d'une disposition spécifique à ces parcelles permettant à notre commerce de réaliser des aménagements proportionnés et nécessaires à notre activité.

Avis CE : Avis favorable développement d'activité commerciale dans un secteur stratégique, Voir aussi 221

228, 229 CGCB & ASSOCIES

Objet Dossier solidement argumenté portant notamment les remarques suivantes :

1° Les parcelles cadastrées G n°6219 et 6220, classées « ensemble paysager remarquable à protéger » à l'intérieur de la zone Ubp1 ne présentent aucun intérêt particulier, de sorte que le classement opéré par le futur PLU est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

2° Les parcelles cadastrées section G n°6219 et 6220 constituent une dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine, parfaitement mobilisable pour la production de logements :

Demande la suppression de ce classement

Avis CE Le classement en « ensemble paysager remarquable à protéger » à l'intérieur de la zone Ubp1, entraîne des prescriptions particulières (voir règlement p 157-158) -

Je ne pense pas que ces prescriptions soient excessives, mais elles ne favorisent pas la densification du secteur.

La pertinence de ce classement, contestée par le dépositaire, n'est pas clairement établie et je **demande au MO de le vérifier.**

230 Eric THIOLIERE

Objet Demande

1 / de supprimer l'extension inappropriée la zone inondable

2/ de modifier l'emprise de la zone « N » de façon réaliste

3/ de donner aux parcelles N° E1611 (déjà construite) N° E1612 – N° E1613 – N°E2366 toutes dépendances de constructions existantes, le statut d'un classement en zone constructible Ub.

Avis CE : Avis défavorable. Sans préjuger de la pertinence de la délimitation de la zone inondable, l'extension de la zone constructible ne me semble pas justifié au regard des objectifs du PADD. Voir CG1

231 Mehdi-Naim MANAMANNI

Objet : Il est donc impératif que, cette zone compris la parcelle D 6525, soit en cohérence avec le PADD pour répondre aux besoins de logement et de remettre les équipements utilisables pour les saisonniers en camion en hiver et en été. Il s'agit d'une irrégularité qui devra conduire la CCVMB à modifier le classement de la parcelle D 6525 en zone Ut1 ou à tout le moins en zone Nt.

Avis CE : Avis favorable compte tenu de la possibilité offerte de loger des saisonniers.

232 Ravanel S Objet OAP n°10 cf 91

233 Dudas

Objet parcelles cadastrées n° : E 4066, E 4667, E 4669, E 4671, E 2923, E 2926, E 2337 Camping Le Grand Champ. Demande reclassement en zone Ubd3 et NT, compte tenu des contraintes de bon fonctionnement du camping

Avis favorable, compatible avec les objectifs du PLU

234, 238 Guy Prache

Objet Hôtel Jeu de paume. Demande de classer en N la parcelle C136 et de passer en Up1 les parcelles C135 et 139.

Sur l'ensemble de leurs parcelles la surface Ubp1 passerait de 6609m² à 7817

Avis CE : **Avis favorable.** Incidence positive sur la balance constructible/non constructible.

Ceci favorise la pérennité de cette activité hôtelière.

235 Pierre Claret-Tournier

Objet demande que ses parcelles soient reclassées en zone Ubp1..

Fait partie d'un lotissement

Avis CE : **Avis favorable** voir 118

236 Gastal

Objet demande le reclassement en zone Naturelle d'un terrain (parcelle non précisée e) pour cause de risque d'avalanche (couloir du Moulin des Praz.

Avis CE Avis favorable

237 Bruchez Voir CG3

239 Folliguet Louis

Objet : Classement actuel en 1 AUEb de la parcelle OG 5797 (le reste en zone naturelle) et de la parcelle OG5794. Le déplacement de la limite de la zone N ne laisse en Ubp1, qu'une surface trop exigüe (et de surcroît étroite) de la parcelle OG 5797 pour pouvoir envisager une construction.

Demande agrandissement de la partie de la parcelle OG 5797 située en Ubp1.

Avis CE : Envisageable voir CG1.2.3

241, 267 de la ville Baugé Parcelle 2057 à Argentière (construction récente), demande suppression de la servitude de mixité sociale

Avis CE La SMS ne concerne pas l'usage d'une construction récente, elle pourrait intervenir en cas d'agrandissement ou de nouvelle construction sur la parcelle.

242 Devouassoux V : Demande reclassement en constructible d'un terrain situé au Planet parcelle 1774

Même demande pour un terrain à la Joux 3423

Avis CE Avis défavorable Voir CG1 et CG5.

243 Crouzet OAP des Grassonnets voir 91 et 111

244 GEX CNG

Objet : Nous souhaiterions échanger nos parcelles :

4416, 4418, 3085, 3087, 2789 et 847 (qui passent de constructibles en Zone Naturelle dans le projet de PLU) afin de les garder constructibles.

Contre les parcelles 3088, 2788, 2792, 4029 et 2790 (qui restent constructibles dans le projet de PLU) et les passer en Zone Naturelle.

Avis CE Avis favorable cet échange me semble respecter l'équilibre du PLU

246, 247, 396 Chappaz Lucie

Objet Demande constructibilité en Ubp1 de la parcelle G3422. Projet de 2 chalets, un CU positif aurait été obtenu et confirmé le 7 mai 2025.

Avis CE pas de raison d'infirmer un PC récent **Avis favorable**

248 Simmond cf 173

250 Espanol : La famille, propriétaire de ce bien depuis sa construction souhaite que ce chalet ne soit pas classé au regard de la loi L650-1 du code du Patrimoine. Nous souhaitons en outre que figure un chemin carrossable permettant d'y accéder.

Avis CE Avis défavorable les contraintes imposées par le PLU en la matière ne me semblent pas excessives, il revient au MO de décider de la pertinence de cde classement.

251 Braesch Je vous prie en conséquence de retirer vos pointillés verts sur le passage de notre terrain. Voir CG3

252 Crestin OAP 3 les Songenaz voir 137

253 Me Eard Mme Sarrazin

1 La Frasse Demande le classement des parcelles cadastrées D 119,118, 124P en zone constructible en l'occurrence en zone Ubd 3 par souci de cohérence et d'homogénéité avec les parcelles D 120, 121, 4294, 4296 classées AU. CU opérationnel janvier 2025f et PC déposé.

2 D71,68,64 classé actuellement en 2AU avec un EBC.

3 les Bois les parcelles cadastrées C 5032, 5029, 2291 Demande zone constructible, en l'occurrence en zone UC.CU favorable pur projet de 3 logements en BRS

4 les parcelles cadastrées C 6067,6062, 6065 sollicite l'ouverture à l'urbanisation de ces zones ou à tout le moins leur retour en zone II AU dans un premier temps.

Avis CE

1. Pour 1 **Avis favorable** CU opérationnel délivré et en cours de validité.
2. Pour 2 **Avis défavorable** présence de boisement et entraînerai une réduction trop importante de la zone N. Il est logique que le parti d'urbanisme adopté réserve des zones non bâties à l'intérieur d'un tissu urbain.
3. Pour 3 **Avis favorable** compte tenu de la destination envisagée.
4. Pour 4 **Avis défavorable** réduction excessive du projet de zone N

254 Sachot Demande de prise en compte des parcelles C 6331 et C 6332 dans le projet de PLU, de dérogation pour le classement en zone Ubp1 de la parcelle C 6331 et de classement en zone N de la parcelle C 6332.

Avis défavorable voir CG1 Classement actuel en N

255 Julienne Blanco

Objet : Parcelles 6429 et 6430 Classées en A, demande reclassement actuel. Pour parcelle 6431 proposition de vente à la mairie pour logement social.

Avis CE Avis défavorable voir CG1 l'extension de la zone Ubd3 ne me semble pas prioritaire.

256 Aymeric Blanco

Objet : 1923, 1925, 1929 et 2786 au Hameau des Bois. Classées en 2 AU demande reclassement en constructible.

Avis CE Avis défavorable voirCG1

257 Me Merotto

Objet : sollicite le maintien en zone U, c'est-à-dire en zone constructible, de leurs parcelles cadastrées Section D sous les n°2198, 4950, 4948 et 4953.Demandent suppression zone N et présentent des contrepropositions.

Avis CE : Avis défavorable, créer des zones N au milieu d'ensemble construit relève de la politique générale de la commune en matière d'aménagement du territoire.Les modifications proposées sont trop importantes, compte tenu de cet objectif.

258 Thiolière.

Objet : La zone village actuelle n'est plus référencée sur le PLU actuel concerne les parcelles E3920 / E 3985 / E2469 / E2470 / E2472 / E4479. Demande rétablissement la zone village.

Avis CE : Avis défavorable le classement en Ubp2 est suffisant à mon avis. Il n'est pas nécessaire de revenir aux dispositions du PLU actuel

259, 383 Beraud G Demande le reclassement de sa parcelle E 2665 en Ubd3. EBC existant

Avis CE : Avis défavorable classement actuel N, mais le déclassement de l'EBC reste possible.

260 Thiolière.: Opposé à l'OAP 1 le Crêt, demande le remplacement en zone agricole.

Avis CE : Avis défavorable l'OAP existe déjà

261 Bellin : B3423 classée N demande classement en zone constructible

Avis CE Avis défavorable voir CG5 : **Demande MO** Vérifier validité du CU, (prorogé le 8 octobre 2024).

262,385 Francois-Xavier Laffin

Objet : Demande que soient consignées mes réserves et ma contestation ;

- Que l'approbation du PLU soit suspendue ;
- Qu'une nouvelle phase de consultation et de concertation soit engagée, afin d'arrêter un nouveau projet de PLU intégrant notamment :
- Une concertation réelle et documentée ;
- Une révision complète du dossier pour corriger les incohérences ;
- Une application concertée des dispositions des lois Le Meur et Z.A.N. ;
- Une prise en compte rigoureuse des enjeux environnementaux et intercommunaux.

Avis CE Cette contribution est présentée comme une critique globale du projet de PLU soumis à enquête et conclut par une demande de suspension de la procédure pour ouvrir une nouvelle phase de concertation. Ceci appelle de ma part les commentaires suivants :

En ce qui concerne la concertation. S'agissant d'une phase préalable à la délibération de mise à l'enquête, elle a fait l'objet d'un bilan qu'il ne m'appartient pas de contester.

Toutefois, pour des raisons de bonne information, j'ai demandé au MO de m'en adresser un exemplaire et je l'ai trouvé intéressant et satisfaisant.

En ce qui concerne l'avis de la MRAE je rappelle (voir synthèse de son avis p3) qu'il s'agit « d'observations et de recommandations » et pas de réserve, la nuance est importante.

J'estime en ce qui me concerne que la réponse présentée par le MO et jointe au dossier est satisfaisante (ce qui ne dispense pas le MO d'apporter quelques précisions dans le document final)

En ce qui concerne le manque de mise à jour et le caractère obsolète de certaines données.

Si la mise à jour des données numériques bien que nécessaire, n'est pas de nature, à mon avis, à justifier une ré étude complète du dossier, j'estime, cependant, que la non prise en compte de constructions récentes (ou de PC accordés et valides) est source d'erreurs matérielles, qui peuvent être de nature à justifier des modifications au projet.

En ce qui concerne les OAP voir CG2

J'attire l'attention du MO sur la qualité de cette déposition qui dénote une lecture attentive du dossier. Mon avis toutefois est que cela ne permet de remettre cause le projet de PLU .

263 Pauwels

Objet : Parcelles UE reclassées en N Demande reclassement en Ubp3 pour 500m2

- Soit sur parcelles 3045 et 3044
- Soit sur parcelles 5634, 1931 et 1928.

Avis CE Avis favorable, compte tenu de la superficie pour reclassement en Ubp3 des n° 5634, 1931 et 1928.

264 Charreau : je me réjouis de constater que le projet de révision du PLU prévoit une augmentation significative de la surface classée NCR tout au long de la lisière de l'Espace Boisé Classé (EBC) actuel de la forêt des Tines.

Il me semblerait donc cohérent et pertinent que le zonage de la parcelle C-2701 soit modifié afin d'intégrer la zone Ncor, à l'instar des parcelles environnantes.

Avis CE : Avis favorable

265 Charreau

Objet : requête signée par 65 propriétaires résidents, demandant le reclassement en zone Ubd (1 ou 2) des parcelles n° 2568, 2569, 2584 et 5105, actuellement classées en zone UC. **Voir PJ3**

Avis CE : Outre les arguments exposés il semble qu'il existe un problème de desserte routière dans ce secteur.

Le pétitionnaire vise expressément l'opération prévue par « Mileade » **Voir n°299. :**

Le problème se pose donc au préalable d'arbitrer entre ces deux points de vue une densification, certes mais aussi une opération de tourisme social, ce type d'hébergement d'hébergement, à mon avis, défaut dans la vallée de Chamonix.

L'opportunité de cette opération relève du choix du MO.

266 Ghislaine Gicquel

Objet : parcelle 1273 située au 268 montée de la Croix des Moussoux, demande à récupérer la totalité de la zone constructible soit les 10 mètres à reclasser en UBP1 .

Avis CE : Avis favorable, compte tenu de la faible superficie demandée. Sous réserve que les constructions existantes n'aient pas consommées tout le CES disponible. Voir CG1.

268 Hugo Charlet voir 87**269 Bourdelier**

Objet : parcelle n° E1254 demande reclassement

Avis CE : **Avis favorable** à un reclassement partiel en UBP1, (continuité de la zone). Respecter le boisement existant et rectifier si besoin la délimitation de l'EBC. Voir CG1.

270 Thomas BARBIER GHR (groupement hôteliers& restaurateurs)

Objet : Favorable au projet avec quelques remarques :

- Note et approuve l'interdiction de nouveaux hôtels, mais demande suppression de la capacité maximale de 40 chambres.
- Modifier la limite de surface de plancher : 30% mais avec limitation à 20% du nombre de chambres supplémentaires.
- Maintenir les dispositions du PLU actuel en matière de parking.

Avis CE : **Avis favorable, mais demande avis MO**

271 MATHY Camille Hôtel de l' Arve

Objet : Demande suppression du classement en intérêt patrimonial.

Estime que les dispositions du règlement ne permettent pas de réaliser les objectifs du PADD observations sur différents points

Avis CE : **Avis défavorable** en ce qui concerne le classement en intérêt patrimonial.

Demande avis du MO sur les autres remarques en tant qu'elles ne relèvent pas de la seule convenance particulière à cet établissement.,

272 Campbell voir 137**273, 274 Annick Cammarata**

Objet : Demande de reclassement de parcelle en zone UBD3 classement actuel, le CES étant fortement réduit

Avis CE : Avis défavorable une densification supplémentaire ne me semble pas souhaitable.

Du 3/10/2025 au 5/10/2025 (n°275 à 329)

275, 378 Oberkampf

Objet : Demande de classement de la zone avalancheuse secondaire du moulin des Praz en zone naturelle protégée

Avis CE : **Avis favorable**

276 Gex

1° Demande une re délimitation s'un secteur patrimonial (Le Mont). Argumenté **Avis favorable**

2° Demande rectification de l'aire d'emprise du TS des Bossons. **Avis favorable** Cette délimitation, est purement indicative et nullement obligatoire. La réglementation applicable aux remontées mécaniques est suffisante.

Propose la suppression, de cette délimitation et remplacement par un simple trait.

3°Propose de modifier le règlement applicable aux fermes identifiées comme éléments patrimoniaux d'intérêt **Avis favorable sous réserve avis MO**

4° **Avis favorable sous réserve avis MO**

277 Couttet Louis Section C n°210.Cette parcelle est aujourd'hui classée en Zone IIAU au PLU.

Demande constructibilité

Avis CE : **Avis favorable** dent creuse

278, 279 Maître MULLER

Objet Parcelles cadastrées section C n°2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444 et 3083.OAP9
Demande suppression OAP9, limitation de la SMS, et demande création de secteurs spécifiques pour la servitude de résidence principale.

Avis CE Avis défavorable Voir CG2.

La SMS et la servitude de résidence principale relèvent de choix stratégiques du MO leur remise en cause mettrait nécessiterait la présentation d'un nouveau document, compte tenu de la modification trop importante de l'économie générale du projet.,

280, 281 Guillaume GHAYE Hôtel Big Sky

Objet : E 2574, 1761, 1760, 2453, 2460, 2459 et 1774. Hôtel Big Sky.

Demande adaptation du règlement compte tenu des particularités de cet établissement.

Avis CE : La volonté de favoriser l'activité hôtelière existante sans création d'établissement nouveaux. N'est pas contestée ni par moi-même ni par les nombreux contributeurs que j'ai rencontré au cours de cette enquête.

Cette décision laisse cependant prévoir de sérieuses complications dures à la particularité de chaque exploitation, et au besoin légitime de recherche de pratiques innovantes.

Il me semble important de prévoir, à cet effet, des adaptations dans la rédaction définitive du règlement.

282, 286, 288, 289, 291, Claret Tournier

Objet : Suppression de cet emplacement réservé numéro 22, ainsi que le classement des parcelles cadastrées section D sous les numéros 91, 92 et 94 en zone Ubp1, pour convenance personnelle.

Avis CE Avis défavorable. Cet ERSP n°22 s'inscrit, à mon avis, dans les orientations du PADD. Y renoncer pour des raisons de convenances personnelles du propriétaire ne me semble pas justifié.

De toute façon compte tenu de l'état naturel de cette zone si l'ERSP devait être supprimé un reclassement en zone N (ou tout autre classement ayant la même finalité) me semble justifié

Je rappelle, à toutes fins utiles, que ce classement en ERSP lui offre la possibilité de faire usage du droit de délaissement.

283 303 J P Michel, Guyon A

Objet Parcelle cadastrale 4111 à Montroc ne prend pas en compte les dernières évolutions actées : le 30 juillet 2015 (le conseil municipal a entériné un échange de terrain entre les parcelles 4111, 4107, 3561 et 1581.). La zone d'emprise réservée ER46 semble mordre la limite de parcelle 4111

Avis CE : Avis favorable : Une mise à jour est évidemment nécessaire.

L'ERSP n°46 ne peut pas, évidemment, bloquer l'accès à un parking privé, **Ceci doit être précisé.**

284 P Taveres Cachan

Objet G 397 et 405, 1 AUE demande classement en Ubp1

Avis CE Avis défavorable l'extension de la zone UBp1 n'est pas justifiée. il ne s'agit pas d'une dent creuse

285 Valérie Amphi Potes

Objet Nombreuses observations portant principalement sur :

- La prise en compte des zones humides (traduction réglementaire et graphique)).
- Demande la prise en compte De l'intérêt écologique de l'ERSP 22.
- S'interroge sur les ERSP 22 et 23
- Diverses remarques sur les corridors

Avis CE CE favorable avec les remarques suivantes :

- Les zones humides signalées doivent être prises en compte vérifier la délimitation et leur périphérie (pas de constructions trop près des mares).

- *ERSP Inutile de les supprimer, leur présence fait office de mesure conservatoires pouvant faire l'objet de modifications ultérieures. à propos de l'ERSP n°22 voir mon avis sur 282 (défavorable à un reclassement en U). Même remarque sur les corridors.*

290 Cuenod voir CG4.

292 Ravanel ST

Objet Parcelles 6299,6299,6300 Demande constructibilité. Piste de fond

Avis CE Parcelles 6299,6299,6300 Avis favorable pour 6298, (extension limitée de Unp1), Piste de fond voir CG3

293 JF de la Ville Baugé

Objet Contestation de la classification en Ubp1 d'un certain nombre de zones dans la vallée.

Cette classification et les nombreuses restrictions qu'elle apporte me paraît porteuse d'atteintes à la liberté de chacun, à son droit à la propriété et semble également une menace pour l'équilibre économique de la vallée.

Avis CE Considération à caractère général remettant en cause l'économie générale du projet de révision. Voir aussi 241

294 McInnes K

Objet : Parcelle cadastrée n° 5152, actuellement en zone UEB, vers une zone N. Cette parcelle se situe vers Songenaz, aux Bossons.

Un projet déjà validé et en cours d'exécution doit conserver sa classification UBP1 pour son usage prévu dans mon projet de vie et pour faciliter toute évolution ou modification future.

Avis CE : Avis favorable

295 Dufourcq

Objet : Demande maintien en zone constructible d'une partie de la propriété de notre indivision familiale chemin des Frasserands à Argentières soit, le maintien de 950m2 en zone constructible, soit les 200m2 prévus au règlement graphique mis à l'enquête, et 750m2 supplémentaires, autour du chalet sur le terre-plein ouvrant sur la route.

Avis CE Avis favorable faible superficie ;

296 Simond F

Objet Demande constructibilité G2811-4757-4759-6201-6023.précisions apportées sur 2023 (boisement ?)

Avis CE : Avis favorable voir 173

297 Vesin L

Objet Demande de rattachement de mes parcelles E2658 et E3054 (AUE) à la zone Ubp1 Interrogation sur l'emprise du télésiège

Avis favorable 3054 est entourée de constructions. J'ai déjà eu l'occasions de dire que l'emprise du TSF des Bossons n'avait pas de raison d'être un trait indicatif faisant largement l'affaire.

298 Gay Gérard **Objet** Approuve totalement le nouveau PLU rendant inconstructible le haut du chemin du Cerro. Pour info.

299 Faucher Julien VV MILEADE

Objet Problèmes d'extension, et de rénovation d'un village vacances. Diverses remarques et demande d'adaptation du règlement.

Avis CE Le pétitionnaire fait observer, avec raison, que le règlement ne prend pas suffisamment en compte le problème du tourisme social et du logement des saisonniers.

Ceci pose toutefois un problème préalable de jugement en opportunité du projet présenté qui relève, à mon avis, du MO. **Voir N265 et Pétition PJ3**

Si le MO est favorable à ce projet (avec modifications éventuelles) **Avis favorable** en ce qui me concerne

301 Fleury Matthieu

Objet Favorable à la constructibilité de la parcelle 3858 voir CG4

Avis CE Avis défavorable voir CG4. Ainsi que les nombreuses personnes d'avis contraire. Le classement du PLU actuel me semble être la bonne solution.

304. Hussain O Surélévation d'une construction Souhaite que l'article UA4-2 soit modifié pour permettre en limite séparative lorsqu'un front bâti existe.

Avis CE Avis favorable situation compliquée du fait de la complexité inévitable du règlement **Je pense que le MO trouvera une solution.**

305 Cachat Claire

Objet Demande :

1. Extension de la zone A aux Bossons
2. Classement en zone A sur Argentièrre
3. Demande autorisation des constructions de bâtiment de production agricole et leur logement de fonction

Avis CE

4. Pour 1 avis favorable pour l'extension sur les zones demandées.
5. Pour 2 idée intéressante, mais peut être prématurée, il faudrait d'abord convenir d'un projet agricole viable, dans l'immédiat le classement en N constitue une mesure conservatoire suffisante.
6. Pour 3 d'accord sur le principe mais il faudrait un zonage spécifique.

NB 2 et 3 peuvent faire l'objet d'une modification ultérieure.

306, 320 Morland J : Conteste la suppression d'EBC

Avis CE Rappel le classement en EBC n'est obligatoire que dans certains secteurs visés par la Loi Littoral ce qui n'est pas le cas. Il est, en outre, assez difficile de les reporter avec précision sur une réduction cadastrale, ce qui entraîne de nombreux problèmes.

Je suis tout à fait **favorable** pour que l'on précise leur délimitation, mais ceci peut se faire ultérieurement dans le cadre d'une modification.

Dans l'immédiat le classement en N constitue, à mon avis, une mesure conservatoire satisfaisante.

308 Charlet Berguerand G

Objet Parcelle C5435 conteste le projet de classement de son terrain en Ncor.a obtenu un CU opérationnel en 2025 afin de construire un petit chalet de 100 m2 en résidence principale. Ce terrain, se trouve au centre d'une zone bâtie.

Avis CE Avis favorable dent creuse.

309 DEL MISSIER Demande suppression classement en N pour convenance personnelle **Avis CE**

Avis défavorable voir CG1.

310 MANGIN E : Remarques argumentée sur diverses dispositions du PPR

Avis CE Voir avec les services de l'État s'il est nécessaire de revoir le PPR

311 Semblanet

Objet Demande reclassement E863 ,2499,2500 en Ubp1

Avis CE Avis favorable pour E863 dent creuse

Avis défavorable pour 2499et 2500 qui couperaient la zone verte en 2.

312 Viola R

Objet Demande reclassement en totalité de E 2806

Avis CE Avis défavorable la partie restante est suffisante. Voir CG1

313,315,321 HILTZER JF : Approuve le projet de PLU

Avis CE : Dont acte et pour info au MO

314 Masson F Auberge du Manoir

Objet Parcelles G5900 et G5898, de propriétaire de l'hôtel Auberge du Manoir sis sur la parcelle G6046, contiguë aux parcelles G5900 et G5898 et de nu-propriétaire des parcelles G6112 et G6113, L'obligation hôtelière qui s'a été imposée en 2013 et qui affecte les parcelles G5898 et G5900 contiguës à la parcelle G6046 pendant encore 18 ans ne peut être tenue si l'on s'en tient à une stricte interprétation du règlement.

Demande la prise en compte de l'unité foncière dans le calcul de la constructibilité potentielle.

Avis CE Contradiction gênante entre l'obligation faite par la Mairie et les dispositions prévues. Il serait logique d'y remédier (risque de contentieux (civil et administratif) non négligeable. **Avis favorable**. Le MO devra cependant s'assurer de la faisabilité du projet hôtelier et de la convention à passer devra en tenir compte.

316 Kroely JL Pélerins Chamonix Nord Approuve l'agrandissement de la zone N au N du secteur Patrimonial

Avis CE dont acte **et pout info MO**

317 Gonnet Simond SCI les trois gones

Objet Chemin du Vieux guide les Pècles, Conteste un tracé de sentier

Avis CE Avis favorable voir CG 3

318,319 Ravanel JM Avis favorable protection parcelle C3858 Voir CG4

322 Tairraz

Objet : Secteur du Cry :

1 sentier mal tracé

2 Accès à l'ERSP 11 inexact.

3 maintien d'un EBC existant

Avis CE Avis favorable rectifications à apporter, pour le sentier voir CG3

323 Tairraz

Objet Manque d'emplacements réservés pour l'entretien des peuplements forestiers. Ci-joint un document graphique avec le rétablissement des emplacements supprimés du Fouilly et d'Orthaz et la proposition de deux zones à la Frasse et Orthaz

Avis CE Avis favorable

324 Tairraz

Objet ERSP 21 peu accessible devrait être complété par une emprise

Avis CE Avis favorable

325 Bobin F

Objet Demande constructibilité des parcelles E430 et 2914.

Avis CE Avis défavorable Voir CG1

326 Tullberg Opposé à la déclassification d'une EBC parcelles 5961, 5700, 5712, 5708, 5696, 5793, 5692, 5694). Chemin des Lots

Avis CE Avis favorable

327 Metz Demande maintien des parcelles 2802 et 2612 en zone AUE, pour convenance personnelle.

Avis CE Avis défavorable voir CG1

328 Tairraz Village des bois maintien de la parcelle forestière en EBC

La zone Ueq correspondant à la DZ devrait être assortie d'un secteur affecté par le bruit des hélicoptères au même titre que la route départementale

Le parking du village ne devrait pas être classé en Ubd3 de manière à conserver cet espace en qualité de stationnement et de place de village pouvant servir aux différentes manifestations locales (vide grenier, fête de village...).

Avis CE Avis favorable

Le 6/10/2025 (n°330 à 406)

329 Wilitch P

Objet 1 : Demande une réflexion sur la mise en valeur des gares.

Avis CE Avis favorable, mais travail à faire ultérieurement, NB c'est en cours pour la gare de Chamonix.

Objet 2 : S'interroge sur la pertinence du classement en zone N de certains hameaux déjà urbanisé. Avis CE Pratique courante, quoique mal comprise. À revoir éventuellement au cas par cas. Voir CG1

Objet 3 : Demande révision du zonage de la place du Mont Blanc **Avis défavorable**, bonne idée, mais qui nécessitera de longues études. Inenvisageable dans le cadre actuel.

Objet 4 : Valorisation de la ligne ferroviaire Voir objet 1

NB la PJ contient une intéressante analyse de plusieurs points du dossier, transmis à MO

331 Anne Friang

Objet : Le projet actuel de révision du PLU classe nos 3 parcelles 3405/897/3406 en zone N avec l'emplacement Réserve l'ER 17 va à l'encontre du projet de la pétitionnaire ; demande reclassement en UA

Avis CE Il faudrait que la pétitionnaire et la Mairie s'entendent sur le projet définitif, cela pourrait faire l'objet d'une modification ultérieure.

332, 336 Farini JM

Objet Nous souhaitons à travers le dossier présenté attirer l'attention du Commissaire-enquêteur sur 7 parcelles contiguës cadastrée n°2900, 2894, 3584, 4112 4113, 4399 et 4401 (soit 2026 m2), situées dans le village des Bossons, le long de la route blanche au niveau de la tranchée couverte du carrefour des Rives. Classées en zone Ubp-1 dans le projet de PLU de la Commune, nous sollicitons leur reclassement en zone Ubd-3 afin de : « Permettre la réalisation d'un projet de logements permanents de qualité, en phase avec les besoins du territoire ».

Avis CE Avis favorable pour un reclassement en UBd3 pour les raisons présentées par le pétitionnaire

333 de Beytiat : Le Planet 'implantation et des surfaces autorisées pour les annexes non habitables au Planet en future zone demande

1. La possibilité de pouvoir implanter une annexe à plus de 25m du bâti mais dans ce cas uniquement si c'est proche de la voirie ou, à tout le moins, à maximum 25m de tout bâti quelconque, même d'un voisin (regroupement de bâtis le long de la voirie) dans le cas où le bâti de la parcelle se trouve très éloigné de la voirie afin de limiter l'artificialisation et préserver l'espace naturel en profondeur des terrains ;
2. D'autoriser une surface supérieure (jusqu'au double à 34m² comme Cordon qui autorise 2 annexes par exemple (révision PLU 2024)) lorsque l'annexe est semi-enterrée ou enterrée, dès lors que la partie non enfouie ne dépasse pas 1,20 m par rapport au terrain naturel moyen par exemple.

Avis CE Avis favorable pour un reclassement en UBd3 pour les raisons présentées par le pétitionnaire

334 Chamel J: le petit bois aujourd'hui classé N et EBC le long de la route des Liarets au cœur de la plaine des Praz

Avis CE Avis favorable voir CG4

335 LUKSEMBERG

Objet Demande de revoir le classement partiel, qui résulterait d'une servitude de piste de ski

Avis CE MO SVP vérifier si la partie classée en Ubp1 n'est pas suffisante, dans ce cas **Avis défavorable**

337 Veuthey E : Concernant la parcelle 1285, située à la Grange Neuve aux Bossons, vu qu'il n'y a plus de piste de ski, pourquoi ne passe-t-elle pas entièrement en zone Ubp1 ?

Cela pourrait aussi concerner nos voisins dont les parcelles sont 3260, 3304 et 1280.

Avis CE Avis défavorable s'il ne reste pas de constructibilité sur le reste des parcelles

338 Chevallier Architectes. Remarques diverses

Avis CE travail pertinent et approfondi, porté à l'attention du MO. **Avis favorable de ma part**

339 Chevallier R Remarques générales sur le PLU.et considérations techniques

Les remarques à caractère général ne peuvent être prises en compte, car elles remettent en cause l'économie générale du PLU.

Avis CE J'attire l'attention du MO sur la pertinence des remarques à caractère technique. En préconisant si besoin leur prise en compte

340 Fournier E Classement en zone N de la parcelle numéro 2036 d'une surface de 102 m2, qui figurait dans le PLU actuel en zone I AUB (ouverture à l'urbanisation possible après protection collective. Le périmètre de la zone Ubd3 devrait reprendre le périmètre de la précédente zone UV, sans extension de celle-ci.

Avis CE Avis favorable pas d'extension de l'urbanisation.

341 Sudan Camille Favorable à la préservation de la biodiversité prise en compte dans ce projet de révision

Avis CE dont acte et transmis à MO pour info

342, 346 C Jab secteur, actuellement en zone urbaniser (2AU), classé en zone agricole (A).

Avis CE avis défavorable, s'agissant d'une zone 2 AU voir Cg1 Une extension très limité de la zone constructible pourrait toutefois être envisagé.

343 Ducroz A Objet B 5709, située sur le secteur de la Joux

Avis CE Voir CG4, mais le terrain étant situé en lisière de la Ncor la pertinence de ce classement demande à être vérifiée, ainsi que l'accès. **Avis favorable** à un reclassement limité.

344 Comte P

Objet : nouvelle déposition sur l'OAP les Mouilles346

Avis CE Cette OAP devra être revue ultérieurement, elle est irréalisable dans son projet actuel, vu la répartition entre constructible et non constructible

345 Anonyme Voir CG3

347Boyer A favorable à la zone N

Objet : Copropriétaire des parcelles n°1554 et 2691, je fréquente Chamonix depuis près de 50 ans. En famille, nous avons fait l'acquisition en juillet dernier de la parcelle 1554 précisément dans l'objectif de la rendre à la nature. À ce titre, une Obligation Réelle Environnementale (ORE) sur 99 ans est en cours de signature avec le Conservatoire des Espaces Naturels de Haute-Savoie (CEN74).

Avis CE Dont acte transmis à MO pour info.

348, 400 Greg Prager

Objet : parcelle n° 2928, située aux « Combes du Lavancher, parcelle n° 2928, située aux « Combes du Lavancher » terrain classé en 1 AUE et prévu en N. Constructions à proximité il semble que les conditions de 1AUE aient été remplies

Avis CE Avis favorable à un reclassement partiel

349 Chandeau Voir CG3

350,351 Famille Charlet Carrés aux bois

Objet : Zone des carrés au bois Demande de modification de classement IIAU.

Pièces Jointes : documents anciens

Avis CE Avis défavorable Zone IIAu voir CG1.pas de raison hors convenances personnelles.

352 VESIN Mdr Parcelles E463 et 473 classées 1 AUE demande reclassement en Ubp1

Avis CE : Voir CG1 **Avis favorable** pour E463 (constructions proches et bord de route.).

Avis défavorable pour E473 (boisé Géoportail)

353 Owens

Objet Profusion de pièces diverse j'en ait déduit qu'il s'agit d'une demande de mise à jour pour prendre en compte un chalet construit., il y a aussi une référence à un contentieux sur chemin d'accès qui ne me concerne pas

Avis CE Avis favorable (sur ce que j'ai compris de la déposition)

359 Burnet JL Question sur un classement en UT1 demande reclassement partiel en Ubp1 (lié aux besoins de l'exploitation du camping)

Avis CE J'ai répondu oralement au pétitionnaire, un changement de zone relève de la modification.

Avis favorable

354 Philippe : Demande de reclasser en constructible les parcelles 107 et 108 (section non indiquée) et pas de plan de situation

Avis CE : Sans autres précisions je ne vois pas où cela se situe.

Je ne suis pas défavorable, a priori à un projet hôtelier, (sous réserve règlement p 27) mais je n'en sais pas assez. Transmis à MO

355, 356 Me Choupineaux

Objet Terrain actuellement en IIAU Demande de reclassement en constructible avec proposition d'OAP

Avis CE Irrecevable s'agissant d'un IIAU qui devrait faire l'objet d'une dérogation préfectorale. Le reclassement en zone N de cette zone IIAU est logique, il vise à préserver un espace vert important près du centre Voir CG1.

J'attire toutefois l'attention du MO sur l'intérêt que pourrait, éventuellement, présenter une OAP, mais ceci ne me semble pas envisageable actuellement.

357 Diernaz : Parcelle E5226 PC accordé, mais sursis à statuer sur une demande de modification.

Avis CE Le sursis à statuer est normal, pas d'objection de ma part à ce qu'il soit levé s'il respecte le règlement de la zone.

358 Geoffroy AC Approbation du projet et des zones N Dont acte transmis à MO pour info

359,360,361,369 Burnet JF Question sur un classement en UT1 demande reclassement partiel en Ubp1 (Partie de l'UT camping)

Avis CE Avis favorable

362 Me EARD

Objet Demande suppression du classement en élément patrimonial G 2018, G3561

Avis CE Avis défavorable, mais demande MO de vérifier l'opportunité du classement.

363 Audran PERRIN Cabinet Lega-cité

Objet : Demande le reclassement en Ubp des parcelles G n° 2779) 5436 AD), 6133 à 6136, 6118 et 4114)

Avis CE Avis favorable voir CG1 compte tenu du nombre de constructions assez récentes réalisées sur ce secteur IAUEb, il me semble préférable de reconsidérer le classement en zone N du secteur des Moentieux.

364 Zanta

Objet : Secteur du Mont. Parcelles construite (petits chalets d'intérêt Classés en UBp1. Le projet est de les démolir pour édifier un ensemble plus important.

Avis CE Avis défavorable, sauf à reconsidérer le classement intérêt patrimonial. NB l'appréciation de ce classement étant assez subjective, il pourrait être reconsidéré à l'occasion d'une modification ultérieure.

365, 366 Peugeot.

Objet : Parcelles B, n°5740, 5817 et 5737 sollicite le maintien du classement constructible de ces parcelles et leur non-déclassement en zone naturelle.

Avis favorable : Avis favorable, erreur manifeste probable en raison de l'absence de mise à jour.

367, 382 Claret Tournier

Objet Diverses propositions de reclassement ou déclassement en "intérêt patrimonial »

Avis CE MO à voir au cas par cas

368, 380 Leroux

Objet Parcelles A1440 et A 1442 situées dans un ensemble bâti.

Avis CE : Avis favorable voir CG1

370 Basset Morland

Objet Conteste le déclassement de l'EBC (reste cependant en zone N) et demande son rétablissement.

Avis favorable. Mais je rappelle, à toutes fins utiles, que le classement EBC n'est pas obligatoire.

Et que le règlement de la zone N et la réglementation relative aux coupes et défrichements sont à mon avis suffisants. Je ne conteste cependant pas l'intérêt de ce boisement.

373 Roy B Parcelles 2376,5478,1209,1210,1211 les Moussoux. Demande possibilité de constructibilité partielle.

Avis CE : Avis favorable pour une constructibilité partielle limitée sur 1209 et 5478 Voir CG1

374 Marchal Demande de révision du PPRI et commentaires sur la concertation,

Avis CE je ne suis pas concerné dans les deux cas

375 Ravanel A

Objet parcelle n° 2791 Section B (secteur les Iles) = 668m2, dont 436m2 en zone UE. Demande constructivité sur l'ensemble de la parcelle.

Avis CE Favorable si le CES de la parcelle n'a pas été déjà consommé.

376 A Ravanel Chemin voir CG3

377, 378 Ceria Question sur le survol par le TS du glacier des Bossons J'ai déjà écrit que ce graphisme n'avait pas lieu d'être.

384 Galli **Objet** Secteur des Mouilles demande reclassement d'une parcelle 5658, de Ubp1 en Ubd3

Avis CE : Avis défavorable il n'y a pas de raison de faire une exception, pour convenance personnelle dans cette zone.

387 Claret Tournier

Objet Demande reclassement parcelle Ubp1-h (les Mouilles) en UBD3 pour convenance personnelle.

Avis CE Avis défavorable la zone reste constructible il n'y a pas de raison de faire une exception, pour convenance personnelle dans cette zone.

388 Ravanel J : Approuve les orientations du PLU, mais conteste l'extension de l'urbanisation dans le secteur amont des Grassonets.

Avis CE : Défavorable Contribution intéressante, mais aurait demandé à être accompagné de précisions sur les secteurs où l'urbanisation devrait être limitée, à son avis.

389 SAS ERIM

Objet Demande suppression tracé sentier sur G 4885.

Avis CE Avis favorable Voir CG3

390 INITIO Avocat

Objet Parcelles D1748 2459 6525 6526 Demande de prise en compte du fonctionnement des installations actuelles et des projets de développement. Demande notamment reclassement D62525 en UT1 ou NT

Avis CE Avis favorable pour reclassement D6525, mais D1748 doit rester en N

391 Webb

Objet : Observations pertinentes sur le calcul des hauteurs propose une rédaction.

Avis CE : Avis favorable.

393 DCSA

Objet Bureaux édifiés sur la parcelle N° 5360 ; elle se trouve désormais en zone Uc du projet de PLU. Le secteur de la rue Vallot a donc bien été homogénéisé comme nous le proposons. Cependant nous ne trouvons pas dans le règlement ce qui nous autoriserait à redimensionner quelque peu notre local.

Serait-il possible de compléter le règlement de la zone Uc pour encadrer ce type de travaux et les rendre possibles

Avis CE : Avis favorable. Le développement d'une Ingénierie "Montagne" est important pour Chamonix, la renommée de DCSA dépassant largement les limites de la vallée.

395, 402 FNE 74 Anne Lassman Trappier

(NB le CE précise que s'il est toujours membre de FNE il ne participe plus à son CA depuis plusieurs années)

Objet : Avis bien argumenté, favorable au projet de PLUI, mais accompagné de recommandations pertinentes.

Remarques sur les risques naturels : des études complémentaires sont souhaitées.

Avis CE : Dont acte

398 Charlet G Parcelle C5425 Demande constructibilité pour une petite construction (CU opérationnel récent).

Avis CE Avis favorable à une extension limitée de l'urbanisation

399 Cochard Approuve les intentions du PLU, mais doute de leur faisabilité compte tenu de la difficulté de disposer des terrains nécessaires.

Demande reclassement en UBd3 des Parcelles D148 et D159. Présentées comme dent creuse.

Avis CE Avis défavorable voir CG1 Classement actuel en **2AU**. Cette zone N encore verte ne doit pas faire l'objet d'un grignotage.

401 Servet Remarques à caractère général et remarques sur le règlement notamment :

- Notion de rampe
- Hauteur des constructions
- Performances énergétiques
- Panneaux photovoltaïques et pompes à chaleur

Avis CE Attire l'attention du MO sur les incohérences signalées.

403, 404 H&B Hôtel Richemond

Objet Cet architecte est chargé de la rénovation « lourde » de l'Hôtel Richemond ce projet de grand intérêt, à mon avis, est situé en zone constructible Ua-h du centre de Chamonix, il est, en outre,

classé bâtiment remarquable. Le pétitionnaire pointe avec pertinence les difficultés que cela pose au regard du projet de règlement et propose pour chaque bâtiment recensé une fiche spécifique,

Avis CE Avis favorable Le règlement relatif aux éléments patrimoniaux devrait ouvrir la possibilité de dérogations dans l'intérêt de la conservation du patrimoine.

Dans ce cas particulier les propositions du pétitionnaire pourraient (**après avis MO**) être prise en compte dans le projet en cours.

405 AAMM (Association des Architectes et Maîtres d'œuvre de Megève et du pays du Mont Blanc). Déposition sur registre papier (présenté dans les délais de l'Enquête, mais trop tard pour être scanné et reporté au RD).

Objet : Diverses observations portant sur les points suivants :

1° OAP Patrimoniale : constate de nombreuses erreurs et propose la création de fiches spécifiques (voir 403).

2° Logement permanent. Prend acte de la nécessité de cet objectif, mais fait remarquer que certaines personnes n'ont pas accès aux produits subventionnés et rappelle la problématique propre au logement des saisonniers (pas assez prise en compte dans le projet de PLU). Propose des OAP dans les actuels secteurs IIAU.

3° Loi Le Meur. Peut -t'on la généraliser à l'ensemble de la commune. Expose les effets pervers.

4° diverses remarques à caractère technique (Photovoltaïque, démolition reconstruction, coefficient de pleine terre etc.)

Avis CE :

Pour 1 : **Avis favorable** pour la réalisation de fiches spécifiques et argumentées (voir 403 qui propose en outre la possibilité de dérogations ponctuelles au règlement de la zone), mais ceci demandant un travail conséquent et long, ne peut être réalisé dans l'immédiat.

Pour 2 **Avis défavorable** en ce qui concerne les OAP logements secteurs IIAU. Attire toutefois l'attention du MO sur les lacunes en matière d'hébergements saisonniers.

Pour 3 Loi Le Meur La question de sa généralisation ne me semble pas contraire à la Loi, **mais ceci doit être vérifié par MO**. Les effets pervers annoncés ne me semblent pas évidents : il y aura certes des complications, mais ceci ne constitue pas un moyen valable pour contester l'application d'une Loi. Je note cependant, à **l'intention du MO** (d'autres remarques m'ayant été faites sur ce point en cours d'enquête), que la superposition dans certains secteurs de la Loi Le Meur et des SMS semble difficilement applicable, des adaptations réglementaires sont envisageables.

Pour 4° : transmis à **MO**

406 Thuitel Demande modification règlement pour possibilité d'exhaussement Parcelle D5431 Voir registre papier (présenté dans les délais de l'Enquête, mais trop tard pour être scanné et reporté au RD)

Avis CE Avis favorable.

Fait à Annecy le 4/11/2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bruno Perrier', is written over a faint circular official stamp.

Bruno Perrier Commissaire Enquêteur

Conclusions du Commissaire Enquêteur

1. PDA Piste de Bobsleigh
2. Projet d'Assainissement volet Eaux pluviales
3. Révision du PLU

Communauté de communes de la vallée de Chamonix Mont Blanc (CCVCMB)

Enquête publique sur :

1° Le projet d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) de la Piste de Bobsleigh. Commune de Chamonix Mont Blanc

Conclusions du Commissaire Enquêteur sur le projet de PDA .

Exposé préliminaire

Le projet de Périmètre délimité des abords de monuments classés (PDA) de Chamonix-Mont-Blanc concerne la piste de Bobsleigh utilisée pour les jeux olympiques d'hiver de 1924 dont les restes existants ont fait l'objet d'une mesure de protection au titre des monuments historiques.

L'actuel périmètre de protection (rayon de 500m) englobe des secteurs hétérogènes, qui ne nécessitent pas tous la mise en œuvre de ce type de protection.

Le PDA doit permettre de délimiter avec plus de précision « les parties de la commune présentant un intérêt pour l'intégrité de la présentation des monuments historiques, pour leur conservation et pour leur mise en valeur, ainsi que pour la sauvegarde du caractère du centre ancien du village ».

La CCVCMB par délibération du 17 avril 2025 a arrêté le PDA et décidé de procéder à une Enquête publique conjointe sur le dossier préparé par l'architecte des Bâtiments de France.

NB IL est dorénavant d'un usage courant, à l'occasion d'une modification ou révision d'un PLU, de joindre un dossier de PDA.

Les ouvrages de cette piste ont été partiellement détruits, ils recoupent en effet la route d'accès au tunnel du Mont Blanc. La préservation du patrimoine relatif à l'histoire de Chamonix justifie cette protection. L'environnement immédiat ne pose pas de problème particulier de protection (zone N et EBC), cependant le rayon de 500m englobe :

- La route nationale 205
- Une partie du hameau des Pélerins,
- Des infrastructures artisanales et industrielles

Une délimitation plus précise s'impose donc et n'est contestée par personne.

En conclusion de cette enquête

- Vu le contenu du dossier,
- Vu les informations recueillies auprès des représentants élus et des services de l'État.
- Vu l'absence de dépositions recueillies à l'occasion de cette Enquête.

Compte tenu :

- De l'intérêt pour la commune de préciser le périmètre où l'avis de l'ABF est requis.
- Que ceci va dans le sens des objectifs du PADD.

Je donne un Avis Favorable au projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) de monuments historiques de Chamonix Mont Blanc.

Cet avis ne fait l'objet d'aucune réserve ni recommandation.

Fait à Annecy le 31/10/2025 par Bruno Perrier Commissaire Enquêteur

Commune de CHAMONIX MONT BLANC

Enquête publique sur :

2 Le projet d'Assainissement volet Eaux usées.

Conclusions du Commissaire Enquêteur sur le projet d'assainissement volet Eaux pluviales

La mise à jour effectuée en parallèle de la révision du PLU concernant l'assainissement - volet eaux pluviales, (de compétence communale). Répondait à un besoin de cohérence dans le travail de planification.

Cette étude fait état d'un certain nombre de dysfonctionnements et présente des propositions, portant notamment sur les ponts suivants :

- Torrent de Blaitière
- Examen des secteurs urbanisables (OAP)
- Propositions de travaux
- Dispositions générales

Dans son avis du 11 février 2025 la MRAE considérant notamment :

- Qu'une carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales a été élaborée
- Que le dossier mentionne des travaux à réaliser ou des recommandations techniques en vue de solutionner les dysfonctionnements identifiés ;
- Que le projet de zonage régleme les possibilités d'infiltration des eaux pluviales sur le territoire communal et le type de dispositif à mettre en œuvre ;

Estime en conclusion que le projet n'est pas susceptible de présenter des incidences notables sur l'environnement

En conclusion de cette enquête

- Vu le contenu du dossier,
- Vu l'avis de la MRAE du 11 février 2025
- Vu l'absence de dépositions recueillies à l'occasion de cette Enquête.

Compte tenu : de la nécessité de procéder à une mise à jour ce dossier

Je donne un **Avis Favorable** au projet de mise à jour du schéma d'assainissement volet Eaux pluviales de Chamonix Mont Blanc.

Cet avis ne fait l'objet d'aucune réserve ni recommandation.

Fait à Annecy le 31/10/2025 par Bruno Perrier Commissaire Enquêteur



Commune de CHAMONIX MONT BLANC

Enquête publique sur : **3 Le projet de révision du PLU.**

Conclusions du Commissaire Enquêteur sur le Projet de révision du PLU

Exposé préliminaire.

Station de sports d'hiver et d'alpinisme de renommée mondiale, Chamonix Mont Blanc est aussi une ville à part entière (8 972 habitants en 2024). S'adapter aux évolutions prévisibles du tourisme de montagne, tout en satisfaisant les demandes de sa population notamment en matière de logement, nécessite une démarche de projet ambitieuse.

Mise à l'étude en 2014, l'élaboration aura été fort longue (10 ans !). De nombreuses constructions ont été réalisées en application des dispositions du document actuel, lequel a classé en urbanisation future 1AU 250 ha (les zones IIAU n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation). Ce classement favorise généralement le mitage, ce qui a été le cas, il a en outre le défaut de faire croire que ce sont des terrains destinés à rester constructibles, j'ai eu l'occasion de le constater au cours de cette enquête. Cette très longue durée d'élaboration du projet de révision, a, cependant, permis de bénéficier, pour sa phase finale des dispositions législatives récentes que sont les Lois ZAN et Le Meur, qui facilitent la mise en œuvre de la volonté affichée par le MO de maîtriser l'expansion continue de l'urbanisation de la commune.

Si quelques contributeurs à cette Enquête ont émis l'opinion que le MO aurait pu se montrer moins ambitieux sur ce point, ce qui à mon avis, n'est pas démontré, le bien-fondé de ces Lois récentes n'a été que très marginalement remis en cause.

1°Déroulement de l'Enquête

L'Enquête sur le projet de PLU s'est déroulée dans de bonnes conditions. Cependant le nombre de huit permanences initialement prévues, dont la durée a été régulièrement prolongée, s'est révélé insuffisant. Ceci m'a amené à retarder la fin de l'Enquête pour organiser trois autres permanences.

La participation du public a été très importante.

Le Registre numérique fournit les données suivantes ;

- 13082 visiteurs du site, pour 14180 visites (un visiteur pouvant faire plusieurs visites)
- 14151 téléchargements et 928 visualisations des pièces du dossier
- 406 dépositions dont deux contiennent des pétitions (93 et 65 pétitionnaires)
- J'ai reçu 146 personnes en permanence plus un entretien téléphonique et une visio-conférence avec des personnes ne pouvant se déplacer.

J'ai constaté que la grande majorité des déposants avait suivi de près les différentes étapes de la longue élaboration du dossier et s'est montrée très avertie des complexités de la réglementation (outre les nombreuses interventions d'avocats). Les références à la jurisprudence et aux évolutions relatives récentes (ZAN et Le Meur) ont été fréquentes (NB sans en remettre en cause le bien-fondé), La plupart ont d'ailleurs parfaitement compris et admis que ces évolutions récentes, allaient dans le sens et confortaient les orientations prises par le Maître d'ouvrage (Prises en compte de la mixité sociale, économie du foncier urbanisable notamment)

La grande majorité des contributions présentées a concerné des demandes individuelles de reclassement en zone constructible (comme il est habituel dans la plupart des enquêtes de ce type).

Il convient cependant de noter les nombreuses protestations contre l'existence d'un tracé des pistes de ski de fond à Argentière. Des observations similaires ont été recueillies concernant les sentiers piétons que ce soit dans les alpages ou dans les zones urbaines.

2 °Orientations et objectifs du dossier.

Les **thèmes principaux** analysés dans le diagnostic territorial sont les suivants :

Socio démographique :

- Dynamique démographique faible mais stable accompagnée d'un vieillissement de la population permanente.
- Si la population âgée est en majorité propriétaire de son logement, la population jeune est, en revanche, majoritairement locataire
- La majorité des ménages est éligible au logement encadré.

Logement

- Part prépondérante des résidences secondaires (70%).
- Faible niveau de vacance des logements.
- Prix élevés, ce qui limite les possibilités de parcours résidentiels des jeunes. Phénomène accéléré par la montée en puissance de locations de type Airbnb.
- Une forte demande de logements sociaux (avec en plus le problème du logement des saisonniers).

Tissu économique et dynamique touristique :

- Perte d'importance de l'activité agricole, mais nécessité de son maintien en préservant le foncier.
- Besoin urgent de favoriser le maintien d'une population active en développant un tissu économique diversifié et les possibilités de logements.
- Besoin d'améliorer l'accueil touristique notamment le maintien des hôtels.
- Poursuite des projets touristiques en cours, notamment en favorisant l'éco tourisme, dans le respect des principes du développement durable.

Les **orientations principales** du PADD sont logiquement les suivantes :

Maintien du dynamisme démographique de 1 % en mettant en œuvre une politique ambitieuse en faveur du logement pour la population permanente avec pour objectif 25 % de logements sociaux dans les nouvelles constructions, les deux tiers des ménages étant éligibles. En application des dispositions de la récente Loi Le Meur la construction de nouvelles résidences secondaires n'est pas envisagée.

- Le patrimoine bâti fait l'objet de mesures réglementaires spécifiques.
- La protection du patrimoine naturel, bénéficiant pour une grande part de mesures spécifiques (classements divers) sera complétée par la mise en place de corridors écologiques
- Il n'est pas prévu de réaliser de nouveaux hôtels, mais l'hôtellerie existante sera confortée.

Les objectifs chiffrés de modération et de consommation d'espace (p 39 du rapport de présentation) prévoient la production de 870 logements (prévision à 10 ans) soit

- 351 en potentiel de densification
- 207 en OAP

- 312 en espaces de développement.
- 12 ha d'artificialisation nette prévus, selon la méthodologie de la loi ZAN.

L'évolution du PLU, en ce qui concerne la répartition par zones est la suivante :

Zones	PLU en vigueur	Projet de PLU révisé	Différentiel
Zones urbaines	508,86 ha	612,57 ha	+ 103,71 ha
Zones à urbaniser	250,87 ha	3,36 ha	- 247,51 ha
Zones agricoles	5,49 ha	100,41 ha	+ 94,92 ha
Zones naturelles	23 770,94 ha	23 819,96 ha	+ 49,02 ha

En ce qui concerne les zones U actuelles : 15% (75 ha environ) d'entre elles deviennent inconstructibles.

En ce qui concerne les zones AU actuelles : environ 1/3 deviennent inconstructibles (83 ha environ), le reste étant reclassé en U (OAP).

C'est sur ces terrains reclassés en A ou en N que se concentrent la plupart des dépositions recueillies pendant l'enquête, en demandant un reclassement en U.

3° Avis recueillis au cours de l'Enquête

Personnes publiques associées PPA (voir analyse complète dans le rapport d'Enquête)

La volonté de ce projet de PLU de limiter l'extension de l'urbanisation et de favoriser le logement des résidents permanents (dont une proportion importante pour le logement social et les travailleurs saisonniers) ne fait l'objet d'aucune remise en question de la part des PPA.

La mesure phare et la plus novatrice de ce projet, l'instauration d'une « Servitude de résidence principale » est largement approuvée. Si les difficultés prévisibles de la mise en œuvre de la Loi Le Meur sont parfois évoquées ceci ne remet pas, pour autant en cause la pertinence du projet.

En ce qui concerne les réserves et recommandations présentées par les PPA, je ne pense pas que l'éventuelle prise en compte de ces dernières soit de nature à remettre en cause l'économie générale du projet.

Je pense cependant que, dans la plupart des cas, les recommandations seront appliquées plus efficacement dans le cadre des autorisations requises pour la mise en œuvre du projet définitif (cas des évaluations environnementales, des études d'impact ou des mesures ERC notamment). En d'autres termes adopter un principe de subsidiarité. Il faut également tenir compte des nombreuses mesures de protection qui s'appliquent sur cette commune. Elles sont, à mon avis, largement suffisantes.

Contributions du public recueillies au cours de l'Enquête (voir analyse complète dans le Rapport d'Enquête)

Pour réaliser les objectifs qu'il s'est fixés, le MO a reclassé une part importante des zones AU (urbanisation future) en zone inconstructible (A ou N). La croyance populaire ignorant (ou faisant semblant d'ignorer) qu'il s'agit, en fait, de zones inconstructibles et non de promesse d'une constructibilité ultérieure, les déceptions ont été nombreuses ce qui explique probablement cette forte affluence.

Outre les habituelles argumentations liées à des convenances personnelles (raisons familiales notamment) on doit noter l'abondance de remarques liées :

- À la non prise en compte du bâti et des PC récents, (erreurs matérielles possibles).
- À la délimitation pas toujours logique entre les zones constructibles et inconstructibles (décrochés peu évidents permettant d'invoquer la « dent creuse »).

- Le classement de secteurs bâtis plus ou moins denses en inconstructible (pratique courante en matière de PLU). Le peu de lisibilité des documents graphiques (qui n'a pas, non plus, facilité la tâche du Commissaire Enquêteur).

Mes principales constatations sont les suivantes :

- Les OAP sectorielles et les ERSP ont été assez peu contestées à l'exception de la 3 et de la 10.
- Peu d'observations sur les problèmes d'environnement, elles sont en général bien argumentées et favorables à la démarche du MO. Elles sont souvent complétées par des remarques sur les risques naturels et à la prise en compte du réchauffement climatique, ceci me semble parfaitement fondé, et devra être pris en compte à l'avenir. Toutefois, la nécessité d'entreprendre de longues études ne permettent pas d'en intégrer les futures conclusions dans le document actuel.
- Quelques remarques sur les classements patrimoniaux ignorant en général l'important travail effectué dans la rédaction du Rapport de Présentation, le Règlement et les OAP Thématiques, qui me semblent avoir été généralement ignorées du public. Ceci est, à mon avis regrettable, vu la qualité du dossier sur ce point.
- Beaucoup de questions, sans déposition, m'ont été posées lors des permanences (ce qui est habituel).
- À noter plusieurs dépositions de professionnels (architectes) portant sur des aspects techniques du dossier, et concernant surtout la réglementation, **sur lesquels j'attire l'attention du MO.**

La principale leçon que l'on doit tirer de cette Enquête, est que les orientations prises en faveur :

- **De la limitation de l'extension urbaine,**
- **De l'arrêt de la construction de nouvelles résidences secondaires,**
- **De l'effort conséquent en faveur de la mixité sociale**

N'ont été que très marginalement contestées et qu'il existe dorénavant un consensus de fond sur l'avenir de Chamonix. Les conséquences en sont donc très claires : il convient de s'assurer de la compatibilité des diverses modifications qui seront apportées à ce projet avec les intentions affichées.

On ne peut toutefois, à mon avis, faire l'impasse sur les nombreuses demandes de reclassement en zone constructibles. En effet même s'il s'agit, dans la majorité des cas, de demandes pour « conve-nances personnelles », l'accumulation de ces dernières ne peut être, à mon avis, négligée. On ne peut, en outre ignorer les autres motifs invoqués, souvent avec pertinence, notamment :

- La non prise en compte du bâti et des PC récents, ce qui permet de faire état d'erreurs matérielles.
- La délimitation pas toujours logique entre les zones constructibles et inconstructibles (décrochés peu évidents permettant d'invoquer la « dent creuse »).

On peut en outre remarquer que certains classements n'ont pas de raison d'être et doivent être re- considérés : par exemple le classement d'une partie de la route Blanche en zone Ubd puis N.

Une délimitation plus précise des zones U, prenant également en compte les constructions récentes ayant utilisé la majeure partie du CES disponible (délimitation au plus près), permettrait, sans doute, de reclasser (sous conditions) certaines parcelles déclassées. L'incidence sur la balance finale ne devrait être que de l'ordre de quelques pour cent, ce qui ne sera pas de nature à modifier sensiblement l'économie générale du projet de PLU.

En conclusion de cette enquête

- Vu le contenu du dossier,
- Vu les informations recueillies auprès des représentants élus et des services de l'État.
- Vu les opinions et dépositions recueillies au cours de l'Enquête (voir le rapport d'Enquête).
- Vu la réponse qui m'a été adressée, par le Maître d'Ouvrage, le 24/10/2025, en réponse à la synthèse présentée le 9/10/2025

Compte tenu :

- Que les dispositions réglementaires (règlement graphiques et règlement écrit) répondent aux les orientations et actions à mettre en œuvre exposées dans le PADD.
- Que le document actuellement en vigueur, vu son ancienneté ne traduit plus les choix du Maître d'ouvrage en matière de développement urbain.
- Que les évolutions législatives récentes et les documents d'ordre supérieur doivent être pris en compte et traduit par de dispositions opérationnelles dans les meilleurs délais.
- Que l'Enquête menée n'a pas fait apparaître d'opposition significative au projet de révision du PLU

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

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

Cet avis est complété par les **9 recommandations** suivantes.

1° Mise à jour du bâti.

Celle-ci devrait permettre de réexaminer la pertinence de certaines délimitations de zone.

Il serait, en outre utile à mon avis, de tenir compte du CES déjà utilisé afin de délimiter la zone inconstructible au plus près du bâti réalisé surtout, mais pas uniquement, pour les parcelles réparties sur plusieurs zones (U et N). A l'inverse il serait possible dans certains cas d'accorder la surface nécessaire pour une construction nouvelle en déplaçant légèrement la limite de la zone inconstructible

2° Présentation des documents graphiques.

Ceux-ci devraient être redessinés pour être rendu lisibles en tenant compte notamment des éléments suivants :

- Faire apparaître la voirie principale, les cours d'eau et les bâtiments principaux (églises, Mairie, places, lacs, étangs, campings etc.)
- Faire apparaître les noms des lieux dits, la section cadastrale et les numéros de parcelle.
- Mettre à jour le bâti existant.

3° Servitudes de « résidence principale » et de « mixité sociale ».

Compte tenu de l'importance et de l'opportunité de ces deux mesures phares du projet de PLU, il serait utile d'en vérifier la sécurité juridique.

4° Hôtellerie et d'autres projets touristiques

Les diverses opérations d'aménagements touristique et principalement les divers projets relatifs aux hôtels (extension et rénovation) relèvent la plupart du temps du cas particulier qui n'est pas toujours compatible avec les généralités des dispositions du règlement. Ceci m'a été plusieurs fois signalé au cours de cette Enquête. Or il s'agit d'un des enjeux majeurs pour les prochaines années.

Pour cette raison il me semble utile d'assouplir le règlement pour répondre à ces situations particulières quand elles se présentent. Il me semble également utile de prévoir des possibilités de

dérrogation, sous réserve que ceci fasse l'objet de dispositions contractuelles dans le cadre prévu par l'article L342-1 et s du Code du Tourisme.

5° OAP

Sauf en ce qui concerne l'OAP n°3 que personne ne défend et l'OAP n°10 qu'un permis d'aménager récent rend très hypothétique, je ne recommande pas de modifier les OAP prévues.

Je pense, au contraire qu'il faut avancer dans les études, notamment en ce qui concerne la répartition du foncier, et la recherche d'un opérateur pour les SMS, pour pouvoir les ouvrir à l'urbanisation dans le cadre d'une modification du futur PLU.

6° Éléments de patrimoine

Ces dispositions font régulièrement l'objet de contestations prévisibles dans la mesure où il entre toujours une part de subjectivité dans les choix effectués.

Personne n'en conteste, pas contre le bien fondé, hormis de rares évocations de perte de valeur patrimoniale, ce qui reste à démontrer.

J'invite, en conséquence, le MO à étudier la suggestion émanant principalement de professionnels, de réaliser des fiches au cas par cas. Ces fiches analytiques et prescriptives ne peuvent toutefois être établies à court terme. Elles pourront être prises en compte dans des modifications ultérieures.

7° Routes principales et autres équipements publics.

Il faut revoir les documents graphiques pour les faire apparaître pour en faciliter la lisibilité. Il n'est pas logique, en outre, que ces équipements soient inclus dans les diverses zones du PLU (U, A ou N) c'est ainsi que la Route Blanche (2x2 voies) se trouve, en partie, en zone agricole !).

Ceci présente le double inconvénient :

- De fausser les statistiques,
- De poser de gros problèmes en cas de travaux, compte tenu du règlement de la zone : affouillement et exhaussement par exemple, mais ceci est loin d'être limitatif...

Un zonage approprié à ces emprises, me semble préférable.

8° Surcharges graphiques. (Pistes de fond et sentiers notamment)

Les protestations, à l'encontre de certaines d'entre elles, ont été nombreuses et, à mon avis, justifiées. Il est vrai qu'elles peuvent parfois servir d'éléments de repérage, mais ce n'est pas un motif suffisant, d'autant qu'elles sont probablement imprécises, (il n'est pas facile de reporter une piste de ski de fond ou un sentier sur une réduction cadastrale).

Ceci ne permet pas en outre de régler le problème de droits de passage.

Pour ces raisons je recommande de supprimer ce qui ne relève pas d'une obligation réglementaire, sauf si cela présente un intérêt comme élément de repérage.

9 Mes avis sur les dépositions portées au rapport, ont valeur de recommandation.



Fait à Annecy le 4/11/2025

Bruno Perrier Commissaire Enquêteur

PJ 1 PV de Synthèse et réponse.

PJ 2 Pétition espace boisé route des Liarets Voir 93

PJ3 Pétition Mileade

Communauté de communes de la vallée de Chamonix Mont Blanc (CCVCMB)

Commune de CHAMONIX-MONT-BLANC

Enquête publique conjointe sur :

- **Le projet de révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**
- **Le projet d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) de monuments historiques.**
- **Le projet « Assainissement Eaux Pluviales »**

Synthèse à l'attention du Maître d'ouvrage

Les dossiers PDA piste de bob et eaux pluviales n'ont fait l'objet d'aucun commentaires

L'enquête sur le projet de PLU s'est déroulée dans de bonnes conditions je remercie les services de la CCVCMB et de la commune pour leur coopération.

Le nombre de 8 permanences initialement prévues, et que je trouvais personnellement trop élevé, s'est révélé largement insuffisant ce qui m'a amené à prolonger l'Enquête, pour en organiser trois autres. La durée des permanences a été régulièrement prolongée.

La très mauvaise qualité des plans composant le règlement graphique, ainsi que la lenteur exaspérante du logiciel utilisé pour le Registre numérique, se sont révélées très chronophages et fatigantes.

Il convient de noter le nombre très important de dépositions portées sur le registre papier, ou ayant fait l'objet d'un courrier. Leur reversement dans le registre numérique a été effectué, mais outre l'aspect très chronophage de cette manipulation, on doit faire remarquer que le logiciel associé au registre numérique ne peut pas les traiter de la même façon, ce qui rend assez imprécis toute tentative de statistiques.

La participation du public a été très importante.

Le Registre numérique fournit les données suivantes ;

- 13082 visiteurs du site, pour 14180 visites (un visiteur pouvant faire plusieurs visites)
- 14151 téléchargements et 928 visualisations des pièces du dossier
- 406 dépositions dont certains contiennent des pétitions ex. (la Joux)

J'ai reçu 146 personnes en permanence plus un entretien téléphonique et une visio-conférence avec des personnes ne pouvant se déplacer.

J'ai également constaté que la grande majorité avait suivi de près les différentes étapes de la longue élaboration du dossier.

La grande majorité des déposants (outre les avocats) et interlocuteurs m'a semblé très avertie des complexités de la réglementation. Les références à la jurisprudence et aux évolutions relatives récentes (ZAN et Le Meur) ont été nombreuses. La plupart ont d'ailleurs parfaitement compris que ces évolutions récentes, allaient dans le sens et confortaient les orientations prises par le Maître d'ouvrage (Prises en compte de la mixité sociale, économie du foncier urbanisable notamment)

La grande majorité des contributions présentées a concerné des demandes individuelles de reclassement en zone constructible (comme il est d'usage dans la plupart des enquêtes de ce type).

Il convient cependant de noter les nombreuses protestations contre l'existence d'un tracé des pistes de ski de fond à Argentière. Des observations similaires ont été recueillies concernant les sentiers piétons que ce soit dans les alpages ou dans les zones urbaines.

Remarque de la CCVCMB, maitrise d'ouvrage en lien avec la Commune :

Voir réponse à la CG 3 ci-après

Les demandes de reclassement en zone constructible ont été nombreuses dans certains secteurs principalement.

- La Joux,
- Les Praz
- Les Moussoux
- Le Mont.

Le MO ayant, pour réaliser les objectifs qu'il s'est fixés, reclassé la plupart des zones AU en zone A ou N inconstructibles. La croyance populaire ignorant (ou faisant semblant d'ignorer) qu'il s'agit, en fait, de zones inconstructibles et non de promesse d'une constructibilité ultérieure, les déceptions ont été nombreuses ce qui explique probablement cette forte affluence.

Remarque de la CCVCMB, maitrise d'ouvrage en lien avec la Commune :

Voir réponse du MO dans le document « extrait des analyse des contributions ».

Outre les habituelles argumentations liées à des convenances personnelles (raisons familiales notamment) on doit noter l'abondance de remarques liées à la non prise en compte du bâti et des PC récents, ce qui permet de faire état d'erreurs matérielles.

Les remarques sur le peu de lisibilité des documents graphiques ont été récurrentes.

Remarque de la CCVCMB, maitrise d'ouvrage en lien avec la Commune :

Le graphisme et les couleurs du plan de zonage seront retravaillés pour le document finalisé.

Les OAP et les ERSP ont été assez peu contestées à l'exception de la 3 et de la 10. Les OAP Thématiques semblent avoir été généralement ignorées du public

Remarque de la CCVCMB, maitrise d'ouvrage en lien avec la Commune :

Voir réponse à la CG 2 et 91 ci-après

Peu d'observations sur les problèmes d'environnement, elles sont en général favorables à la démarche du MO.

Quelques remarques sur les risques naturels et à la prise en compte du réchauffement climatique.

Quelques remarques sur les classements patrimoniaux ignorant en général l'important travail effectué dans la rédaction du Rapport de Présentation, le Règlement et l'OAP thématique.

Beaucoup de questions, sans déposition, m'ont été posées lors des permanences (ce qui est habituel).

À noter plusieurs dépositions de professionnels (architectes) portant sur des aspects techniques du dossier, et concernant surtout la réglementation.

Remarque de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Ces propositions sont à l'étude par la commune.

De même, une attention particulière est accordée aux demandes issues de la Compagnie du Mont Blanc et de la Chambre hôtelière.

La MO précise que les fonds de plan seront mis à jour avec le cadastre et la photographie aérienne les plus récents afin de pouvoir corriger les éventuelles erreurs matérielles de zonage. Une actualisation quant aux délivrances récentes des autorisations d'urbanisme sera également effectuée.

Compte-tenu du nombre très important de dépositions, je suis contraint de m'en tenir aux généralités.

Les orientations les plus significatives étant, rappelons-le, les suivantes ;

- Maintenir un dynamisme démographique de 1 % et de prévoir des logements pour la population permanente.
- Réaliser 100 logements par an sur 15 ans, en réhabilitant le parc existant et en transformant des lits froids en logements permanents, avec un objectif de 25 % de logements sociaux dans les nouvelles constructions.
- Ne plus construire de résidences secondaires ni de nouveaux hôtels
- La construction de ces logements est prévue ainsi : 351 en potentiel de densification dans les zones urbanisées existantes, 207 en OAP, 312 en espaces de développement.
- La consommation d'espace prévue est de 12ha.

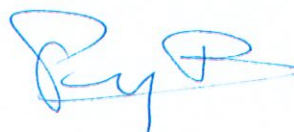
Force est de constater, et c'est **la principale leçon** que l'on doit tirer de cette Enquête, que ceci n'a été que très marginalement contesté et qu'il existe dorénavant un consensus de fond sur l'avenir de Chamonix. **Les conséquences sont donc très claires : il convient de s'assurer de la compatibilité des diverses modifications qui seront apportées à ce projet avec les intentions affichées.**

Sans trop entrer dans le détail des contributions, ce qui n'est pas l'objectif d'une synthèse, je vous adresse en PJ, un aperçu de mon avis (ceci n'est qu'un brouillon réalisé « à chaud » qui ne préjuge pas, bien sûr, de mon avis définitif, que je donnerai après avoir pris connaissance de vos propres commentaires).

Cette PJ est composée de deux parties :

1. Des considérations à caractère général sur les sujets les plus abordés.
2. Une compilation des dépositions les plus représentatives qui sont suivies de mes commentaires provisoires. Vous pouvez, si besoin, me donner votre avis ou m'apporter des compléments d'information.
3. Mes remarques sur les Avis des PPA

Annecy le 9 octobre 2025



Bruno Perrier Commissaire
Enquêteur

PJ 1,2,3 Avis provisoire sur les dépositions

PJ n°1

Considérations à caractère général sur les dépositions les plus fréquentes formulées pendant la durée de l'Enquête.

NB ceci est une rédaction provisoire, dans l'attente de la réponse du MO.

CG .1 Demandes de reclassement en zones constructibles ou l'inverse.

Ces demandes sont les plus fréquentes.

Il convient de préciser, au préalable, que toutes les modifications apportées au projet sont réglementairement soumises à deux conditions préalables

1. Résulter de l'enquête, c'est pourquoi les services de la commune ont demandé aux divers pétitionnaires de faire une déposition.
2. Ne pas modifier substantiellement l'économie du projet, ce que j'interprète ainsi « rester compatible avec le PADD et le rapport de présentation. »

Les objectifs des documents précités ci-dessus sont notamment les suivants :

- Maintenir un dynamisme démographique de 1 % et prévoir des logements pour la population permanente.
- Réaliser 100 logements par an sur 15 ans, en réhabilitant le parc existant et en transformant des lits froids en logements permanents, avec un objectif de 25 % de logements sociaux dans les nouvelles constructions. Tout en imposant une servitude de résidence principale pour les nouvelles constructions.
- La construction de ces logements est prévue ainsi : 351 en potentiel de densification dans les zones urbanisées existantes, 207 en OAP, 312 en espaces de développement.
- La consommation d'espace prévue est de 12ha.

Les modifications qui pourront être apportées au PLU, à l'issue de cette enquête doivent être compatibles avec ces objectifs. Dans le cas contraire, la légalité du document pourrait être contestée et un nouveau projet devra être élaboré.

Remarque de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune :

La MOa confirme que les évolutions à intervenir entre le projet de PLU arrêté et le PLU approuvé s'attacheront à respecter l'économie générale du plan et les objectifs tant quantitatifs et que qualitatifs fixés dans le projet.

CG 1.1 Demande de reclassement de terrains **actuellement inconstructibles** (Zones A ou N) en zone constructible (zones U ou AU).

Rappel :

- En l'absence de SCoT une demande de dérogation au titre de l'article L.142-5 du CU demande auprès du Préfet après avis de la CDPNAF (commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestier)
- Sous réserve de ne pas nuire à la protection des espaces naturels, agricoles, et forestiers et ne pas conduire à une consommation excessive de l'espace, ne pas générer un impact excessif sur les flux de déplacements et ne pas nuire à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Une dérogation a été demandée et obtenue : voir Avis des services de l'État (p 55). **Toutes les demandes non visées par cette dérogation sont donc irrecevables**, sauf à obtenir une nouvelle dérogation (et procéder à une nouvelle révision). Une possibilité pourrait être offerte avec l'approbation du futur SCoT (NB dont le contenu n'est pas encore public).

Remarque de la CCVCMB, maitrise d'ouvrage en lien avec la Commune :

La MOa confirme avoir présenté son dossier de dérogation à l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT le 12 juin 2025 et que cette disposition réglementaire limite les prises en considérations des demandes exprimées lors de l'enquête publique.

Le projet de SCOT a été arrêté le 18 juillet 2025 et ne sera exécutoire que d'ici plusieurs mois compte tenu des formalités restant à accomplir.

CG 1.2 Demande de reclassement de terrains **actuellement constructibles ou classés en urbanisation future AU**, mais qu'il est prévu de déclasser, en tout ou partie, en zone inconstructible. (Zones A ou N).

Les zones actuellement classées constructibles sont les zones U. Ce n'est pas le cas des zones AU qui sont des zones d'urbanisation futures actuellement inconstructibles, pour des raisons exposées dans le rapport de présentation du PLU actuel. Le règlement applicable à ces zones fixe les conditions qui permettent de les rendre constructibles. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones, suppose donc :

- Que ces conditions aient été **préalablement remplies, ou ne soient plus d'actualité** (NB le PLU est ancien)
- Et que les perspectives de développement urbain exposées par la commune dans le PADD et le rapport de présentation le justifient.

Ce classement ne devrait donc pas être considéré comme une promesse de constructibilité future, surtout quand les conditions mises par le règlement actuel ne sont pas réunies (cas des zones 1 AU).

Le MO n'ayant, pendant toute la durée du PLU actuel, procédé à aucune ouverture à l'urbanisation de zones 2 AU, il ne serait pas logique que le nouveau PLU le permette, compte tenu des objectifs du PADD. Le principe de leur reclassement en N me semble justifié dans la plupart des cas.

On ne peut exclure cependant quelques erreurs d'appréciation à l'origine du reclassement contesté :

- Absence de mise à jour ne faisant pas apparaître des constructions récentes (cas fréquent),
- Erreur de dessin
- etc...

Un reclassement ou (cas moins fréquent), un déclassement peut être envisagé, mais à condition qu'au final le bilan total des surfaces par zones (exposé en p 47 du rapport de présentation) soit sensiblement du même ordre.

Les possibilités de construction, ainsi obtenues, doivent, en outre, rester compatibles avec les objectifs de réalisation de logements sociaux.

Les cas suivants peuvent être étudiés au cas par cas, mais il ne peut s'agir, dans tous les cas, que de modestes superficies.

1. Parcelle située dans un ensemble construit suffisamment dense pour être qualifié de « dent creuse », cas fréquent dû à l'absence de mise à jour
2. Parcelles partiellement bâties, dont une partie a été reclassée en zone A ou N. Ceci ne pourra en aucun cas permettre une extension significative de la zone constructible concernée et la surface ne pourra être que peu importante. Il pourra, en outre, être tenu compte du CES consommé par la (ou les) constructions existantes, l'objet de cette modification du projet de PLU n'étant pas d'augmenter la constructibilité par rapport au document actuel.

3. Reste de parcelles résultant du nouveau découpage, d'une superficie trop faible pour envisager une construction (inconstructibilité de fait). Sous réserve d'une faible superficie et de la compatibilité avec les orientations de la zone constructible de rattachement.

Réponse CG1 de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

La MOa tient à rappeler les critères d'identification des dents creuses (cf. page 36 de la justification des choix du rapport de présentation), critères définis par la doctrine des services de l'Etat : il s'agit de parcelles nécessairement inférieures à 2 500 m² situées entre plusieurs parcelles bâties au sein d'un espace urbain. Au-delà, de cette superficie, les parcelles non urbanisées (même situées en zones urbaines) sont considérées comme consommatrices d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Les demandes de passage en zone constructible issues de l'enquête publique sont étudiées par la MOa selon les mêmes critères que ceux ayant permis de définir les enveloppes urbaines et espaces privilégiés d'extension.

Il est à noter en complément que certains projets ont été accordés par la commune et peuvent bénéficier d'une régularisation au sein du règlement graphique dans la mesure où ces projets ayant d'ores et déjà été comptabilisés dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers après 2021.

Dans les zones de centralités/cœurs de hameau, la commune étudie par ailleurs l'opportunité de pouvoir faire évoluer la règle quant au calcul de l'emprise bâtie dans le cas d'une division parcellaire.

CG 2 OAP sectorielles.

Le projet de PLU révisé, soumis à Enquête Publique prévoit la création de 12 OAP sectorielles (Zones U et AU).

Ceci correspond à un total de 5,63 ha soit 207 logements dont 145 logements sociaux.

Certaines existaient déjà dans le PLU actuellement en vigueur (Le Crêt et les Sauberands)

Les OAP n°2&3 se situent en extension de l'enveloppe urbaine

La création d'une OAP rencontre en général deux types d'opposition :

1. Les riverains qui préfèrent ne pas avoir de nouveaux voisins (NB cas peu fréquent dans cette enquête)
2. Les propriétaires fonciers, qui pour des raisons de convenances personnelles (familiales le plus souvent, mais aussi compte tenu de la répartition défavorable de la constructibilité), préféreraient être reclassés dans les zones U et AU qui les entourent.

Le gros problème des OAP reste cependant celui de la maîtrise foncière, ce qui nécessite pour leur mise en œuvre de longues négociations et souvent des modifications de PLU. Ceci sera probablement le cas à Chamonix.

La mise en œuvre des OAP peut également être contrariée par l'octroi récent d'autorisations d'occupation du sol peu compatibles avec le projet d'aménagement d'ensemble esquissé.

Le retrait d'un projet d'OAP ne signifie pas pour autant la constructibilité du terrain. En effet si le reclassement en A ou N est normal quand il s'agit de l'extension de l'enveloppe urbaine. Le reclassement dans les zones U ou AU voisines n'est pas obligatoire, on peut reclasser en A ou N ou, comme l'a suggéré la Préfecture 74 (voir avis des services de l'État p25) être remplacé par un ERSP (article L151-41 du code de l'urbanisme Alinéa 4).

L'important est, à mon avis, de respecter le PADD et notamment son Axe 1 « Développer un

urbanisme équilibré et garantir l'accès au logement pour tous ».

Les 12 OAP prévues dans ce projet de révision constituent une pièce maîtresse de cet objectif en permettant notamment :

- D'éviter le gaspillage des zones constructibles disponibles, en donnant des objectifs de densité et un pourcentage fixé de logements sociaux.
- D'assurer des accès et une viabilité interne pertinente
- De réserver des espaces verts et les espaces publics nécessaires.

Pour toutes les raisons invoquées, ci-dessus, je ne recommande pas d'abandonner les projets d'OAP. J'estime, en effet, que le risque serait trop grand d'accorder une autorisation d'occupation du sol qui compromettrait l'avenir, en maintenant la constructibilité au coup par coup.

Les modifications à apporter à un projet initial, mal étudié ou insuffisamment concertés, peuvent être envisagées dans le cadre d'une modification de PLU, procédure courante et assez simple.

Je rappelle également au MO la suggestion (citée plus haut) de la Préfecture 74 sur un recours éventuel à **l'ERSP article L151-41 du Code de l'Urbanisme Alinéa 4** (voir p 25 de l'avis des services de l'État).

Des modifications marginales restent cependant envisageables.

Réponse CG2 de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

La MOA prévoit un réexamen possible des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) lors d'une réunion de travail ultérieure. Il est également rappelé le caractère obligatoire des OAP sur les secteurs classés en zone d'urbanisation future (AU) et le choix fait d'organiser sous forme d'OAP toutes les surfaces constructibles qui ne sont pas en dents creuses. A noter, qu'une réduction ou suppression de l'OAP n°3 « Songenaz » est à l'étude.

En complément, la commune est en cours de réflexion sur l'ajustement des outils servitudes de mixité sociale (SMS) / OAP / servitudes de logements permanents (issues de la loi Le Meur) afin d'apporter une plus grande fiabilité quant à la faisabilité économique des projets. La superposition des outils SMS/servitude de logements permanents sera limitée.

CG 3 Opposition au report sur les documents graphiques de la **piste de ski de fond à Argentière** (valable également pour les tracés de sentiers).

En ce qui concerne la piste de fond d'Argentière, la zone N fait l'objet d'une double prescription surfacique.

- Délimitation des zones de domaine skiable (CU L151-38 la référence à la p69 du rapport de présentation à un article R153-31-2 me semblant erronée).
- Un tracé indicatif des pistes de ski de fond.

Ce sont des dispositions facultatives, à mon avis ; en effet, le classement en domaine skiable ne concerne, selon mon interprétation, que le ski alpin, et le tracé des pistes n'a qu'une valeur indicative.

Il n'est, en outre pas prévu, mais il reste, bien évidemment possible, de faire application de la servitude prévue par la Loi montagne (L 342-18 et L342-20 du Code du Tourisme), laquelle ne nécessite pas le classement prévu au L151-38 du CU.

Le fonctionnement actuel de cette activité relève d'une convention entre la Mairie et les propriétaires. Cette surcharge graphique ne dispense pas, en outre, de l'obtention d'un droit de passage.

Ce n'est donc pas, à mon avis, un problème de PLU. Je ne conteste pas l'intérêt « indicatif » de cette disposition, mais vu l'émoi causé il me semble plus raisonnable de supprimer ces surcharges graphiques l'important étant que cette zone reste inconstructible.

En ce qui concerne les sentiers, même raisonnement, l'article L 151-38 du CU est le suivant :

*« Le règlement **peut préciser** le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver; à modifier ou à créer; y compris les rues **ou sentiers piétonniers** et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public »*

Ce qui appelle de ma part les considérations suivantes :

1. Ce n'est pas une obligation,
2. Cela ne dispense pas d'obtenir les droits de passage, mais ne s'oppose pas à la création, si besoin, d'un ERSP.
3. Si l'on n'en précise pas les caractéristiques, cela ne sert pas à grand-chose

Les tracés indiqués sur les plans étant, en outre, **souvent inexacts** je ne vois pas d'inconvénient à les supprimer.

Réponse CG3 de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

En lien avec les remarques issues de l'enquête publique, la MOa étudie la possibilité de supprimer les inscriptions graphiques « sentiers » ainsi que « secteurs skiables » pour la zone de ski de fond couverte par des conventionnements.

Comme mentionné en réponse aux avis des PPA, les dispositions réglementaires associées aux prescriptions graphiques « secteurs skiables » seront par ailleurs re-examinées.

CG 4 Parcelles actuellement boisées dans la plaine des Praz

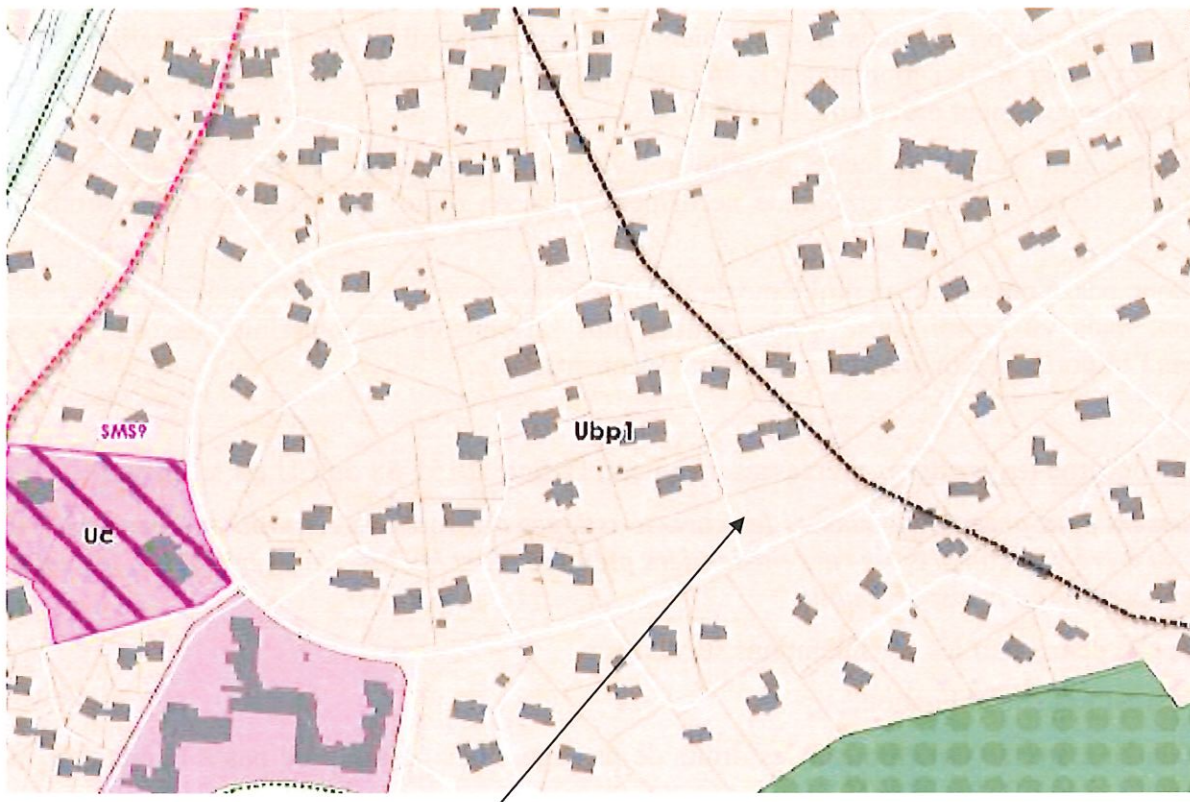
Le projet de PLU rend constructible (classement prévu en Ubp1) des parcelles actuellement boisées

situé dans le vaste ensemble d'habitat individuel de la plaine des Praz.

Ceci a entraîné de nombreuses protestations et quelques très rares approbations.

L'aspect NYMBY (pas dans mon jardin) de cette protestation peut certes être évoqué, mais ce n'est pas suffisant. On ne peut, en effet, nier l'agrément paysager que présente la situation actuelle, si le vaste ensemble construit de la Plaine des Praz présente un aspect assez vert, ceci résulte des nombreuses haies et plantations, mais l'ensemble boisé concerné par ces dépositions constitue cependant un des rares ensembles naturels de ce secteur.

Pour cette raison je suis favorable à une protection de ce boisement soit par un EBC soit par toute autre disposition ayant le même effet. La perte de constructibilité pourrait être reportée ailleurs même si cela entraîne une modification du zonage.



Réponse CG4 de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

La Moa précise que la Commune est propriétaire de la parcelle identifiée, et est favorable au passage en zone naturelle de cette parcelle tel que cela est le cas au PLU de 2005.

CG5 La Joux

Ce secteur situé à proximité de la gare de la Joux supporte un habitat assez dispersé, mais relativement dense.

Le projet de PLU en réduit fortement les possibilités d'extension d'urbanisation :

- Maintien de la zone UV qui devient Ubp1
- Suppression de la zone AUE qui devient N

Une zone Patrimoniale est également prévue.

Les nombreuses dépositions présentées sont de deux type :

1. Demande de reclassement de l'ensemble,

2. Demande individuelle

1° demande de reclassement de l'ensemble voir N° 66,

Il est proposé de reclasser en zone UBd la partie comprise entre la voie ferrée et la limite du plateau horizontal. Les pentes au nord du hameau constituant une limite naturelle et suffisante pour assurer la continuité écologique, respectant ainsi l'objectif de préservation des espaces naturels sans compromettre les besoins de développement local.

Le classement actuel d'une grande partie du hameau en zone N serait entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, dans la mesure où :

- Il ne reflète pas l'état réel de l'urbanisation, en effet plusieurs constructions récentes (5) ne figurent pas sur le document graphique.
- Il contredit les objectifs légaux de densification à proximité des transports collectifs. Ceci est sujet à interprétation, à mon avis cela concernerait plus une densification des constructions prévues, qu'une extension de l'urbanisation classée Ubp1.
- Et il présente une incohérence interne : à rectifier si besoin.

Les arguments présentés ne manquent pas de pertinence, **j'attire l'attention du MO sur ce point (voir notamment N°66 et 99).**

Mais, à mon avis, la demande de reclassement en zone Ub d (ou autre), concerne une surface trop importante, et **ne peut être prise en compte dans le cadre de l'actuel projet** (la présentation d'un nouveau dossier serait nécessaire, à mon avis). Sans nier l'intérêt d'envisager un pôle secondaire bénéficiant de la proximité d'une gare, et à vocation prioritaire de logements sociaux il serait préférable d'en reporter la mise à l'étude dans le cadre d'une réflexion ultérieure.

Je pense aussi que les références à la desserte de cette zone, présentées par plusieurs pétitionnaires, militent plus pour une densification de l'urbanisation que pour une extension de la zone constructible au profit de l'habitat individuel. Il convient aussi de remarquer, à ce propos, que si la présence d'une gare constitue un facteur en faveur d'une densification de ce secteur, la desserte routière actuelle est, en revanche, notoirement défaillante, compte tenu de l'étroitesse du passage sous la voie ferrée. Cela plaide pour un report à une réflexion ultérieure.

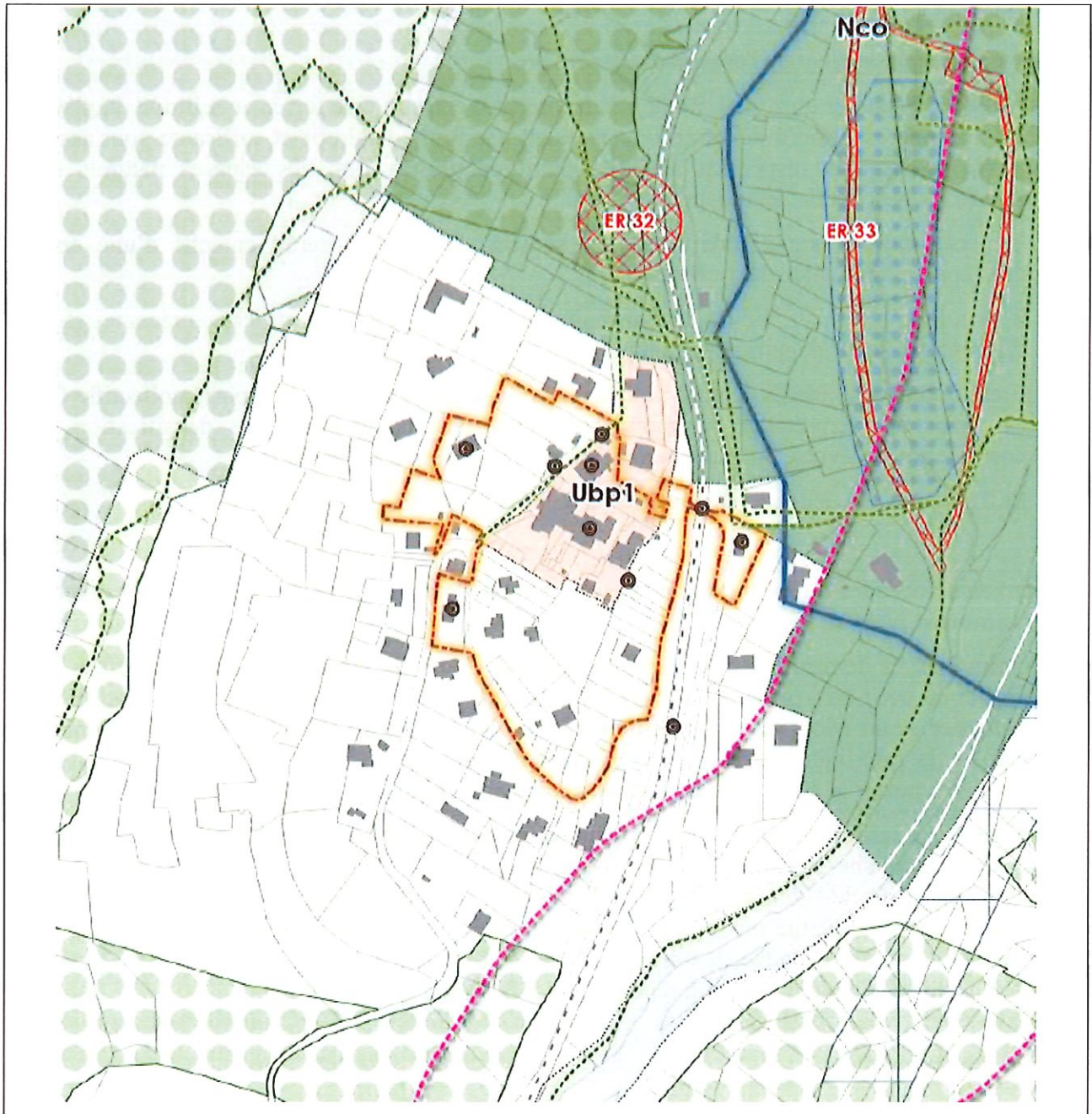
2 demandes individuelles

Quelques reclassements de parcelles enclavées dans l'urbanisation existante peuvent toutefois être envisagés. Voir CG 1.2.

Réponse CG5 de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Les choix de classement du secteur de la Joux dans le projet de PLU arrêté se justifient par une accessibilité très contrainte ainsi que des enjeux patrimoniaux et environnementaux importants (secteur patrimonial). Il est précisé que les services de secours et d'incendie n'avaient pas émis un avis favorable lors d'une consultation menée à l'époque d'une étude menée pour l'élargissement du pont d'accès routier.

La MOa va analyser l'ensemble des demandes afin d'étudier les éventuelles possibilités d'ajustement à la marge sur le secteur.



5 - TAIRRAZ Jean-Pierre

Demande inconstructibilité d'un espace boisé Route du Liaret.

Commentaire CE Voir CG 4 mais demande avis MO

Réponse de la CCVCMB, maitrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Cette demande de passage en zone naturelle (terrain communal) est prise en compte par la MOa.

Secteur route des Liarets :



E6 - Christophe Collet

Objet : Observation relative au classement en Espace Boisé Classé ? Parcelles G14 n°6050, 6051, 6053, Demande de déclassement d'une petite portion d'EBC

Commentaire CE : Avis favorable superficie marginale par rapport au massif forestier, mais demande avis MO

Réponse de la CCVCMB, maitrise d'ouvrage en lien avec la Commune

L'EBC est existant dans le PLU actuel sur ces mêmes emprises.

Les avis des PPA ont exprimé le souhait que soit revue la délimitation de certains EBC. Cette demande pourra donc être examinée au vu des arbitrages et vérifications sur l'application des critères définis par la commune pour l'identification des EBC.

- Une partie de l'EBC pourrait être supprimée sur la partie non boisée (une partie sur la zone

urbaine et une partie sur la zone naturelle).

Secteur Les Moentieux :



7,8,9, 73, 136 Lapray Jean-Francois

Demande de reconsidération d'un terrain situé aux Moettieux et problème d'extension de construction existante en zone N

Commentaires MO: -Il n'est pas souhaitable, en principe, d'étendre la zone constructible.

Mais il faut tenir compte dans l'avis à donner, de la réalité du terrain, ce qui n'est pas évident quand on regarde le document graphique ce dernier en effet :

- N'est pas à jour en ce qui concerne les constructions récentes voir les PJ à la déposition N° 73,
- Ne fait pas figurer la voirie existante, ce qui est important si on souhaite apprécier la continuité avec le tissu urbain existant (voir les PJ citées ci-dessus).

C'est donc à bon droit, à mon avis, que le pétitionnaire (voir déposition N°73) estime que ce classement en N résulte d'une erreur matérielle. La limite logique de la zone Ubp2 devrait être la montée des Moettieux et non le chemin des Chimères.

Commentaires MO Avis favorable, sous réserve avis MO problèmes d'accès notamment mais il existe, peut-être, une autre solution.

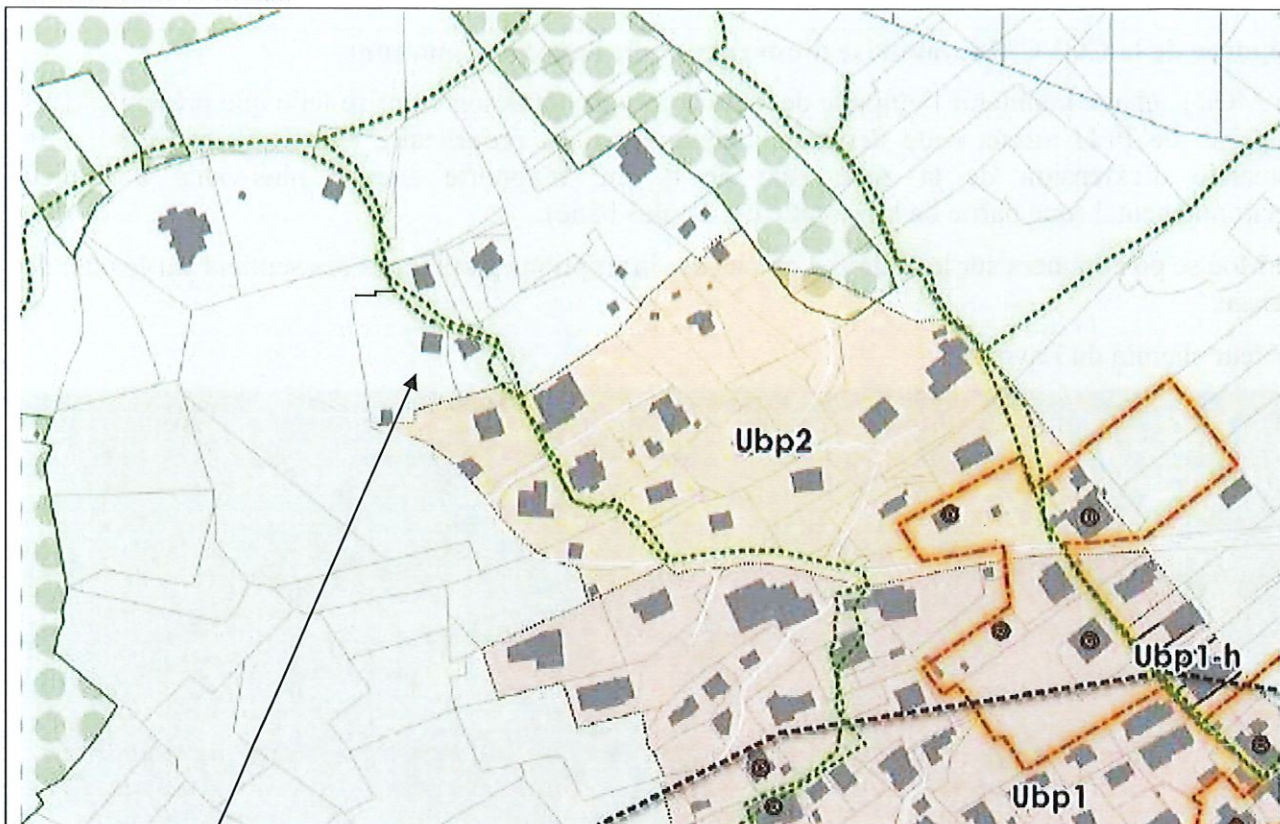
En effet l'intention exposée par le pétitionnaire est d'agrandir son chalet pour le transformer en résidence principale, or les possibilités offertes par le règlement (p 138) sont insuffisantes au regard de cette intention.

Il pourrait, en conséquence, être envisagé, de compléter le règlement avec les dispositions ci-dessous à titre exceptionnel et compte tenu de la prise en compte des conditions cumulatives suivantes :

1. Proximité d'une zone constructible.
2. Bâti environnant constitué de constructions plus importantes.
3. Classement actuel en zone constructible.

4. Destination des travaux dans le but de réaliser une résidence principale, avec engagement écrit

Ceci sous réserve que cette modification du règlement écrit ci ne soit pas illégale je demande au MO de le vérifier, s'il en accepte le principe. Voir aussi les autres demandes concernant le secteur Moussoux Moettieux.



Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

La MOa a fait le choix de limiter l'extension de ce secteur, dont la desserte reste difficile et où les enjeux paysagers et patrimoniaux sont par ailleurs importants.

Il est à noter que le règlement de la zone naturelle permet l'extension limitée des habitations existantes (20% de la surface existante, dans la limite de 30m²).

11, 12, 13 Guillaume Ravanel

Objet : Piste de fond Protestation relative au tracé des pistes de ski de fond.

Commentaire CE : Avis favorable Voir CG 3 Ceci semble relever d'une convention, mais pas de la servitude prévue par la Loi montagne, en effet, le tracé des pistes de fond, ainsi que le zonage en domaine skiable (les dispositions du CU ne concernent que le ski Alpin) est facultatif

Ce n'est pas, à mon avis, un problème de PLU. Cela peut avoir un intérêt « indicatif », mais vu l'émoi causé il me semble plus raisonnable de supprimer ces surcharges graphiques l'important est que cette zone reste inconstructible

Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Cf. réponse apportée à la CG3.

14 Besson Sylvie, 74 CARA

Objet : Protection moraine du Piset. Approuve le Classement en zone naturelle du secteur des Bois, mais demande :

- Inscription en zone Nco des parcelles cadastrales C-6191, C-6192 et C-2701, ces deux modifications augmentant la zone Nco d'environ 1050 m²;
- La correction du tracé du chemin du Piset (dédoublé sur la carte de zonage du secteur).

Commentaire CE : -Avis favorable mais demande avis MO

Réponse de la CCVCMB, maitrise d'ouvrage en lien avec la Commune

La MOa souhaite maintenir l'emprise de la zone urbaine dans son emprise telle que présentée dans le projet de PLU arrêté, cette demande n'émane pas du propriétaire du terrain concerné et la demande d'extension de la zone Nco de qq m² n'apporte aucune plus-value à l'enjeu environnemental (une partie de la parcelle est de plus bâtie)

Le Moe se positionnera sur le maintien ou pas des inscriptions graphiques des sentiers sur le plan de zonage.

Secteur chemin du Lavoussé :



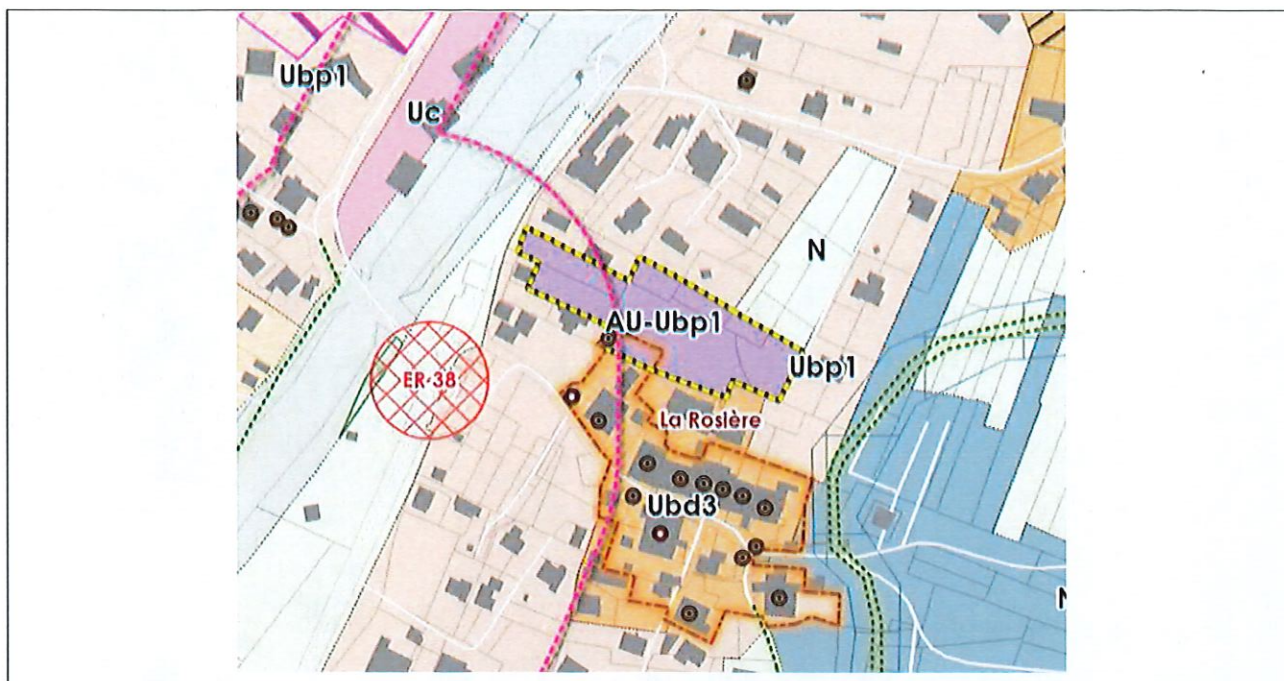
18 - Mugnier Spencer

Objet : Classement d'un terrain constructible en zone d'habitation sociale

Commentaire CE : Avis défavorable Cette décision va dans le sens du PADD dans le cadre d'une politique en faveur de l'habitat permanent. -Voir CG 1

Réponse de la CCVCMB, maitrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Ce terrain fait partie de l'OAP des Chosalets. La MOa prévoit un réexamen de chaque OAP lors d'une réunion de travail ultérieure (cf. CG2).



29, 100 - psch296049@aol.com

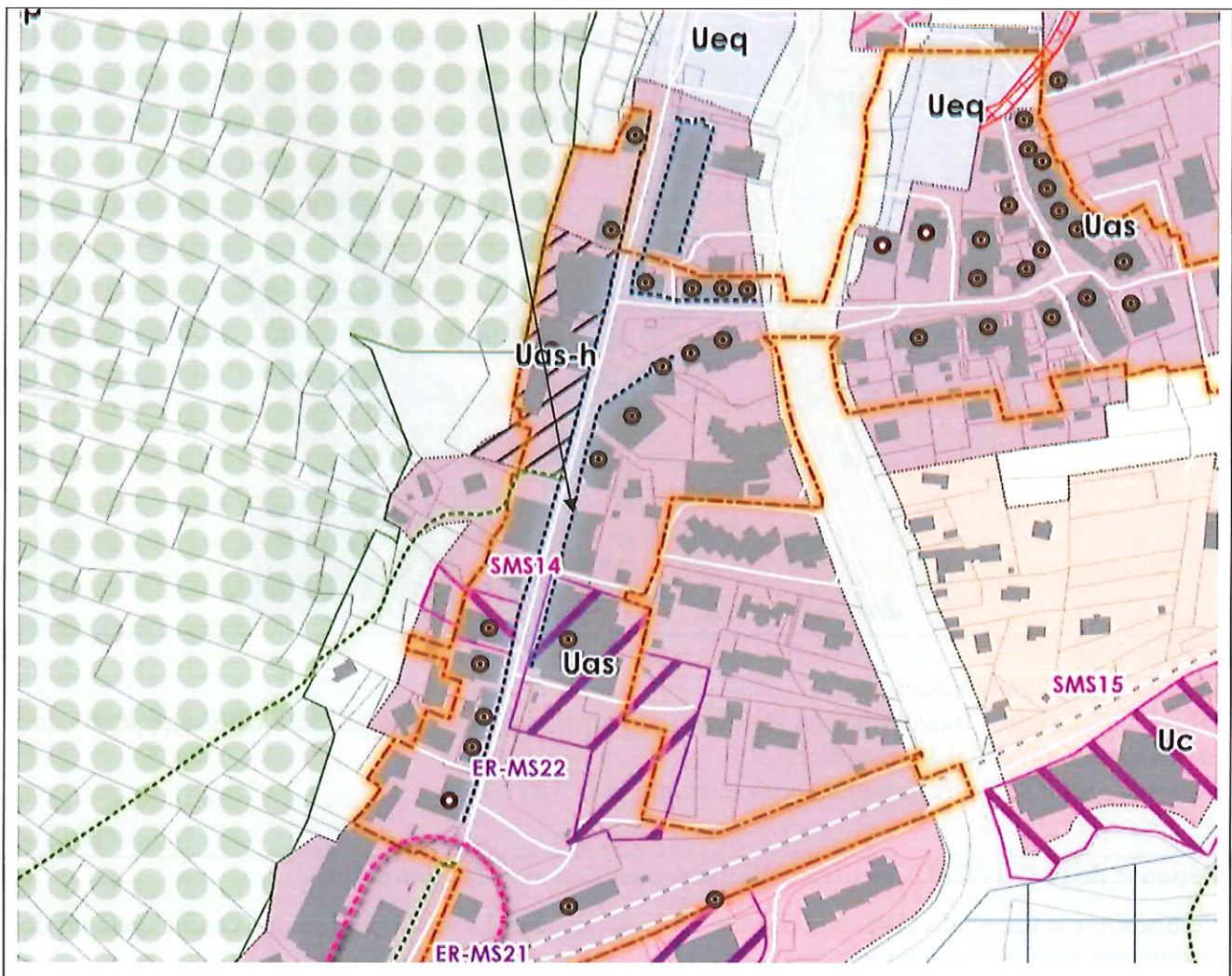
Objet : demande à transformer en résidence principale un local déjà utilisé à cet usage situé dans un linéaire commercial à Argentières.

Commentaire CE : Avis favorable mais demande avis MO . –

Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Ce linéaire commercial existe déjà dans le PLU en vigueur. La MOa précise que ce changement de destination a été réalisé sans autorisation d'urbanisme de la commune.

Au regard de cette situation, il n'y a donc pas de motivations à donner une suite favorable qui viendrait créer une rupture dans l'objectif poursuivi en plein centre village.



30, 37 à 50, 52 à 56, 59 à 61 Piste de fond Argentière

Cela s'apparente à une pétition, mais n'en respecte pas la forme

Commentaire CE Avis favorable Voir CG3

Réponse de la CCVCMB, maitrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Cf réponse à la CG3.

50, 83 Christian Ducroz

Demande de reclassement en zone constructible de terrains (environ 5000m²) situés au Tour (pas d'autres précisions en ce qui concerne les parcelles).

Le projet actuel est un classement en A.

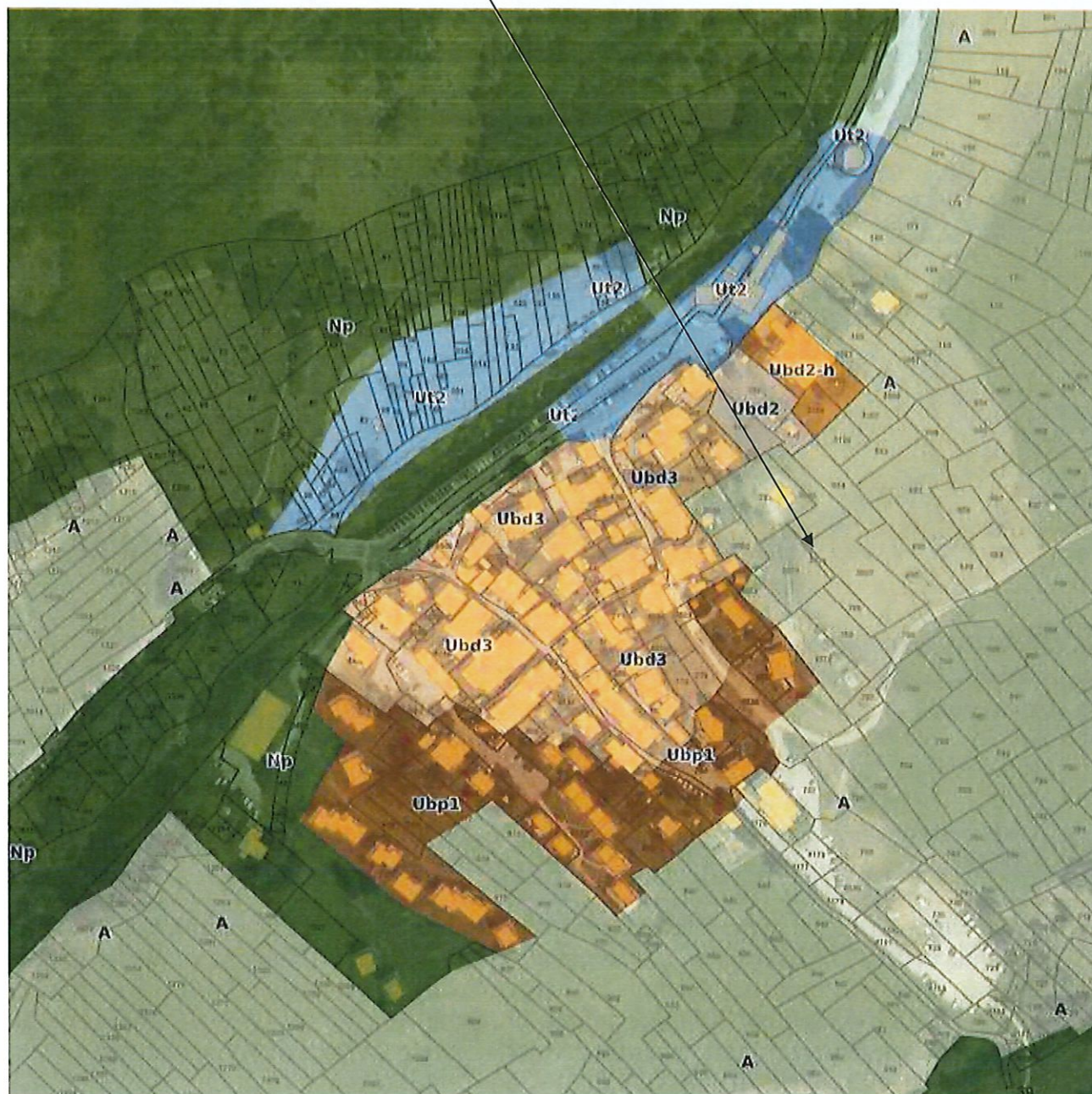
Le pétitionnaire estime compte tenu de sa bonne connaissance du sujet que le maintien en A n'est pas nécessaire au regard des objectifs de protection des terres agricoles présentées dans le PLUC

Commentaire CE Envisageable mais demande avis MO. Le classement en zone agricole doit être justifié.

Réponse de la CCVCMB, maitrise d'ouvrage en lien avec la Commune

A ce stade de la procédure (entre l'arrêt du projet et l'approbation), il n'est règlementairement pas possible de créer une zone constructible de 5000m² qui serait de fait soumise à la création d'une OAP.

Les numéros de parcelles associés à la demande n'étant pas indiqués, la MOa étudie la possibilité de prendre en considération partiellement la demande en faisant évoluer une partie seulement en zone urbaine, au vu de l'accessibilité très restreinte, de l'usage agricole de ces parcelles et de l'activité hivernale avec le bas de piste.



62,63,64

Terrain situé au Lavancher parcelle 0146, demande reclassement en constructible.

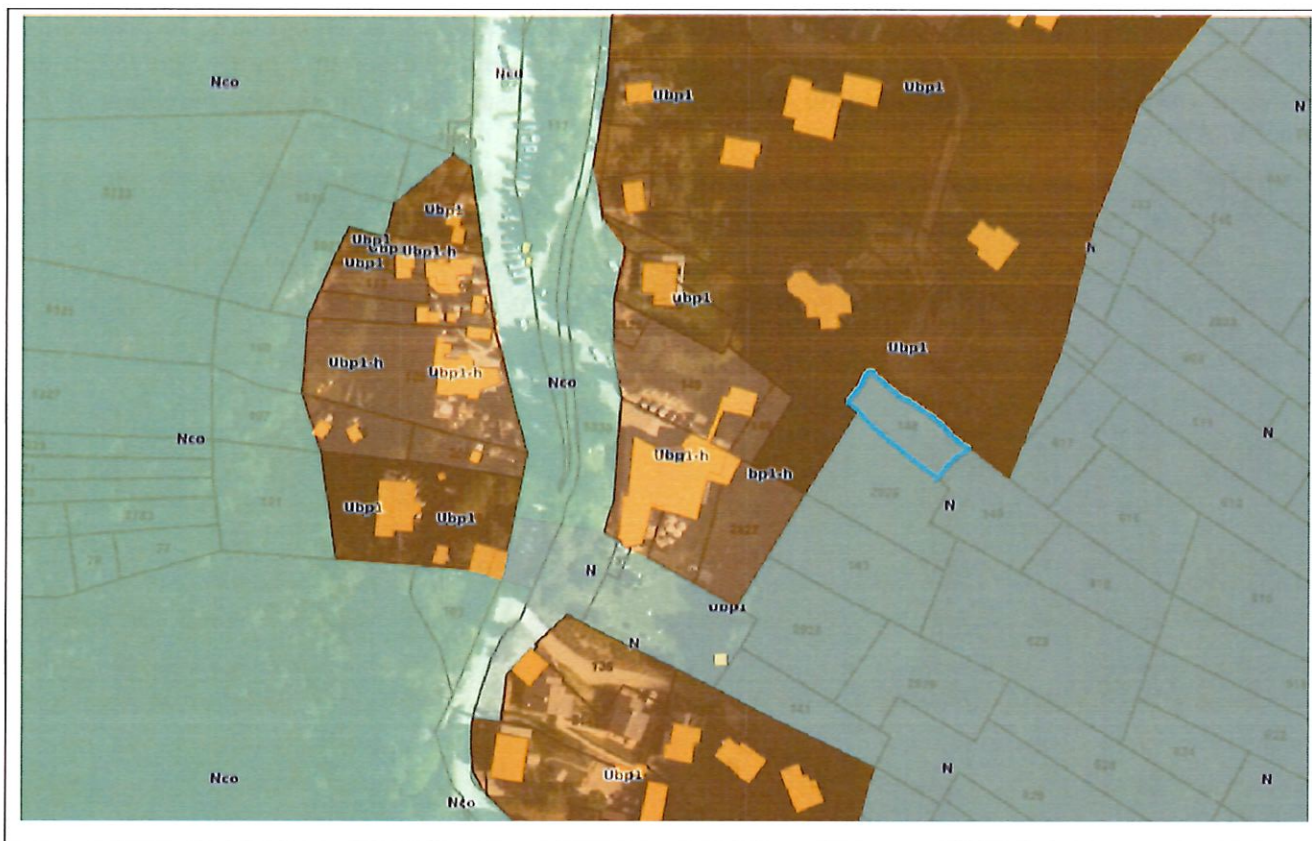
Bénéficie d'un CU positif valide, jouxte des parcelles bâties.

Commentaire CE Avis favorable voir CG1.2, mais demande avis MO

Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Un certificat d'urbanisme ayant déjà été accordé et la parcelle étant de taille réduite, la MOa étudie favorablement cette demande.

Secteur du Lavancher :



66, 67, 68 - Martin Olivier -

Observations juridiques et techniques sur le projet de PLU secteur de la Joux (Chamonix)

La contribution porte sur 4 des points suivants et conclut par une proposition de reclassement

1 Restreindre la constructibilité dans une zone desservie par un équipement de transport collectif de cette importance apparaît contraire aux objectifs énoncés à l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme, qui impose de favoriser une urbanisation maîtrisée autour des pôles de mobilité durable afin de limiter l'étalement urbain et de réduire la dépendance à l'automobile.

2 Desserte routière et continuité urbaine. Le hameau est également accessible par une voie communale. En cohérence avec la desserte existante, les terrains limitrophes devraient être intégrés dans une zone constructible. À défaut, le classement proposé crée une rupture artificielle dans la continuité bâtie, ce qui contrevient au principe de cohérence du zonage tel que rappelé par le Conseil d'État (CE, 23 déc. 2011, n° 326209, Commune de Ramatuelle).

NB Remarque CE sur 1et 2

3 Erreur matérielle dans la prise en compte de l'existant. ^[SEP]Le projet de PLU se fonde sur un plan qui ne recense pas au moins **cinq constructions récentes**. Le classement en zone N de parcelles déjà bâties ne correspond donc pas à la réalité de l'état des lieux. Or, la jurisprudence sanctionne ce type de discordance entre zonage et occupation réelle des sols, considérée comme une erreur manifeste d'appréciation (CE, 19 déc. 2012, n° 342908, Commune de Saint-Bon-Tarentaise).

4 Incohérence interne du règlement écrit et graphique^[SEP] : Le règlement du PLU (p. 77) rattache la Joux à la zone Ubd, mais le zonage adopté ne classe en Ubp que le cœur du hameau, tandis que le reste est affecté en N. Une telle contradiction entre règlement et cartographie traduit un manque de cohérence interne, susceptible d'être sanctionné par le juge administratif (CE, 18 déc. 2017, n° 398079, Commune de Toulouse).

Proposition de reclassement : Il serait plus cohérent de reclasser en zone UBd la partie comprise entre la voie ferrée et la limite du plateau horizontal. Les pentes au nord du hameau constituent une limite naturelle et suffisante pour assurer la continuité écologique, respectant ainsi l'objectif de préservation des espaces naturels sans compromettre les besoins de développement local.

Commentaire CE . Avis défavorable voir CG 1.2

Les arguments présentés ne manquent pas de pertinence, j'attire l'attention du MO sur ce point.

Mais, à mon avis, la demande de reclassement en zone UBd , concerne une surface trop importante, et ne peut être prise en compte dans le cadre de l'actuel projet (la présentation d'un nouveau dossier serait nécessaire à mon avis).

Je pense aussi que les références à la desserte de cette zone militent plus pour une densification de l'urbanisation que pour une extension de la zone constructible au profit de l'habitat individuel.

Quelques reclassements de parcelles enclavées dans l'urbanisation existante peuvent toutefois être envisagés, voir CG 1.2

Réponse de la CCVCMB, maitrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Cf. CG 1.

La justification des choix sera renforcée quant à la limitation de la constructibilité dans ce secteur.

E69, 70, 125 Louis Mermet

Demande de reclassement en UC ou UBb de la parcelle D 150 (La Frasse) classée en N dans le projet.

Ce projet a fait l'objet de demandes de CU refusé pour enclavement.

Or la CC a fait récemment droit à la demande de désenclavement présentée par l'intéressé.

Un contentieux serait en cours.

Commentaire CE *Vu la décision de la CC du 9 janvier 2025, le PC pourrait être accordé au titre du PLU actuel.*

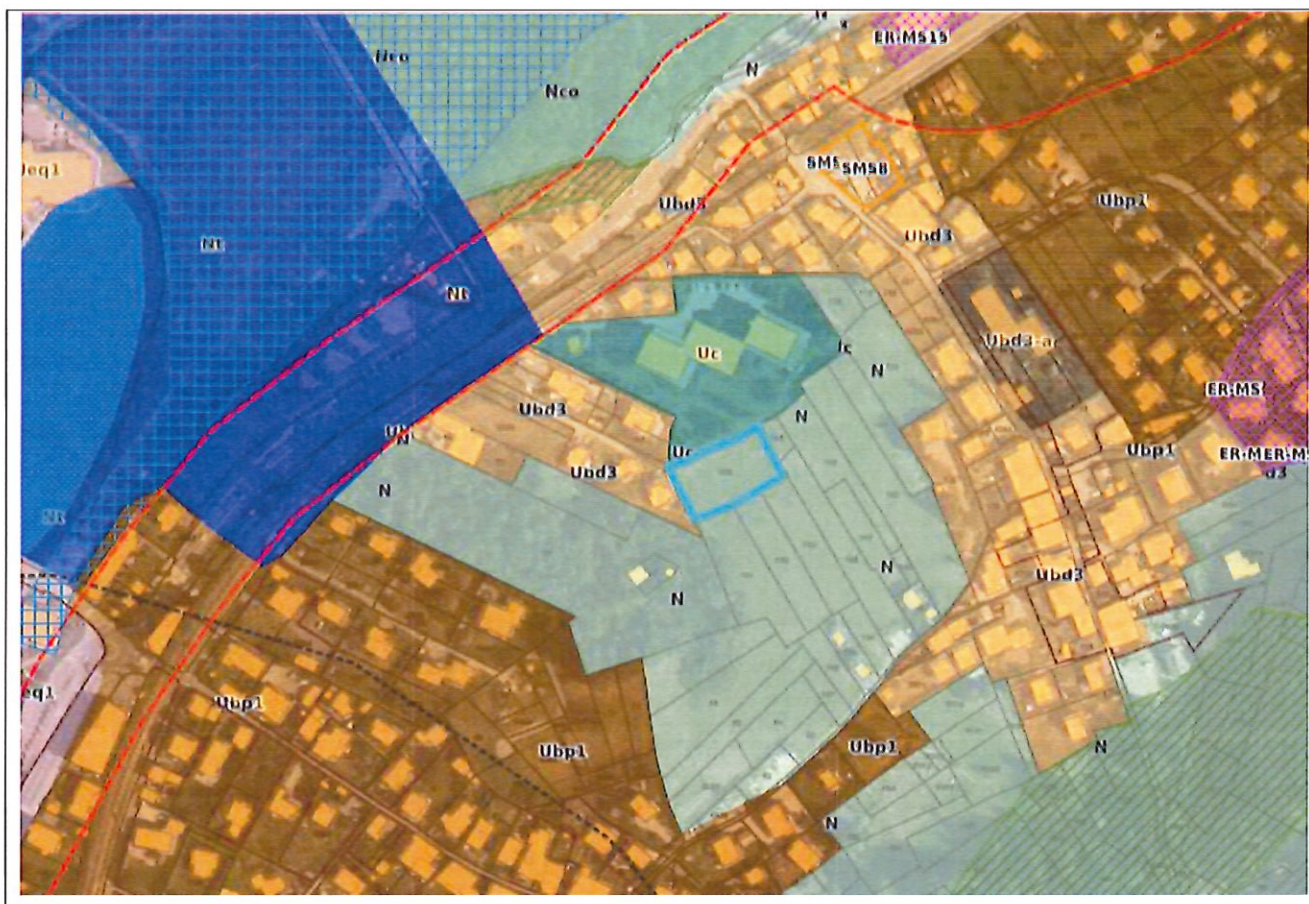
Je pense que c'est la meilleure solution, car la zone N prévue dans projet de PLU me semble très opportune et il conviendrait de ne pas la grignoter.

Voir aussi CG 2

Réponse de la CCVCMB, maitrise d'ouvrage en lien avec la Commune

La MOa maintient son avis défavorable vis-à-vis de cette demande, contentieux en cours sur des refus de PC et contestation du désenclavement judiciaire par la zone IIAU (actuelle) future N, la création d'un accès routier automobile au sein d'une zone naturelle contreviendrait à l'objet de protection de la zone qui doit conserver son aspect naturel et créerait un risque d'effet d'aspiration pour le développement d'une urbanisation qui n'est pas souhaitée..

Secteur La Frasse (proche bois de la Source) :



75 - ZIAN -

Approbation du PLU.

Avis favorable à l'inscription et à la protection des sentiers et pistes dans le PLU, afin de garantir leur maintien et leur usage collectif.

Commentaire CE Je prends acte de cet avis favorable qui demande le maintien de PLU dans son projet actuel. Pour mon avis voir CG3

En ce qui concerne les sentiers, c'est, à mon avis, facultatif, l'important étant la non-constructibilité du secteur.

Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Cf. réponse au CG3.

84 - DUBOIS CAROLINE

Parcelle C 4926 reclassement demandé, mais d'après ce que j'arrive à comprendre de ce document graphique d'une médiocrité affligeante, la parcelle est toujours constructible

Commentaire CE Sans objet la parcelle étant constructible, en cas d'erreur d'interprétation de ma part, avis favorable pour un reclassement.

Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Ces parcelles sont classées en zone naturelle au projet de PLU arrêté. Ce secteur est compris dans un corridor écologique que la commune souhaite maintenir en l'état. Le secteur est aussi marqué par des difficultés de desserte.

Secteur Les Mogeons - chemin du Betaix :



91 - Felisaz Michel

Objet OAP n°10 les Grassonnets.

Le pétitionnaire fait remarquer qu'un permis d'aménager a été accordé et est actuellement mis en œuvre. Ceci pose le problème de l'opportunité du maintien de cette OAP.

NB Les Services de l'État 74 font aussi des remarques voir p366 à 39.

Commentaire CE la question du maintien de cette OAP est posée. Le classement en Ubp1 ne serait-il pas suffisant ?

Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Ce terrain fait partie de l'OAP des Grassonnets. La commune prévoit un réexamen des OAP lors d'une réunion de travail ultérieure (cf. réponse à la CG 2), une attention particulière sera portée à l'OAP10 compte tenu des autorisations d'urbanisme délivrées sur ce secteur.

93 - Wartel Blandine - Chamonix-Mont-Blanc

Objet Pétition pour préserver la zone boisée route des Liarets, parcelle C3858 et la liste des signataires de cette lettre

Pétition jointe au dossier. 103 signataires voir PJ

Commentaire CE Avis favorable voir CG 4

Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Un reclassement en zone naturelle de ce terrain de propriété communale est validé par la commune. Secteur route des Liarets :



E94 - claude gex

Objet Demande extension de la zone Ubp1 , pour rendre constructible une partie supplémentaire de la parcelle E 3091, classée en partie en N dans le projet de PLU.

Présente un projet de délimitation.

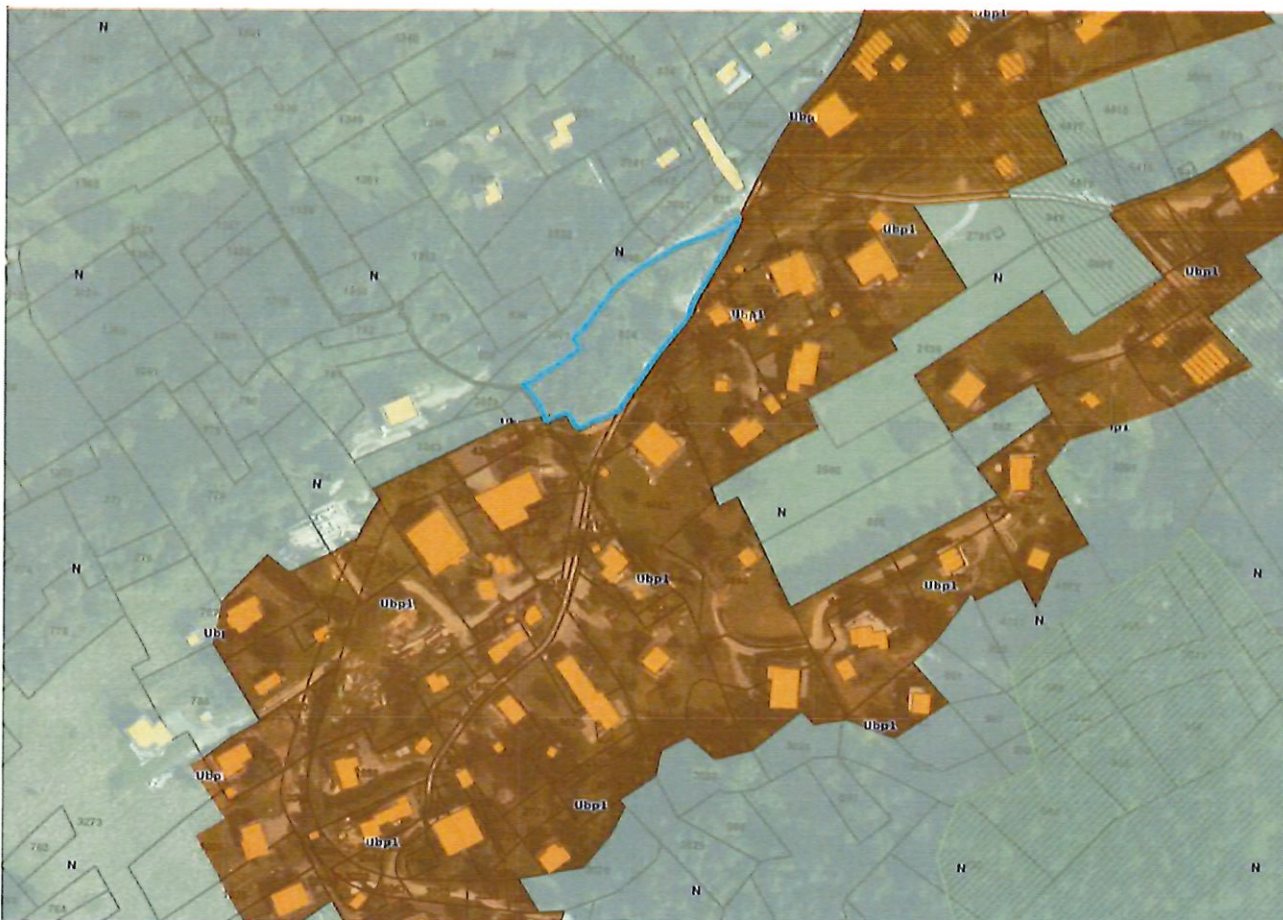
Commentaire CE : La parcelle est en partie boisée. Il est *envisageable* (voir CG 1.2.3) de déplacer la limite de la zone Ubp1 jusqu'au boisement. NB Je me base sur une donnée photographique (Géoportail) de 2023. L'EBC voisin pourrait d'ailleurs être étendu.

Réponse de la CCVCMB, maitrise d'ouvrage en lien avec la Commune

L'enveloppe urbaine pourrait être légèrement adaptée afin de laisser la possibilité de réaliser une construction.

Secteur du Mont :

Secteur du Mont :



97 RAVANEL CEDRIC -

Objet 1 Protestation contre le "côté inégalitaire du PLU" en raison de la servitude" logements sociaux".

Commentaire CE C'est justement pour permettre le maintien de la population permanente que ces dispositions ont été prises.

Objet 2 voir CG3

Objet 3 Protestation contre un classement en zone N

Commentaire CE Pas d'indication quant aux parcelles concernées je ne peux pas répondre

Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

En rapport avec les orientations du PADD, la MOa réaffirme son souhait de maintien de la servitude de résidence principale ainsi que des emprises de servitudes de mixité sociale afin de permettre la création de logements permanents.

98, 123 Isabelle Coutte Burnet-

Objet Demande la constructibilité pour les parcelles

- C147 1A UE actuel
- C2926 Ue Actuel

Un CU a été demandé le 28/11/2024.

Commentaire CE Avis favorable sous réserve précisons du MO

À mon Commentaire CE s parcelles sont classées en UBp1 (d'après ce que je peux interpréter de ce

déplorable règlement graphique).

NB on m'a également signalé une non prise en compte dans ce secteur de deux constructions sur 155 et 150 .

Réponse de la CCVCMB, maitrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Les parcelles mentionnées sont déjà classées en zone urbaine.

Secteur du Lavancher :



E99 - Maître Virginie Metivier

Objet Conteste la suppression de la zone 1 AUe et son remplacement par une zone N secteur de la Joux voir CG 5.

Commentaire CE : *Avis défavorable voir CG5.*

Réponse de la CCVCMB, maitrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Cf. réponse à la CG5.

107,108 OLIVIER JEROME Avocat –

Objet Demande reclassement des parcelles C5838&5840 en UBp1. Ces parcelles sont construites et artificialisées.

Commentaire CE : *Avis favorable dent creuse*

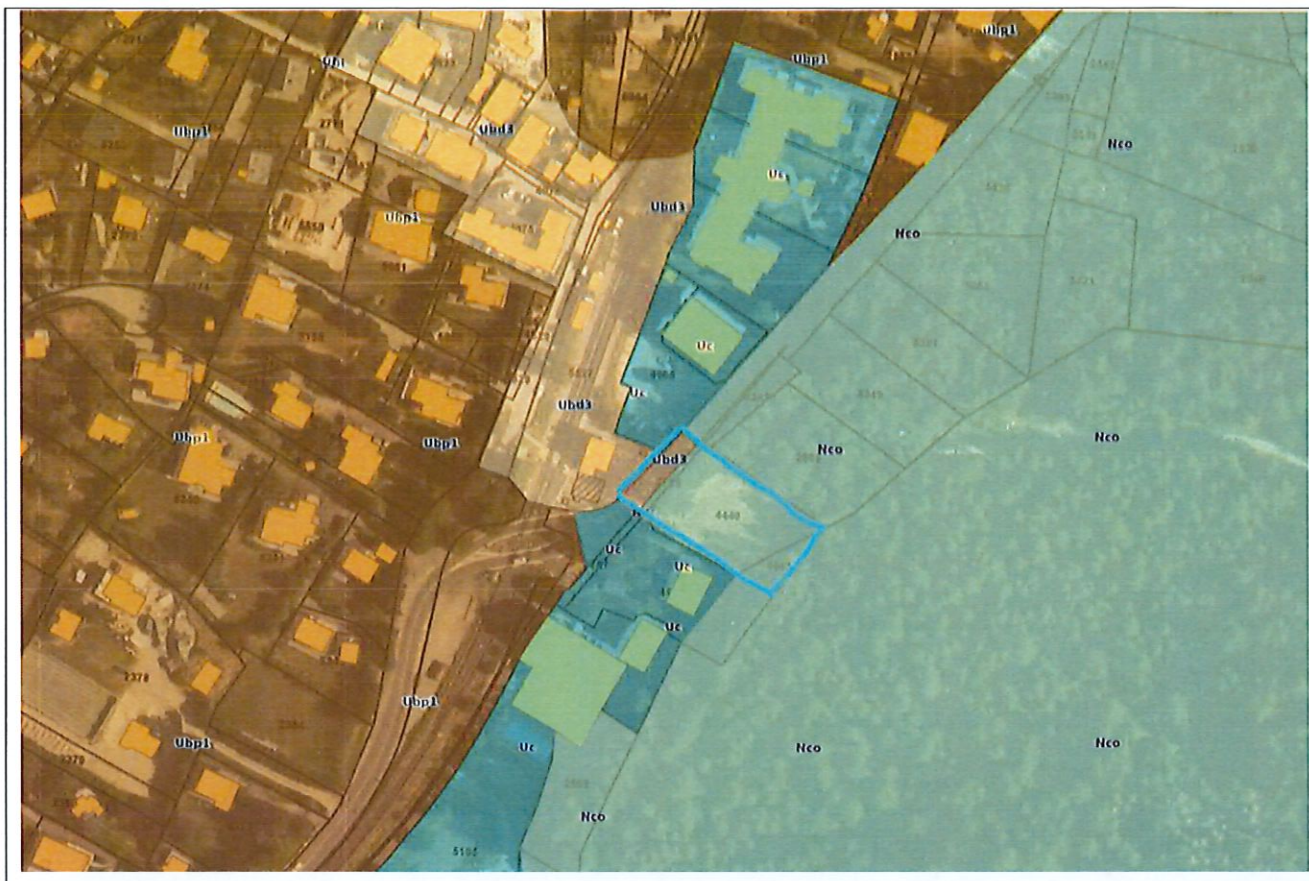
Réponse de la CCVCMB, maitrise d'ouvrage en lien avec la Commune

La MOa confirme la possibilité de faire évoluer en zone urbaine des parties de parcelles déjà artificialisées (partie qui était en 1AU au PLU actuel) mais que la partie classée en zone actuelle 2AU doit être maintenue en zone naturelle au projet de PLU

Objet Demande le reclassement en zone constructible des parcelles C4440 et c4443.
Signale un contentieux en cours.
Classement actuel UE, classement prévu NCo (corridor écologique)
Commentaire CE *Avis défavorable. Le corridor écologique trouve à l'ouest sa limite naturelle avec le CD 1506.*

La MO devra s'interroger sur le passage en zone urbaine de la partie objet d'un permis en 2024 (Ubd3) ou de son maintien en zone N, ce qui ne l'empêche pas d'user de son PC.

Secteur Les Tines :



104 - Gommier Sylvain -

Objet : Demande reclassement en constructible des parcelles B 6581,6580,4530,4538.

Commentaire CE Avis défavorable. Il ne convient pas de réduire l'importante coulée verte, en agrandissant la zone Ubd3

Réponse de la CCVCMB, maitrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Sans commentaire complémentaire, la MOa est serait prête à suivre l'avis du commissaire enquêteur compte tenu de la présence de la coulée verte.

Secteur des Grands Montets (chemin de la Rosière) :



105, 106 - MAUREL -

Objet : Demande le reclassement en A des parcelles 6296,6281,6285,3576,6289, mais en conservant la possibilité de réaliser un abri de jardin sur 6282a et une partie de 3577.

Commentaire CE Avis favorable .

Réponse de la CCVCMB, maitrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Au regard de la proximité immédiate aux zones urbaines, il est privilégié le maintien en zone naturelle sans permettre l'installation de mazot.

Secteur chemin du Lavoussé :



107,108 OLIVIER JEROME Avocat –

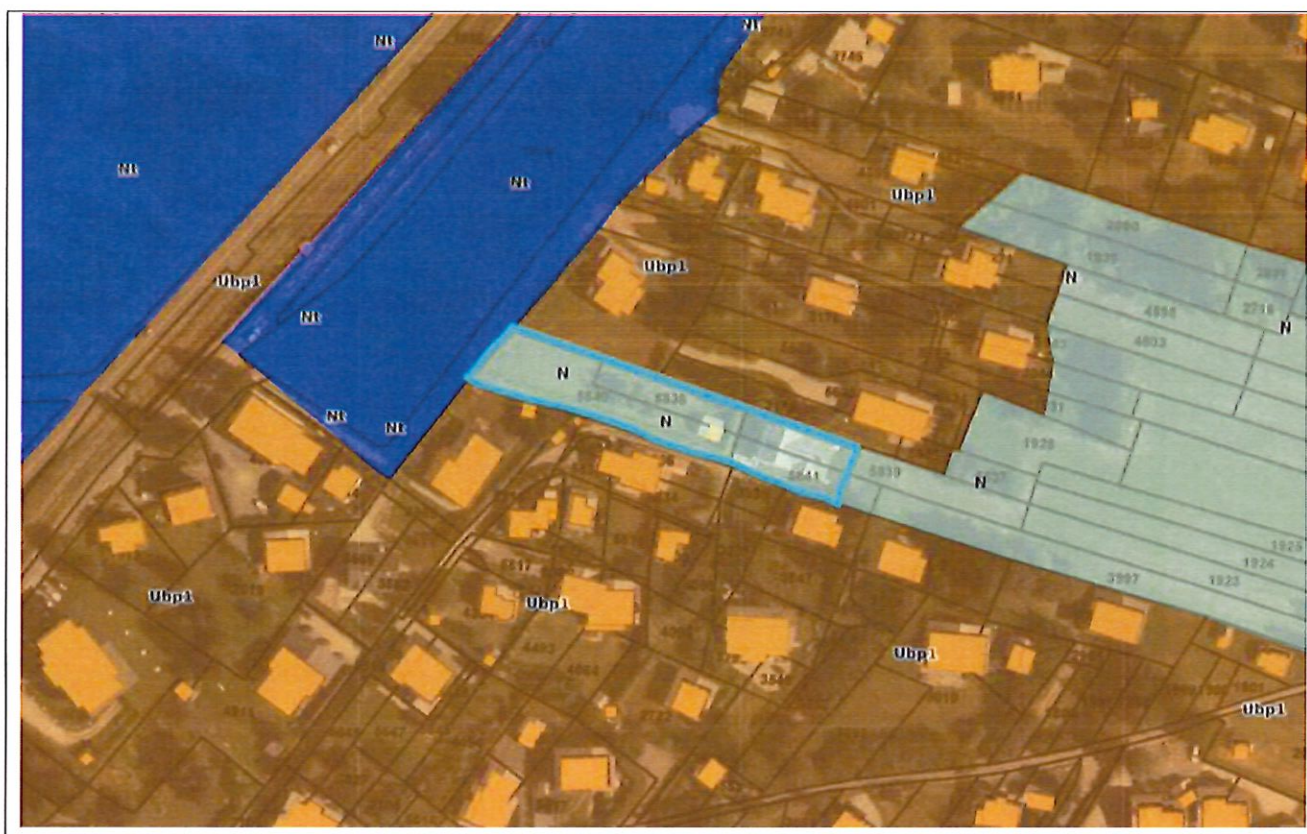
Objet Demande reclassement des parcelles C5838&5840 en Ubp1. Ces parcelles sont construites et artificialisées.

Commentaire C *Avis favorable dent creuse*

Réponse de la CCVCMB, maitrise d'ouvrage en lien avec la Commune

La MOa étudie la possibilité de faire évoluer en zone urbaine la partie déjà artificialisée.

Secteur Lac des Praz :



109, 110 OLIVIER JEROME Avocat –

Objet Demande de reclassement D N° 6156 et d'une partie de la parcelle D N°6154 qu'il est prévu de classer en A

NB Je constate avec stupeur que la route Blanche a été classée en zone agricole ! à rectifier.

Commentaire CE : *Avis favorable. La zone est peu importante et l'intérêt agricole sujet à caution.*

Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

La commune étudie la possibilité de faire évoluer en zone urbaine la partie déjà artificialisée.

111, 112 - Remy Felisaz Voir 91 et CG 2

Commentaire CE Transmis au MO pour info et commentaire.

Pour 1°. Ceci reste à priori compatible avec les divers classements en U , mais il faudrait probablement creuser; le règlement devrait probablement être modifié.

Pour 2° Intéressant, mais problèmes de compatibilité avec les dispositions relatives à l'architecture. les zones N créées à l'intérieur de secteurs largement bâtis , qui peuvent certes être modifiées, (voir CG 1.2 mais n'ont pas vocation à un grignotage progressif).

Commentaire CE : *Avis favorable voir CG1.2 pour 400m2*

Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Ce terrain fait partie de l'OAP des Grassonnets ; il peut donc être rappelé que la MOa prévoit un réexamen des OAP lors d'une réunion de travail ultérieure (cf. réponse à la CG2).

113 collectif Les pèlerins

Objet : Observations relatives à la Présentation du PLU,

- Prise en compte insuffisante des risques,

- La mixité sociale mérite d'être étendue,
- Une mise à jour des plans est nécessaire.

Commentaire CE : Transmis au MO pour info et commentaire.

Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Risques

Il est rappelé que la responsabilité de l'élaboration, mise en application et révision des plans de prévention des risques naturels relève des services de l'Etat.

La MOa mentionne toutefois être active dans le cadre des travaux PAPROG (plan d'actions pour la prévention des risques glaciaires et périglaciaires > étude d'échelle nationale portée par le Ministère de la transition écologique avec des déclinaisons par départements et bassins) et menée dans de nombreux projets notamment transfrontaliers en matière de suivi et gestion des risques.

Mixité sociale

Le PLU bénéficie d'ores et déjà dans sa version pour arrêt d'un niveau d'ambition élevé relative à la mixité sociale à travers la mise en place de plusieurs outils complémentaires (cf. justification des choix page 84).

Mise à jour des plans

Cf. réponse à la CG1

E114 - Danielle ARNAL

Objet : Parcelles 3165,3005,3209, classement prévu N. Demande constructibilité.

Cet ensemble est situé entre une zone Ubp1 et Ubd2

Commentaire CE : *Envisageable, voir CG 1 , pour une extension limitée à la possibilité de construire une habitation.*

Le pétitionnaire pose le problème pour les salariés désireux de rester dans la vallée, mais le projet communal de réaliser des logements sociaux n'implique pas forcément que chacun puisse construire sur des propriétés ancestrales, avec un risque évident de sous densification des terrains constructibles.

Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Au regard du caractère naturel du secteur, la MOa souhaite le maintien en zone naturelle.

Secteur Argentière :



E115 - Alain Verliere

Objet Présente 2 propositions bien argumentées :

1° Enterrer les parcs de stationnement, en les recouvrant soit de jardins publics soit de constructions diverses.

2° Préconise l'usage des BSO (brises soleil orientable)

Commentaire CE : Transmis au MO pour analyse

Pour 1°. Ceci reste a priori compatible avec les divers classements en U, mais il faudrait probablement creuser; le règlement devrait probablement être modifié.

Pour 2° Intéressant, mais problèmes de compatibilité avec les dispositions relatives à l'architecture.

Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Sans commentaire complémentaire, la MOa rejoint l'avis du commissaire enquêteur, sujet à voir au cas /cas au vu des OAP de thématiques et autres contraintes techniques

116 - Domozy - Gillier Alain et Irène

Objet : Demande que les parcelles n° 2173 et 2174 restent en zone IAUE. (UBp1 au projet actuel).

Commentaire CE : *Envisageable, mais le MO devrait afficher une politique d'ensemble pour toutes les zones N créées à l'intérieur de secteurs largement bâtis, qui peuvent certes être modifiées, (voir CG 1.2 mais n'ont pas vocation à un grignotage progressif.*

Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Ces parcelles sont classées en zone naturelle au projet de PLU arrêté. Ce secteur constitue un cœur d'ilôt végétalisé que la MOa souhaite maintenir en l'état. Le secteur est aussi marqué par des difficultés de desserte et d'accessibilité.

Secteur chemin du Betaix :



119 COMTE PIERRE -

Objet : demande reconsidération OAP 7 les Mouilles. Parcelles D3736,3743,3747,3744 (situées dans l'espace naturel de l'OAP).

Commentaire CE : *Le problème de la répartition entre zones à construire et les autres zones est récurrent en cas d'OAP.*

La modification d'une OAP pouvant être envisagée lors d'une modification de PLU, je pense qu'il faut prévoir une concertation sur cette affaire et renvoyer à une modification ultérieure

Réponse de la CCVCMB, maitrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Cf. réponse à la CG2

Il est précisé que ces adaptations sur les OAP maintiendront la constructibilité de l'OAP mais pourront faire évoluer les principes d'aménagement notamment quant à la répartition secteur constructible/secteur non bâti.

OAP n°7 Les Mouilles :



120 - CHARLET Famille

Objet : Demande de suppression de l'OAP LA ROSIERE et des zonages N associés, et le reclassement en zone U des terrains leur appartenant

Commentaire CE Avis défavorable à un reclassement en zone U qui irait dans le sens contraire des orientations présentées dans le PADD. Voir CG 2

Comme proposé par la Préfecture 74 (voir avis des PPA) un ERSP (au titre du L151-41-4) pourrait être envisagé, ce qui permettrait aux propriétaires de faire usage du droit de délaissement.

Réponse de la CCVCMB, maitrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Ce terrain fait partie de l'OAP La Rosière. La MOA prévoit un réexamen des OAP lors d'une réunion de travail ultérieure.

Cf. réponse à la CG2

122 - Claret Tournier Laurence

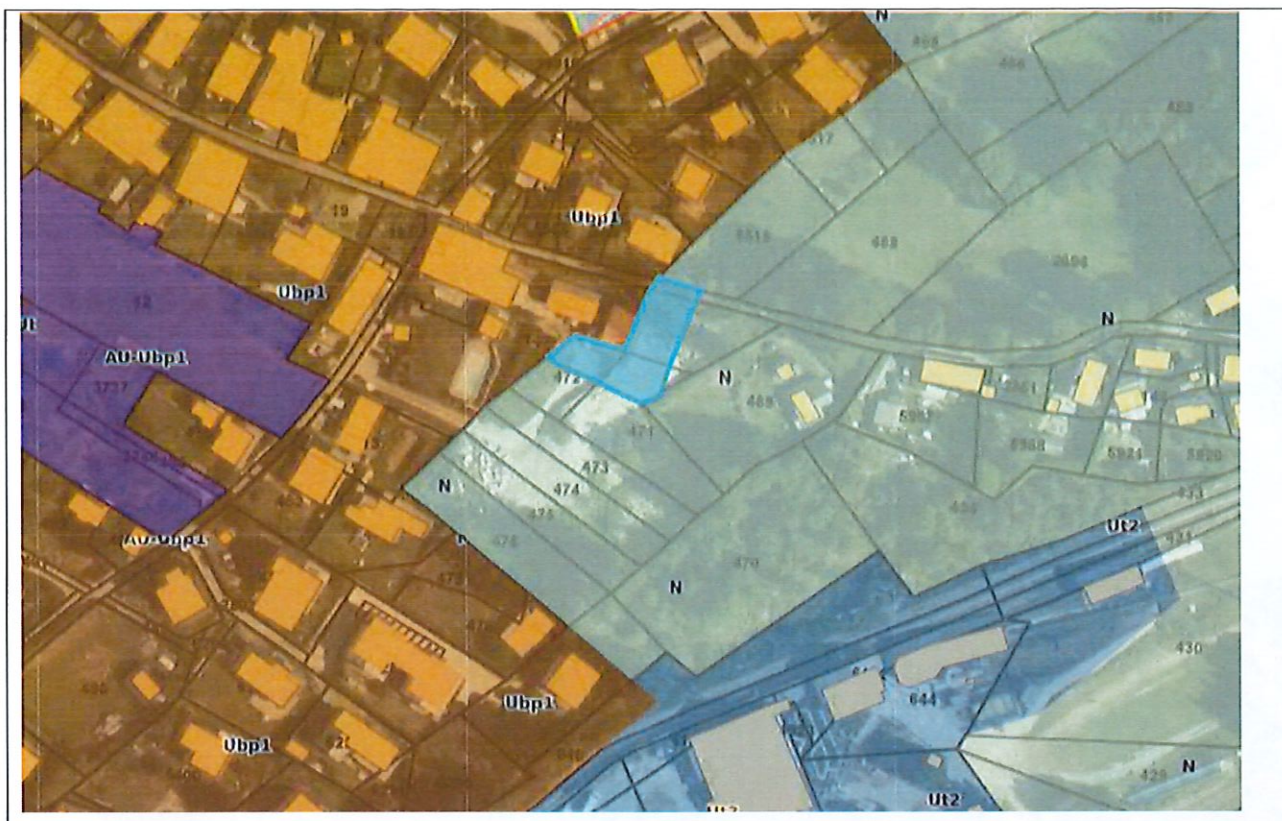
Objet : reclassement D471,472,473,475,476,en constructible pour 1149m2

Commentaire CE Une extension limitée de la zone Ub1 qui entoure les terrains concernés est envisageable. Voir CG 1

Réponse de la CCVCMB, maitrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Il est précisé que l'accessibilité de ce secteur étant complexe, seule la construction déjà réalisée pourraient être réexaminée en zone urbaine.

Secteur Les Mouilles :



124 - RAOUL-DUVAL (née SIMOND) Isabelle

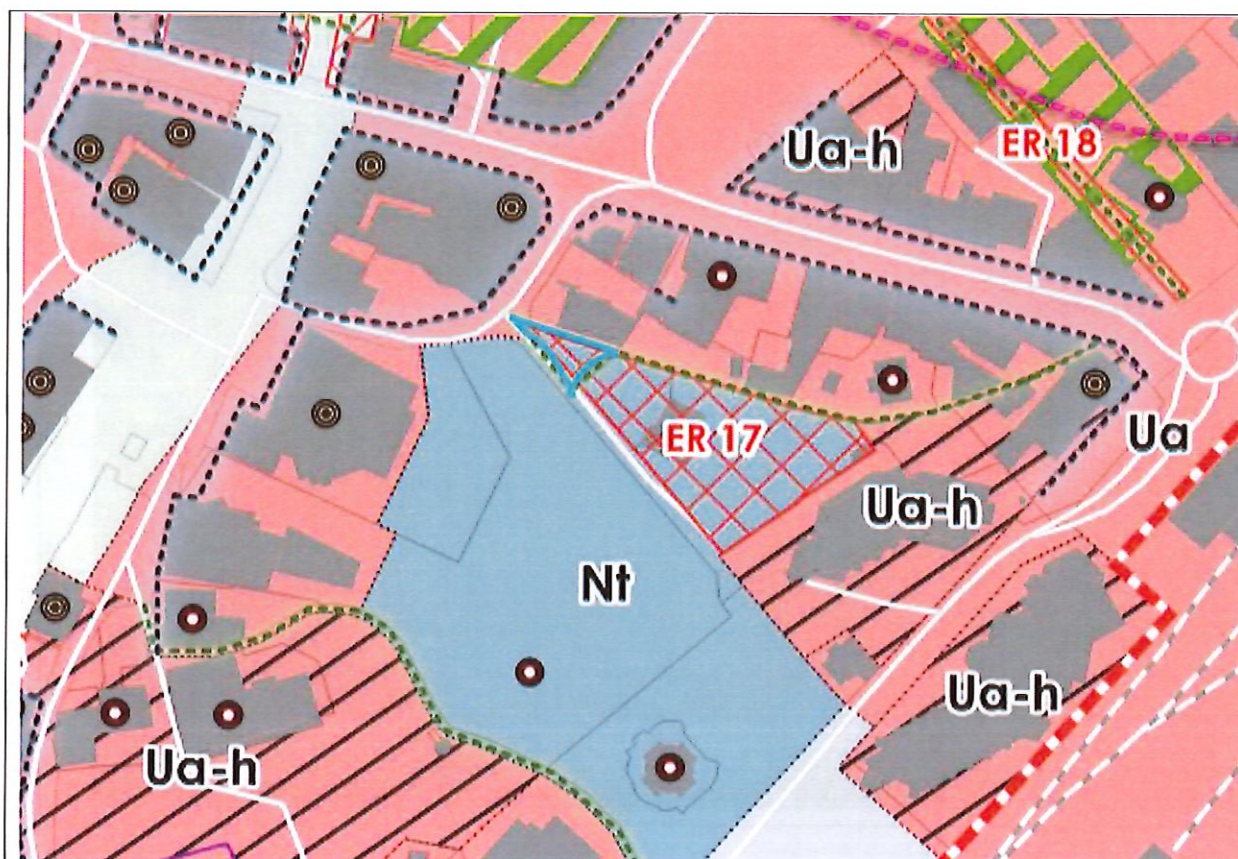
Objet : Demande d'exclusion de la parcelle privée cadastrée n° OG 3404 de l'emprise du projet d'équipement public culturel (réf. ER17)

Commentaire CE Avis favorable, sauf à démontrer que cette parcelle est nécessaire au projet d'équipement public culturel prévu sur l'ERSP N° 17.

Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Il est confirmé qu'il s'agit d'une erreur matérielle et que l'ER pourrait être supprimé sur la parcelle mentionnée (OG 3404).

Secteur Parc Couttet :



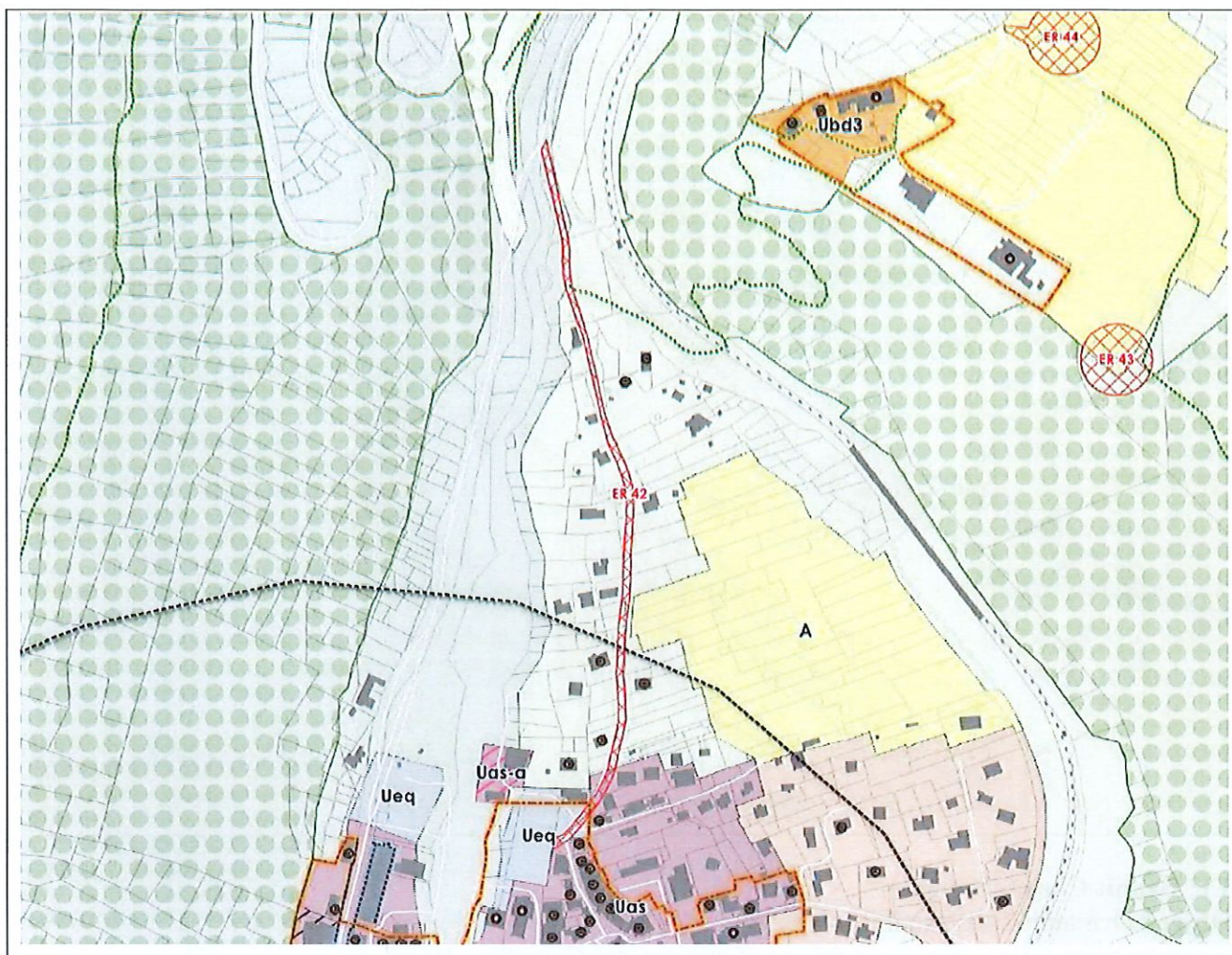
130 - COUTAGNE DANIEL

Objet : Conteste l'intérêt de l'ERSP n° 42 l'élargissement *étant fait*.

Commentaire CE : Avis favorable, mais demande avis MO :

Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

La stratégie de gestion du risque avalanche dans ce secteur ayant évolué, la commune étudie la possibilité de suppression de cet emplacement réservé au vu des risques sur ce secteur.



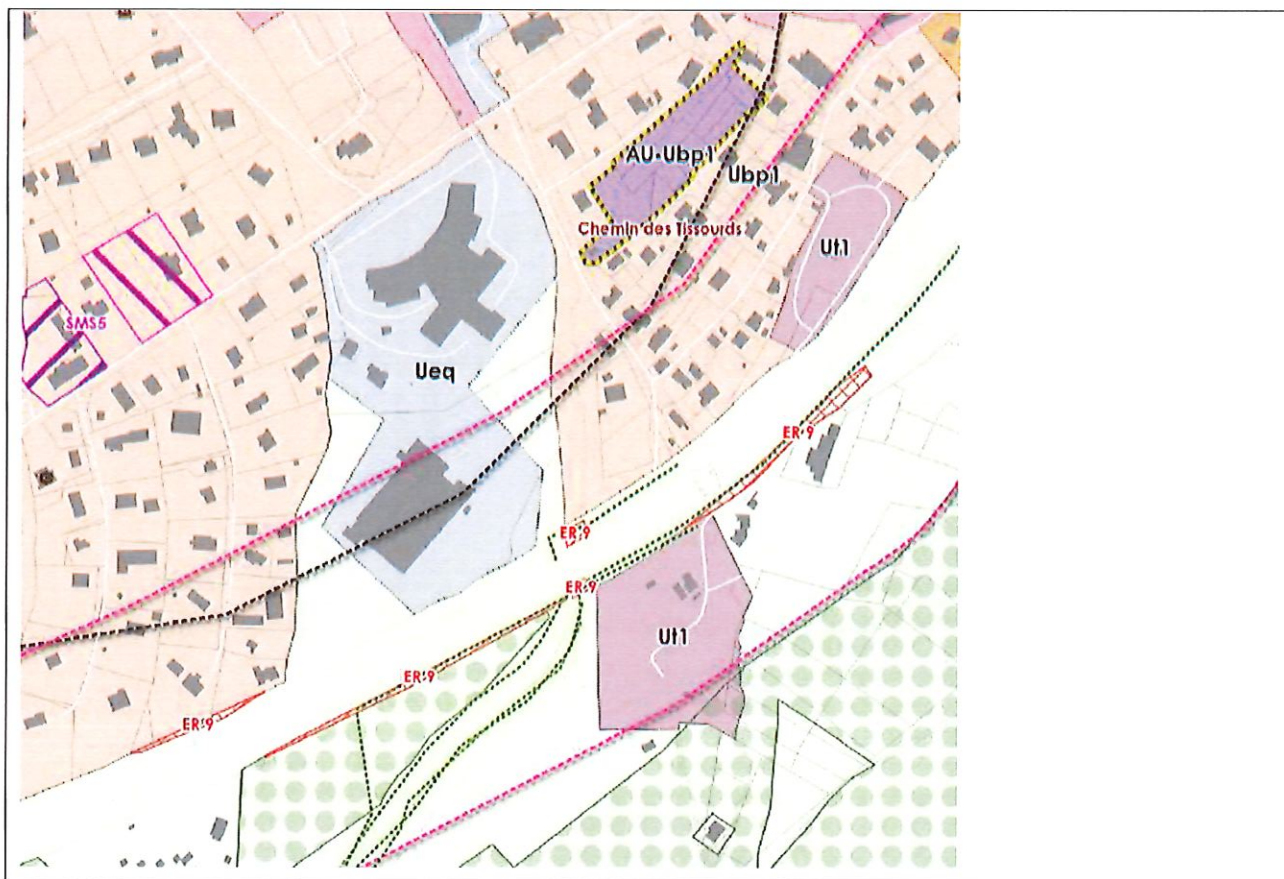
131 - Stephane DAGUET

Objet : demande la suppression de cet ER-9 sur la parcelle 5788 précise que cet ER est ancien, et que les travaux semblent réalisés.

Commentaire CE : *Avis favorable sauf raison contraire présentée par MO*

Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Les travaux sur l'ER9 semblent avoir été réalisés, la MOa étudie donc la possibilité de suppression.



132 Benoit Claret-Tournier-

Objet : Demande constructibilité E 3201

Commentaire CE : *Avis favorable sous réserve confirmation MO il me semble qu'il y a une voie de circulation sur une partie de la parcelle.*

Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

La MOe confirme que cette parcelle est déjà classée en zone urbaine.

134 - Boyer Thomas -

Objet : Approuve le classement en zone N du secteur du Planet, mais demande une modification du règlement (p 138) relatif aux annexes, compte tenu de la réalité du terrain. .

Fait une proposition en ce sens

Commentaire CE : *Prend acte de la volonté de protection du Planet.*

Avis favorable à la proposition relative aux annexes.:

Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Le règlement du PLU arrêté prévoit : « que la surface totale des annexes soit limitée à 17m² de surface de plancher et qu'elles soient implantées dans un rayon de 25m autour de la construction principale. ».

La MOa interroge ainsi la possibilité d'augmenter à la marge d'emprise des annexes sous réserve d'une bonne intégration.

PJ n°3

Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des personnes consultées sur le PLU

NB Le Commissaire Enquêteur n'est pas tenu de commenter les Avis des PPA, il peut cependant en tenir compte et présenter éventuellement des observations, celles-ci sont en italique.

Services de l'État et CDPENAF

Avis favorable assorti de réserves et recommandations.

La qualité du dossier soumis à enquête est soulignée, ainsi que la rigueur du travail effectué dans le but de réduire l'enveloppe urbanisable au profit des espaces agricoles ou forestiers.

Le projet est en accord avec les enjeux nationaux de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels et de la préservation des paysages. La commune innove en mettant en application la Loi « le Meur » en instaurant une « Servitude de résidence principale ».

La méthodologie utilisée pour établir les objectifs de développement de l'urbanisation, ainsi que la consommation foncière, est validée.

La demande de dérogation au titre de l'article L.142-5 du CU pour les extensions prévues, compte tenu de l'absence de SCOT est obtenue.

Les principales réserves et recommandation jointes à cet avis favorable (NB elles reprennent les conclusions de la CDPENAF) sont, pour les principales les suivantes :

En ce qui concerne les réserves :

1. Reclassement de 3.39 ha en A ou N et resserrement de l'enveloppe urbaine au plus près du bâti.

Réponse de la CCVCMB, maitrise d'ouvrage en lien avec la Commune

La commune étudie la possibilité de réduction légère de l'enveloppe urbaine au profit de la zone naturelle ou agricole.

Un secteur en particulier (à proximité de l'hôpital), classé en zone naturelle dans le PLU en vigueur, devrait pouvoir évoluer vers un classement en zone naturelle, qui l'était déjà au PLU en vigueur et en veillant à la prise en compte par le règlement du projet de centrale hydroélectrique.

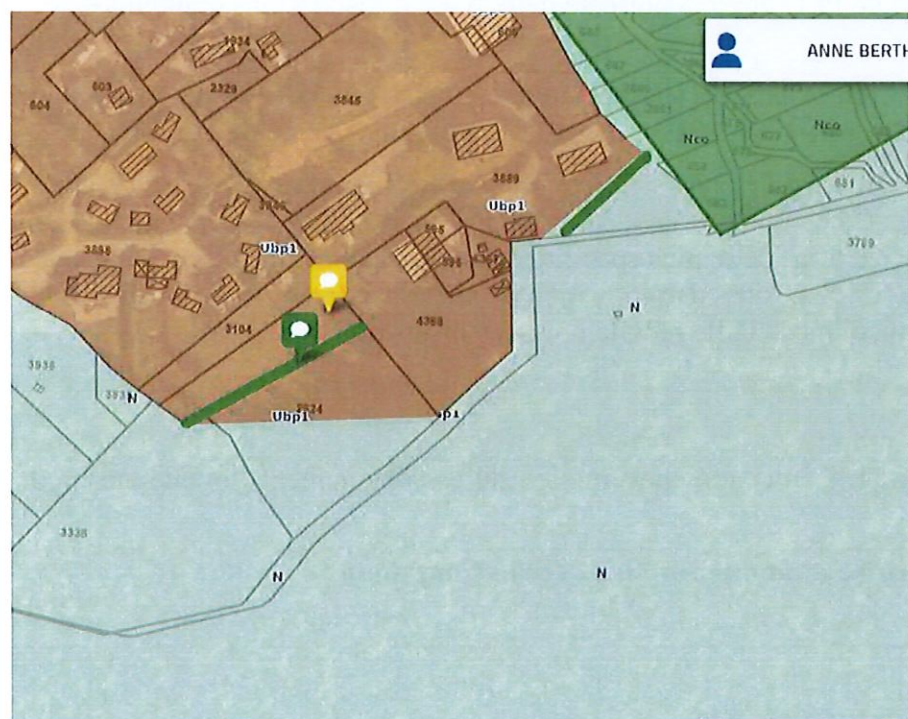


2. Reclassement en A ou N de l'OAP n°3.

Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Une réduction ou suppression de l'OAP n°3 « Songenaz » est en cours de réflexion.

Cf. réponse CG2



3. Modification du règlement de la zone NT pour limiter les aménagements envisageables aux seuls besoins des équipements sportifs et touristiques

Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Le règlement de la zone Nt va être retravaillé afin de correspondre plus spécifiquement aux

caractéristiques de ces différents sites de tourisme et de loisirs (camping / golf / remontées mécaniques...) dont les besoins et les niveaux d'enjeux doivent être différenciés dans le règlement.

La MOa en lien avec les avis de la CDPENAF et de la DDT souhaite être moins permissive pour les secteurs les plus sensibles d'un point de vue environnemental et paysager, « tant précisé que ces secteurs sont par ailleurs soumis à des contraintes de servitudes d'Utilité publique (sites inscrits, ;..) qui s'imposent au PLU..

En complément et à la demande des personnes publiques associées, les changements de destination possibles pour les bâtiments situés en zone Nt seront précisés pour chacun d'eux et identifiés au plan de zonage.

4. Encadrer les secteurs de parking par un zonage spécifique.

Réponse de la CCVCMB, maitrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Les parkings liés aux remontées mécaniques seront tous identifiés dans un zonage urbain spécifique. Comme demandé par les personnes publiques associées, il s'agira de permettre la gestion des stationnements au niveau du terrain naturel et/ou en souterrain et de veiller à ne pas autoriser des usages non adéquats.

5. Réétudier le tramage des pistes de ski. *(Voir à ce propos mon commentaire sur l'avis MRAE la demande étant similaire)*

Réponse de la CCVCMB, maitrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Le PLU dans sa version « projet de PLU arrêté » présente deux types d'inscriptions graphiques liées aux pistes de ski :

- une trame "Aires d'emprise des remontées mécaniques" : un léger élargissement de ce layon autour des remontées mécaniques existantes est à l'étude afin de faciliter le remplacement des ouvrages.
- une trame "Domaine skiable" : il est prévu une suppression de cette trame sur les pistes de ski de fond en lien avec les remarques faites durant l'enquête publique ainsi qu'une reformulation de la prescription réglementaire associée afin d'être plus spécifique dans les autorisations possibles (avec pour objectif de n'autoriser que les dispositifs de production de neige hors retenues collinaires ainsi que les aménagements et constructions de taille réduite pour des dispositifs de sécurité et liés à des besoins sanitaires.

6. Revoir la rédaction de la zone UT en ce qui concerne les autres hébergements touristiques pour les limiter aux HLL

Réponse de la CCVCMB, maitrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Cf. réponse 3. Ci-dessus.

7. Recommande en cas de pourcentage de SMS trop élevé (i.e. >50%) de recourir à la création d'ERSP dans le but de faire profiter les propriétaires fonciers d'une possibilité de recours au « droit de délaissement »

Réponse de la CCVCMB, maitrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Le « droit de délaissement » s'imposerait dans le cas de figure de pourcentage de mixité sociale qui serait à 100% (ce qui n'est pas le cas dans le PLU arrêté).

A titre d'exemple, le PLUm de Bordeaux métropole approuvé en 2016 présente des servitudes de mixité sociale avec des taux allant jusqu'à 80%.

En revanche, plusieurs ajustements mineurs seront par ailleurs intégrés comme par exemple lorsqu'un SMS est situé à cheval sur deux zones.

En complément, la MOa est en cours de réflexion sur l'ajustement des outils servitudes de mixité sociale / OAP / servitudes de logements permanents afin d'apporter une plus grande fiabilité quant à la faisabilité économique des projets. La superposition des outils SMS/servitude de logements permanents sera limitée.

Commentaire CE : la prise en compte éventuelle de ces réserves reste, à mon avis, compatible avec les objectifs du PADD et des modifications envisageables avant approbation. La qualité et l'ambition de ce dossier (hors documents graphiques) a été justement soulignée, notamment la mise en application de la Loi « Le Meur », qui pourrait, à mon avis, donner l'exemple au niveau national, compte tenu de la notoriété, de Chamonix, ce qui est loin d'être négligeable.

Département de la Haute Savoie

Le conseil départemental émet un avis **défavorable** aux motifs suivants :

1. Secteur de la Gare basse du Train du Montenvers :

- En sa qualité de propriétaire des terrains dédiés à l'exploitation du service public départemental du Train du Montenvers, il estime que l'instauration d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) gèle pendant 5 ans les parcelles cadastrées OD 3098, 563, 3095, 568, 6682, 710 et 3096, par la création d'une servitude d'inconstructibilité temporaire. (Nb le secteur est actuellement classé 2AU le projet de PLU le reclasse en Ua.).
- Ce classement est incompatible avec les exigences de continuité, de modernisation et d'évolutivité du service public du train du Montenvers.
- Parcelles OD 710 et OD 568, le Département s'oppose à ce qu'elles fassent l'objet d'un emplacement réservé pour mixité sociale à 100 %, disposition jugée inappropriée au regard de la destination et de l'occupation de ces parcelles.
- Il est rappelé que les bâtiments dont le Département est propriétaire sont utilisés comme des logements pour le personnel directement lié au service public du train. Le Département sollicite, à cet effet, une exception au bénéfice des
- En ce qui concerne la servitude de résidence principale le Département, propriétaire de bâtiments, au sein de la zone, estime qu'afin de permettre au Département de pérenniser ses activités, il apparaît nécessaire d'introduire une exception à cette servitude de résidence principale au bénéfice des personnes publiques qui doivent pouvoir assurer la continuité de leurs activités.

• Commentaires du CE

L'histoire du développement de touristique de la vallée de Chamonix est bien connue et a été souvent racontée. Un des moments clé de ce développement a été la réalisation du train du Montenvers, dont on sait qu'il rencontrait alors une forte opposition des chamoniards et qu'il n'est pas exagéré de dire qu'on leur a forcé la main. Le classement en « service public départemental » date de cette époque, et si l'on s'accorde sur le fait que la vallée doit en grande partie son essor à cette réalisation, les anciennes querelles ne sont pas pour autant effacées et l'on peut penser que cet avis en est un lointain écho. En ce qui concerne le projet de PLU, il semble utile de rappeler que :

- *Le Département, en tant que propriétaire foncier, n'a pas autorité sur la communauté de communes en matière d'urbanisme et qu'elle est libre de mener, à sa convenance, les études préalables et la conduite de l'opération d'aménagement.*
- *Que l'instauration d'un PAPAG relève d'une logique évidente compte tenu de la centralité et des enjeux de ce secteur et est, en outre, parfaitement justifiée à notre avis par le MO (p68 du rapport de présentation)*
- *D'autres solutions pourraient certes être envisagées (OAP notamment sans que ceci apporte, à mon avis, une meilleure solution), mais le simple classement en Ua est à déconseiller une fois le PLU approuvé il n'y aura plus de possibilité de sursis à statuer.*
- *En ce qui concerne la servitude de résidence principale. Il n'est pas douteux que ceci sera d'une application difficile et une source probable de contentieux, mais ceci ne justifie pas que l'on renonce à appliquer une disposition prévue par la Loi.*
- *On peut en outre faire remarquer que l'argumentation exposée n'est pas très convaincante, le personnel de la société » du Montenvers étant constituée soit de résidents principaux soit de locataires.*

- Il convient en outre de rappeler que les exceptions (ce que demande le Département en est une) ne sont pas sans risque sur le plan juridique.

Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

PAPAG

Comme cela est mentionné dans la justification des choix au sein du rapport de présentation, ce secteur constitue un espace stratégique pour Chamonix. La justification des choix pourra être complétée afin de préciser le niveau d'avancement dans la réflexion sur l'aménagement du secteur par la commune. Le PAPAG laissera à la commune l'opportunité d'engager des études afin de définir un schéma directeur d'ensemble.

DPUR

L'emprise du futur DPUR sera adaptée au PLU dans sa version pour approbation.

Mixité sociale

Les parcelles mentionnées par le Département se trouvent en effet couvertes par l'ER-MS11. Cet outil vise une acquisition par la commune à vocation de création de logements sociaux. La MOa confirme son souhait de maintien de cet ER-MS en lien avec les objectifs de son PADD.

Servitude de résidence principale

La servitude de résidence principale s'applique uniquement pour les nouvelles constructions. La location à titre permanent reste possible dans l'emprise de la servitude de résidence principale. De fait, les bâtiments du Département logeant son personnel ne sont pas concernés par cette disposition.

2. Secteur de la Gare Haute du Train du Montenvers :

Le classement en zone NT pourrait permettre des aménagements peu compatibles avec la vocation du site.

Commentaires du CE

La remarque est certes pertinente et une zone NT spécifique, moins permissive pourrait être envisagée. Je pense toutefois que le règlement et le zonage sont déjà assez complexes et que le classement du site, compte tenu des contraintes et des procédures qu'il impose est largement suffisant, une clarification du règlement de toutes les zones NT serait cependant utile.,

Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Le PLU en vigueur classe ce secteur en zone NI "STECAL du site du Glaciorum à Montenvers". Ce règlement prévoit l'autorisation unique des constructions, des installations, ouvrages et aménagements, sur le site du Glaciorum de Montenvers, dans la limite de 1000 m² de surface de plancher et dans le respect de l'OAP valant UTN locale.

Seul le glaciorum n'est pas réalisé à ce jour. Le permis a toutefois été accordé sur ce secteur.

La commune interroge actuellement la possibilité des évolutions réglementaires pour la zone Nt (cf. réponse à l'avis de la DDT et CDPENAF).

Concernant la hauteur autorisée en zone Nt :

Ni les extensions, ni les nouvelles constructions sont autorisées dans la zone Nt. Cette disposition de hauteur est mentionnée pour la zone naturelle stricte. La zone Nt n'est donc pas concernée.

3. Parking des Planards

Il est prévu un ERSP N° 20 (accès à un site de stockage de bois) il est demandé de déplacer le tracé de cet accès qui porte atteinte à des parcelles départementales.

Commentaires du CE

Tant que la zoner reste inconstructible cela me semble sans importance, mais si l'emplacement peut être déplacé je n'y vois pas d'inconvénients.

Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Le tracé de l'emplacement réservé correspond au tracé de la voirie existante et ne viendra donc pas modifier le fonctionnement actuel du parking.

4. Projet d'extension de la cité scolaire de Chamonix

Commentaires du CE Compte tenu de du caractère techniques de ces remarques je sollicite l'avis du MO.

Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Le règlement du PLU n'entre pas en contradiction avec le projet d'extension de la cité scolaire :

- Coefficient de pleine terre : cette prescription ne s'impose pas à l'existant dans la mesure où les aménagements/constructions sont prévus sur des espaces déjà imperméabilisés.
- Hauteur : de la même manière, cette disposition ne s'applique à la rénovation de constructions existantes ne générant pas d'extension.
- Infiltration des eaux pluviales : le projet doit être conforme aux dispositions du règlement écrit comme l'ensemble des projets.

Pour les autres dispositions, des exceptions pour les constructions d'intérêt général pourront être introduites dans le règlement pour approbation :

- Distance abris vélos : faire une exception pour les constructions d'intérêt général.
- Toitures végétalisées proscrites par ABF : la MOa étudie l'opportunité d'introduire une exception pour les constructions d'intérêt général.

SCoT Mont-Blanc –

Avis favorable.

Le projet s'inscrit pleinement dans le projet de SCoT :

- Maîtrise exemplaire de la consommation d'espace (limitation à 12 ha d'ENAF sur 2021-2035),
- Production ambitieuse de logements sociaux (500 logements via 23 emplacements réservés et 16 servitudes de mixité sociale),
- Équilibre entre développement résidentiel permanent et stabilisation de l'offre touristique,
- Préservation renforcée des espaces naturels et agricoles (96% du territoire), et intégration pionnière des enjeux climatiques et patrimoniaux.
- Ce projet de PLU constitue **une référence** en matière de conciliation entre attractivité touristique internationale et maintien de la vie permanente en territoire de haute montagne.

Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Les observations formulées n'appellent pas de commentaires complémentaires.

Commune de Saint Gervais

Avis favorable avec la remarque suivante « la zone limitrophe au territoire de Saint Gervais étant cohérente avec celle de la commune le projet n'appelle aucune remarque particulière ».

Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Les observations formulées n'appellent pas de commentaires complémentaires.

SAGE ARVE (gestion des eaux)

Avis favorable avec recommandations.

Le SAGE note :

- La bonne prise en compte des enjeux des principaux volets du SAGE.
- La qualité de l'étude environnementale et de l'OAP thématique « trame et continuités écologiques »

Les principales recommandations sont :

- Insister plus fortement sur les objectifs d'économie et de sobriété en ce qui concerne la consommation d'eau.
- Reprendre les prescriptions du SAGE en matière d'eaux souterraines et de géothermie.
- Demande de création d'ERSP pour accéder aux rives de l'Arve.
- Vérifier la compatibilité avec les projets du SAGE situés en zone N, ainsi que celle de l'ERSP n°15 avec la servitude « digue » envisagée.

Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

En réponse aux recommandations du SAGE, les points suivants pourront être pris en compte :

- Dans les secteurs stratégiques pour la ressource en eau repérés au règlement graphique, l'interdiction de création de nouveaux ouvrages géothermiques pourra être intégrée au règlement écrit.
- Des ajustements d'emplacements réservés et d'EBC seront réalisés pour prendre en compte les travaux déjà réalisés ou à venir par le SM3A.

CCI (chambre de Commerce et d'industrie)

Avis favorable avec recommandations.

- La CCI reconnaît avoir compris la philosophie et les objectifs poursuivis elle approuve la volonté du MO d'assurer une capacité d'accueil qualitative et diversifiée et de pérenniser le parc hôtelier.
- Elle approuve la prise en compte des dispositions en faveur de la mixité sociale et la mise en place d'une servitude de « Résidence principale », elle recommande cependant de ne pas diminuer la capacité d'accueil actuelle.
- Elle fait part de la préoccupation des professionnels en matière de stationnement.

Elle présente diverses recommandations notamment :

- Dédier le foncier économique aux activités économiques (zone UE).
- Pérenniser les établissements artisanaux et de production.
- Conforter et densifier les sites économiques dans une perspective de sobriété et d'optimisation foncière (voir p 24 du Rapport de présentation).
- Apporter des précisions quant à l'application de l'article L151_16 du CU (Rez-de-chaussée actifs » et de l'article 1 de la zone Ubp (notion d'extension mesurée)

Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

En zone Ubp, la notion d'extension mesurée autorisée pour l'artisanat et le commerce de détail pourrait être précisée à travers l'ajout d'un pourcentage maximal d'extension au sein du règlement écrit.

CASMB (Chambre d'Agriculture)

Avis favorable avec réserves.

La CASMB prend note de la volonté d'une modération effective de la consommation d'espace, avec priorisation du logement permanent notamment par l'instauration d'une « servitude de résidence principale »

Les réserves sont les suivantes :

- Reclassement en zone A de quelques parcelles exploitées en zone urbaine dehors de la centralité.
- Reclassement en zone A de plusieurs tenements exploits de fond de vallée.
- Ajouts à apporter au règlement des zones A et N.

Commentaires du CE Compte tenu de du caractère techniques de ces remarques je sollicite l'avis du MO.

Réponse de la CCVCMB, maitrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Reclassement en zone A :

La commune étudie l'ensemble des secteurs mentionnés par la Chambre d'Agriculture en termes de reclassement de parcelles en zone agricole. A noter, que les parcelles situées avec une trop grande proximité avec des constructions d'habitations existantes ne pourront être classées en zone agricole afin de ne pas générer de cohabitations difficiles que pourrait générer la création de bâti agricole à travers ce classement.

Une vigilance sera par ailleurs maintenue quant à la pérennité des parcelles exploitées (notamment en lien avec des demandes de classement en zone constructible issues de l'enquête publique).

Ajouts à apporter au règlement des zones A et N :

Le règlement écrit sera modifié afin de :

- interdire les exploitations forestières en zone agricole ;
- interdire les constructions d'annexes aux exploitations agricoles destinées aux activités agrotouristiques (application de la doctrine DDT74) ;
- adapter les conditions d'autorisation des constructions d'habitation liées aux bâtiments d'exploitation ainsi que leurs annexes selon les préconisations de la Chambre d'Agriculture.

INAO

Avis favorable avec remarques.

L'INAO ne s'oppose pas au projet en raison de l'incidence limitée d sur les AOP et IGP.

Salue le projet de « servitude de résidence principale », mais demande cependant la prise en compte de plusieurs remarques notamment :

- Modification du règlement en zone A
- Retrait de l'ERSP n°22

Commentaires du CE Compte tenu de du caractère techniques de ces remarques je sollicite l'avis du MO.

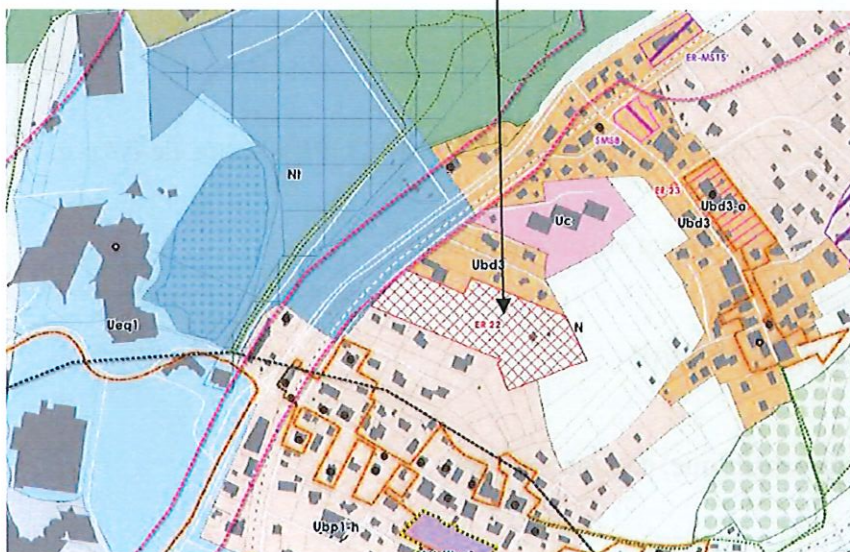
Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Modification du règlement de la zone A :

Cf. réponses ci-dessus à l'avis de la Chambre d'Agriculture.

Retrait de l'ER n°22 (site de la source) :

La MOa souhaite le maintien de cet emplacement réservé. Son objet sera d'avantage précisé dans le dossier d'approbation du PLU. A noter, que les parcelles concernées correspondent à un ensemble boisé et non à un espace agricole.



MRAE et Mémoire en réponse de la CCVCMB (MO).

NB La MRAE précise (Synthèse p3de son avis) qu'il s'agit « d'observations et de recommandation ».

C'est-à-dire qu'elle n'émet pas d'avis favorable ou défavorable, c'est donc à tort que certains considèrent qu'il s'agit de réserves.

On peut en outre faire remarquer que certaines recommandations, ne répondent pas à des obligations réglementaires, ce qui ne remet pas, pour autant, en cause leur pertinence.

Les observations et recommandations portent sur les points suivants :

- Demande d'actualisation des dossiers,
- Consolidation de l'état initial d'environnement,
- Reconsidérer l'objectif de croissance,
- Évaluation des impacts et mesures d'évitement,
- Diverses recommandations...

Le MO a présenté un mémoire en réponse (joint au dossier) très complet ((27 pages) concernant notamment les points suivants :

- L'actualisation des données, des précisions sur, la méthode : les réponses contenues dans le dossier sur les incidences Natura 2000, les compléments d'information à apporter sur les ICPE et protections de captage.
- L'évaluation des incidences ERC.
- L'incidence des OAP le Crêt et les Soubérauds (*NB ayant déjà fait l'objet d'un avis conforme de l'Autorité environnementale*).
- L'articulation avec les plans et Programmes d'ordre supérieurs (PLH, PPA Vallée de l'Arve...), et les incidences sur le territoire Italien.
- Précisions sur l'état actuel de l'environnement et son évolution
- Justification du scénario démographique.
- Consommation d'espace et incidence des OAP.
- Ressource en eau.
- Risques naturels et pollution atmosphérique, énergie mobilité.
- Dispositif de suivi.

Commentaire CE_ Le MO apporte, à mon avis, les réponses attendues en faisant si besoin remarquer que la réponse se trouve déjà dans le dossier (NB mais que l'épaisseur de ce dernier ne contribue guère à sa compréhension) ou que ceci ne relève pas d'une obligation réglementaire.

Le MO prend un certain nombre d'engagements qui peuvent faire l'objet d'une modification du dossier sans que ceci ne modifie l'économie générale du projet ou qui peuvent être prises en compte dans le cadre d'une modification ou révision ultérieure, ou plus généralement à l'occasion de la délivrance des autorisations requises.

En ce qui concerne les autorisations qui restent à obtenir il ne me semble pas inutile de rappeler que les nombreuses contraintes réglementaires existantes auxquelles est soumise la commune,

(protection des sites, UTN, documents d'ordre supérieur, études d'impact et évaluation environnementales etc...) offrent, à cet égard, de solides garanties.

Deux remarques particulières cependant :

1. En ce qui concerne les procédures ERC, mon avis, sur ce point, est que dans la majeure partie des cas, elles seront plus pertinentes si elles concernent un projet finalisé, le PLU n'étant, le plus souvent qu'indicatif.
2. En ce qui concerne la demande (p24 de l'avis MRAE) « d'ajuster la trame « domaines skiables « au plus près du tracé effectif des pistes de ski" Il me semble utile de faire remarquer que le code de de l'urbanisme (art L151-38) est très clair sur ce point : « ...délimiter les zones qui **sont ou peuvent être** aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévu ». Rappelons ici que les extensions de domaine skiable relèvent de la procédure UTN et que les divers travaux qui peuvent être réalisés sont soumis à des procédures très strictes requérant pour la plupart une autorisation environnementale ou une étude d'impact. On se référera également à l'article R122-4 du code du tourisme. **Compte tenu de l'émoi causé par la piste de fond d'Argentière, une disposition du même ordre concernant le ski alpin, me paraît inopportune.**

Je retiens principalement de cet avis et de la réponse présentée qu'il est important de mettre rapidement en place les mesures de suivi. Pour les autres recommandations je recommanderai d'éviter les dispositions superfétatoires.

Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Cf. mémoire en réponse à l'avis de la MRAe.

Concernant la trame domaine skiable : cf. réponse à l'avis de la DDT/CDPENAF.

ARVAC (association des résidents de la vallée de Chamonix habilitée par arrêté préfectoral 2024-0062 daté du 30 juillet 2024 à donner, en qualité d'association locale d'usagers),

Avis favorable avec recommandations

Dans le cadre de ses objectifs statutaires, l'ARVAC a émis un avis joint à l'avis des PPA. Cet avis très complet (26 pages) dénote une étude approfondie du dossier ainsi qu'une bonne connaissance de la réglementation applicable.

L'avis peut être considéré comme favorable, avec cependant plusieurs recommandations qui sont résumées dans un tableau récapitulatif joint en annexe (p 24 de sa contribution).

Commentaires du CE

- 1. La remarque relative à l'absence de dérogation préfectorale au titre de l'article L142-5 du CU (principe d'urbanisation limitée) n'est plus d'actualité car elle a été obtenue entre temps voir Avis des services de l'État (p 55).*
- 2. La justification de la consommation d'espace et des besoins en logement a été largement développée dans le rapport de présentation (p 28 à 44) et que l'argumentation exposée a été validée par les services de l'État.*
- 3. La prise en compte par le MO de ces recommandations n'est pas de nature, à notre avis, à remettre en cause l'économie générale du projet de PLU.*

Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

Aucune remarque de l'Arvac n'appelle à des évolutions avant l'approbation du PLU

Le PLU définit des indicateurs de suivi qui permettront d'analyser les effets de l'application de la révision dans le temps. Un suivi sera réalisé quant aux effets du nouveau dispositif de servitude de résidence principale.

La mise en compatibilité du PLU avec le futur SCoT Mont Blanc s'impose de fait par le code de l'urbanisme (article L131-6 du code de l'urbanisme).

.....

La volonté de ce projet de PLU de limiter l'extension de l'urbanisation et de favoriser le logement des résidents permanents (dont une proportion importante pour le logement social et les travailleurs saisonniers) ne fait l'objet d'aucune remise en question.

La mesure phare et la plus novatrice de ce projet l'instauration d'une « Servitude de résidence principale » est largement approuvée, si les difficultés prévisibles de la mise en œuvre de la Loi Le Meur sont évoquées ceci ne remet pas, pour autant en cause la pertinence du projet.

En ce qui concerne les réserves et recommandations présentées, je ne pense pas que l'éventuelle prise en compte de ces dernières soit de nature à remettre en cause l'économie générale du projet. Je ferai toutefois la recommandation suivante :

« Ne prendre en compte, lors de l'approbation éventuelle du PLU, que de ce qui est nécessaire à ce niveau et remettre (dans un rapport de compatibilité) soit à des modifications ultérieures (cas de plusieurs OAP), soit aux procédures d'autorisations réglementairement prévues ».

Il me semble, en effet, que, dans la plupart des cas, les recommandations seront appliquées plus efficacement dans le cadre de/des autorisations requises pour la mise en œuvre du projet définitif (cas des évaluations environnementales, des études d'impact ou des mesures ERC notamment) sont nécessaires. En d'autres termes adopter un principe de subsidiarité.

Il faut également tenir compte des nombreuses mesures de protection qui s'appliquent sur cette commune et auxquelles dans un rapport de conformité et compensant largement quelques imprécisions des règlements écrits et graphiques.

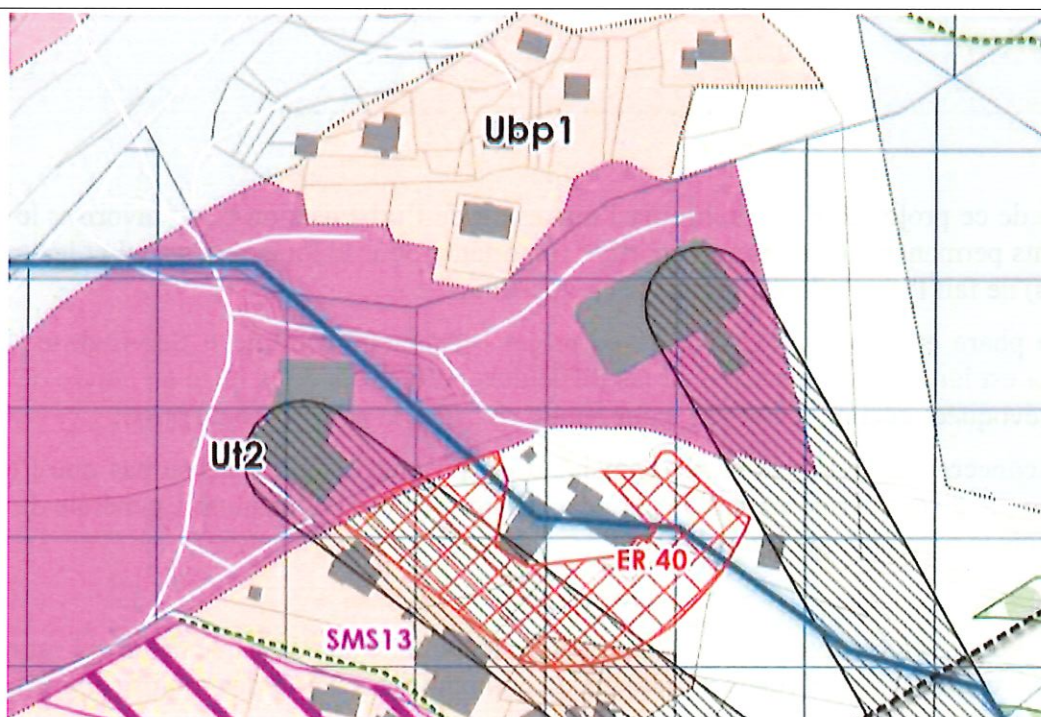
Réponse de la CCVCMB, maîtrise d'ouvrage en lien avec la Commune

En complément des demandes individuelles reprises dans le présent procès-verbal de synthèse, la MOa étudie l'ensemble des sollicitations émises durant l'enquête publique ainsi qu'aux contributions de la Compagnie du Mont Blanc, de la Chambre Hôtelière et des architectes.

Remarques de la Compagnie du Mont Blanc :

(issues du registre numérique semaine 4 part 1, page 471 à 499)

- Trame « Aires d'emprise des Remontées Mécaniques » : la Compagnie interroge la possibilité que le layon puisse être élargi au niveau des bâtiments de départ / arrivées (exemple pour le projet de reconstruction aux Grands Montets). Il semblerait également que certaines remontées mécaniques ne soient pas reprises ou à ajuster (téléskis de Balme et de la Vormaine, ascenseur incliné Funi2000, nouveau tracé de la télécabine du Montenvers). Ces ajustements pourront être repris sur la base des couches SIG que pourront transmettre la CMB.



- Zone Nt : demande d'ajout au sommet du Brévent, sur le plateau de Planpraz, et à l'arrivée de la cabine de la Flégère.

- EBC : des demandes d'ajustement dans les emprises de sécurité de part de d'autre de l'axe des remontées mécaniques et au niveau de pistes de ski, ainsi qu'au sein des layons de la trame « Aires d'emprise des Remontées Mécaniques ».

Chamonix le, **23 OCT. 2025**

**Pour le Président de la CCVCMB empêché,
Nicolas Evrard, Vice-Président de la CCVCMB.**

**Jean-Michel Couvert,
Conseiller délégué à l'Urbanisme,
commune de Chamonix-Mont-Blanc**

Chamonix-Mont-Blanc, le 12 septembre 2025

Monsieur le Commissaire enquêteur

En charge de enquête publique préalable
à la révision du plan locale d'urbanisme
(PLU de Chamonix-Mont-Blanc)

Objet : Observations concernant la parcelle C 3858 classée actuellement en zone N :
Zone naturelle protégée pour sa qualité paysagère, écologique, ou historique.

Le Guide de la vallée été 2025 édité par Office de tourisme de Chamonix mentionne en page 12 : « Notre territoire est situé dans un écrin naturel exceptionnel. La richesse naturelle de ce dernier offre une diversité faunistique et floristique remarquable.

Aujourd'hui, la collectivité souhaite concilier protection des milieux, activités humaines et sensibilisation du public en menant des actions de protection et de valorisation des Espaces naturels avec ses partenaires. »

La collectivité de Chamonix-Mont-Blanc prévoit une révision du plan local d'urbanisme qui S'inscrit dans ces principes quasi-unaniment approuvés par tous les résidents, Notamment par nous et souligne qu'il a pour objectifs majeurs :

- Préserver les paysages et environnement naturel unique de la vallée de Chamonix-Mont-Blanc tout en permettant un développement harmonieux.
- Renforcer la lutte contre le réchauffement climatique par des règles plus strictes en matière d'écoconstruction et de gestion des espaces.
- Répondre aux besoins en logements tout en favorisant une meilleure utilisation des sols, en limitant étalement urbain et en prévoyant des logements sociaux.
- Améliorer attractivité de la commune en facilitant le développement des équipements publics, des infrastructures et des services adaptés aux besoins de la population.

En conséquence, nous habitants de Chamonix nous paraît cohérent et indispensable de préserver l'un des derniers espaces boisés et naturels de la plaine des Praz que constitue la parcelle boisée C 3858, inconstructible depuis sa création (1974).

1. Une incohérence écologique majeure La transformation de cette parcelle en terrain constructible entraînerait la disparition de nombreux arbres, arbustes et sous-bois naturels qui servent de refuge aux nombreux animaux sauvages locaux, notamment des biches, des renards, des blaireaux, des écureuils, des chauves-souris ou encore des martres et des fouines.

Une telle orientation serait contradictoire avec les principes précités et soulignés dans le projet de révision du PLU. Nous disposons de preuves d'intérêt de cette zone naturelle, photos de biches, de mulots, de renards, de blaireaux, de fouines, et de bien d'autres encore. Il est donc très important écologiquement de préserver les quelques habitats naturels restants à ce jour sans lesquels la faune et la flore locales et sauvages ne seraient pas préservées (les grenouilles et les crapauds, si nombreux il y a encore une dizaine d'années, ont quasiment disparu).

2. Une parcelle inadaptée à la construction

Cette parcelle très allongée, traversée par une route (chemin des Ravours) et comprenant déjà un transformateur électrique et un emplacement de dépôt des déchets paraît inadaptée à la construction de logements en se conformant aux contraintes actuellement fixées dans ce secteur par la communauté de Chamonix-Mont-Blanc.

3. Un danger pour la sécurité des usagers de la route des Liarets La route des Liarets est une promenade fréquemment utilisée par de nombreux résidents permanents, riverains de la route des Liarets ou résidents des hameaux des Praz et des

Bois, et même par des touristes de toute la vallée de Chamonix qui rejoignent l'héliport, les bords de l'Arveyron par le chemin de l'Ordon, ou la ferme d'Ortaz, etc. Des familles, en particulier des enfants, s'y promènent régulièrement à pied, à vélo, à trottinette et à VTT. La création de logements, probablement directement ouverts sur la route des Liarets (contrairement à ce que prévoit le règlement de la ZAC depuis 50 ans) contribuerait à rendre plus dangereuses les promenades et la circulation sur cette voie où les voitures respectent rarement la limitation à 30Km/h.

4. Une destination initiale et historique de zone naturelle

En 1998, le classement de cette parcelle en zone boisée a été confirmé par suite du rejet par les habitants d'une procédure de révision du POS remettant en cause le caractère boisé naturel de cette parcelle afin de conserver la zone verte N (zone naturelle protégée pour sa qualité paysagère, écologique ou historique).

En conclusion, si nous approuvons les grandes orientations du projet de révision du PLU, nous considérons pour les raisons précédemment évoquées à savoir l'écologie et l'environnement, l'inadaptabilité à la construction de logements, les dangers de la surfréquentation de la route des Liarets et la raison initiale et historique de cette zone verte, que le maintien du caractère inconstructible de la parcelle C 3858 est essentiel. Nous nous opposons fermement à tout changement de destination de cette parcelle.

Nous restons à votre disposition pour répondre à toutes interrogations de votre part et vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, expression de notre considération distinguée,

Vous trouverez en annexe la liste des résidents de Chamonix qui sont signataires de ce courrier. Nous tenons à la disposition de la mairie de Chamonix les preuves de ces engagements.

Signataires du courrier au Commissaire Enquêteur pour la zone boisée Route des Liarets

Nom	Prénom	Adresse	Ville
Artamonov	Maxim	77, chemin des Bouleaux	Chamonix
Baudouin	Nathalie	1194, route des Lacs	Chamonix
Boivin	Françoise	106, chemin des Ravours	Chamonix
Brooks	Françoise	116, chemin du Daulaghiri	Chamonix
Brooks	Paul	116, chemin du Daulaghiri	Chamonix
Browne	Laure	41, chemin des Ravours	Chamonix
Browne	Evelyne	41, chemin des Ravours	Chamonix
Butterworth	Mark	539, route Des Liarets	Chamonix
Chatelet	Fernand	76, chemin des Murailles	Chamonix
Chatelet	Philippe	24, chemin des Murailles	Chamonix
Clare	Jonathan	537, route des Liarets	Chamonix
Cottard	Bernard	89, chemin des Ravours	Chamonix
Cottard	Damien	67, chemin des Ravours	Chamonix
Cottard	Anne	69, chemin des Ravours	Chamonix

Cottard	Huguette	89, chemin des Ravours	Chamonix
Cottet	Maxime	53, chemin du Daulaghiri	Chamonix
Cottet	Françoise	53, chemin du Daulaghiri	Chamonix
Cueno	Catherine	route des Liarets	Chamonix
Cueno	Jacques	route des Liarets	Chamonix
Darrhort Ravanel	Fabienne	28, chemin du Daulaghiri	Chamonix
Darrhort	Alain	28, chemin du Daulaghiri	Chamonix
Dekkers	Pieter	114, chemin du Daulaghiri	Chamonix
Devictor	Martin	60, clos des vernes	Chamonix
Devictor	Olivier	82, clos des Vernes	Chamonix
Devictor	Véronique	82, clos des Vernes	Chamonix
Donzelli	Alberto	20, clos des Coulemelles	Chamonix
Donzelli	Manuela	20, clos des Coulemelles	Chamonix
Donzelly	Alberto	20, clos des Coulemelles	Chamonix
Donzelly	Manuela	21, clos des Coulemelles	Chamonix
Edelsten	Matt	532, route des Liarets	Chamonix
Edelsten	Charlotte	532, route des Liarets	Chamonix
Ellrodt Devictor	Julie	70, clos des Vernes	Chamonix
Fleming	Robert	64, chemin des Airelles	Chamonix
Galan	Pierre-Henry	166, chemin de Ordon	Chamonix
Galan	Caroline	166, chemin de Ordon	Chamonix
Godefroy	André	25, chemin de la Tannerie	Chamonix
Godfroy	Caroline	25, chemin de la Tannerie	Chamonix
Guerra	Yvette	187 chemin des Ravours	Chamonix
Henry	Sylvie	77, chemin de M	Chamonix
Henry	Gilles	77, chemin de M	Chamonix
Holt	Jack	187 chemin des Ravours	Chamonix
Ibars	Albine	105, chemin des Arandellys	Chamonix
Klein	Gabriella	181, chemin des Ravours	Chamonix
Klein	Willy	181, chemin des Ravours	Chamonix
Lafay	Patricia	114, chemin du Daulaghiri	Chamonix
Laffitte	Pierre	chemin de Ordon	Chamonix
Lang	Charlotte	62, clos des Venres	Chamonix
Lang	Matthias-Leonhard	62, clos des Vernes	Chamonix
Lawson	Christelle	585, route des Liarets	Chamonix
Leblan	Jean-Pierre	341, route des Liarets	Chamonix
Leblan	Christine	341, route des Liarets	Chamonix
Lemaitre	Béatrice	route des Ravours	Chamonix
Levrel	Joseph	187, chemin des Ravours	Chamonix
Levrel	Thérèse	188, chemin des Ravours	Chamonix
Mang	Jean-Baptiste	chemin de M	Chamonix
Mang	Julie	chemin de M	Chamonix
Mogeon	Pascal	24, chemin des Murailles	Chamonix

Monk	Clémence	82, clos des Vernes	Chamonix
Monk	William	82, clos des Vernes	Chamonix
O'Donnell	Scott	343, route des Liarets	Chamonix
Palm	Christoph	197 chemin des Ravours,	Chamonix
Palm	Michael	197, chemin des Ravours	Chamonix
Palm	Ulrich	197, chemin des Ravours	Chamonix
Payet-Gaspard	Corinne	73, Chemin des Essartés	Chamonix
Payet-Gaspard	Pascal	73, Chemin des Essartés	Chamonix
Pearson	James	56, chemin des Ravours	Chamonix
Pearson	Fiona	56, chemin des Ravours	Chamonix
Polge de Combret	Juliette	chemin de Ordon	Chamonix
Ponti	Constance	58, chemin des Ravours	Chamonix
Ponti	Francesco	58, chemin des Ravours	Chamonix
Ponti	Giovanni	58, chemin des Ravours	Chamonix
Pouyfaucou	Pierre	clos des Vernes	Chamonix
Pouyfaucou	Nathalie	clos des Vernes	Chamonix
Prebois	Martine	16, chemin de Ordon	Chamonix
Prebois	Martine	16, chemin de Ordon	Chamonix
Puech	Martine	Les Frasserands	Chamonix
Ravanel	Joëlle	54, chemin du Daulaghiri	Chamonix
Ravanel	Jean-Marc	54, chemin du Daulaghiri	Chamonix
Ravanel	Thierry	70, place Gilbert Ravanel	Chamonix
Ravaux	Anne-Christine	14, chemin de M	Chamonix
Ravaux	Jean-Christophe	14, chemin de M	Chamonix
Snell	Corinne	104, rue du Docteur Paccard	Chamonix
Snell	Isabelle	154, route des Castorettes	Chamonix
Stoliaroff	Francis	clos des Vernes	Chamonix
Stoliaroff	Marianne	clos des Vernes	Chamonix
Tairraz	Jean-Pierre	route des Druz	Chamonix
Tilling	Jennelle	121, chemin des Folettes	Chamonix
Troiani	Fabio	19, chemin des Murailles	Chamonix
Turola	Barbara	19, chemin des Murailles	Chamonix
Van Thorenburg	Manon	187 chemin des Ravours	Chamonix
Vandenhoven	Melanie	64, chemin des Airelles	Chamonix
Warner	Celeste	537, route des Liarets	Chamonix
Wartel	Benoit	72, Clos des Vernes	Chamonix
Wartel	Blandine	72, Clos des Vernes	Chamonix
Wartel	Mathilde	72, clos des Vernes	Chamonix
Wartel	Clément	72, clos des Vernes	Chamonix

Chamonix-Mont-Blanc, le 22 septembre 2025

A l'attention de

*Monsieur le Commissaire Enquêteur
En charge de l'enquête publique préalable
à la révision du Plan Local d'Urbanisme
de Chamonix-Mont-Blanc*

Objet : Demande de changement de zonage pour les parcelles n° 2568, 2569, 2584 et 5105, actuellement classées en zone UC

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous vous remercions pour votre écoute lors de notre entretien du samedi 20 septembre dernier.

La commune de Chamonix-Mont-Blanc a engagé une révision de son Plan Local d'Urbanisme dans un esprit largement partagé par ses habitants, dont nous faisons partie. Ce projet poursuit des objectifs essentiels, parmi lesquels :

- Préserver les paysages et l'environnement naturel exceptionnel de la vallée de Chamonix-Mont-Blanc, tout en favorisant un développement harmonieux.
- Renforcer la lutte contre le réchauffement climatique par des règles ambitieuses en matière d'écoconstruction et de gestion des espaces.
- Répondre aux besoins en logements, en privilégiant une meilleure utilisation des sols tout en limitant l'étalement urbain et en prévoyant des logements sociaux.
- Améliorer l'attractivité de la commune par le développement d'équipements publics, d'infrastructures et de services adaptés aux besoins des habitants.

C'est dans ce contexte que nous nous interrogeons sur la pertinence du zonage UC pour les parcelles cadastrales n°2568, 2569, 2584 et 5105, qui abritent depuis longtemps une résidence de tourisme, aujourd'hui propriété de Miléade, offrant 66 chambres et hébergeant environ 170 personnes.

Comme indiqué dans le projet de PLU, la zone UC « *est composée majoritairement d'habitat collectif situés en dehors des espaces de centralité : Chamonix Sud, les Pélérins...* ». Or, il ne nous semble pas que les caractéristiques de la zone autour de la gare des Tines soit comparables à celles citées plus haut.

Nous souhaitons donc attirer votre attention sur les difficultés majeures qu'impliquerait l'implantation de logements supplémentaires dans ce secteur :

1. Accès limité et circulation déjà saturée

- L'offre de transports publics est suffisante en journée hors vacances, mais inexistante en soirée et nettement insuffisante en période hivernale, où les bus sont complètement saturés, cette zone se trouvant à mi-distance entre les principaux domaines skiables du Brévent-Flégère et des Grands Montets.
- L'augmentation de la fréquence des trains est impossible puisque celui-ci ne peut s'effectuer que sur une seule voie, et ne peut donc alléger le trafic routier.
- L'accès routier présente déjà des risques (fort trafic, passage à niveau, virage serré, étroitesse de la route des Lacs donnant directement sur le passage à niveau). En outre, la vitesse limitée ainsi que les chicanes en place sur cette route des Lacs conduirait inmanquablement à la saturation de cet accès, que la densité de la circulation déjà constatée sur la Route des Tines ne permettrait pas d'absorber, notamment en raison de la proximité du passage à niveau. Une densification accentuerait les dangers et augmenterait le caractère accidentogène du secteur.

2. Sécurité des piétons et cyclistes compromise

- La route des Lacs est trop étroite pour permettre le croisement de deux véhicules sans empiéter sur les voies mixtes piétons/vélos.
- Malgré la zone 30, les « quasi-accidents » ne sont pas rares, notamment aux heures de forte fréquentation, de nombreux automobilistes empruntant la Route des Lacs afin d'éviter à la fois la route des Tines D1596 et son passage à niveau, et les stationnements sauvages des deux côtés à la hauteur du village des Praz, suite à la saturation du parking de la Flégère.

3. Risques d'inondation et insuffisance des stationnements

- Les inondations de l'automne 2023, liées à la remontée de la nappe phréatique (peu profonde à cet endroit), ont déjà touché les propriétés riveraines.
- La création de parkings souterrains serait techniquement complexe, financièrement lourde et fragiliserait le talus et les constructions proches.
- Les stationnements actuels sont saturés en haute saison, engendrant du stationnement sauvage sur les accotements de la Route des Lacs autour de la Résidence Miléade ou des empiètements sur des propriétés privées.

4. Réseaux techniques sous-dimensionnés

- Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales de la route des Lacs ne sont pas calibrés pour accueillir plusieurs dizaines de logements supplémentaires. Ces réseaux se sont déjà montrés insuffisants lors de fortes pluies.

- Leur renforcement nécessiterait des travaux conséquents, coûteux et générateurs de nuisances importantes pour tous les habitants du haut de la vallée.

5. Absence de commerces de proximité et aggravation du trafic

- Les hameaux des Bois, des Tines et du Lavancher ne disposent pas de commerces essentiels (épicerie, boulangerie, boucherie, etc.).
- Toute nouvelle construction accentuerait le trafic routier sur l'axe Praz–Tines–Argentières (D1506), déjà saturé et accidentogène à proximité du passage à niveau.
- Une telle orientation contredirait le principe fondamental du PLU visant à limiter l'étalement urbain.

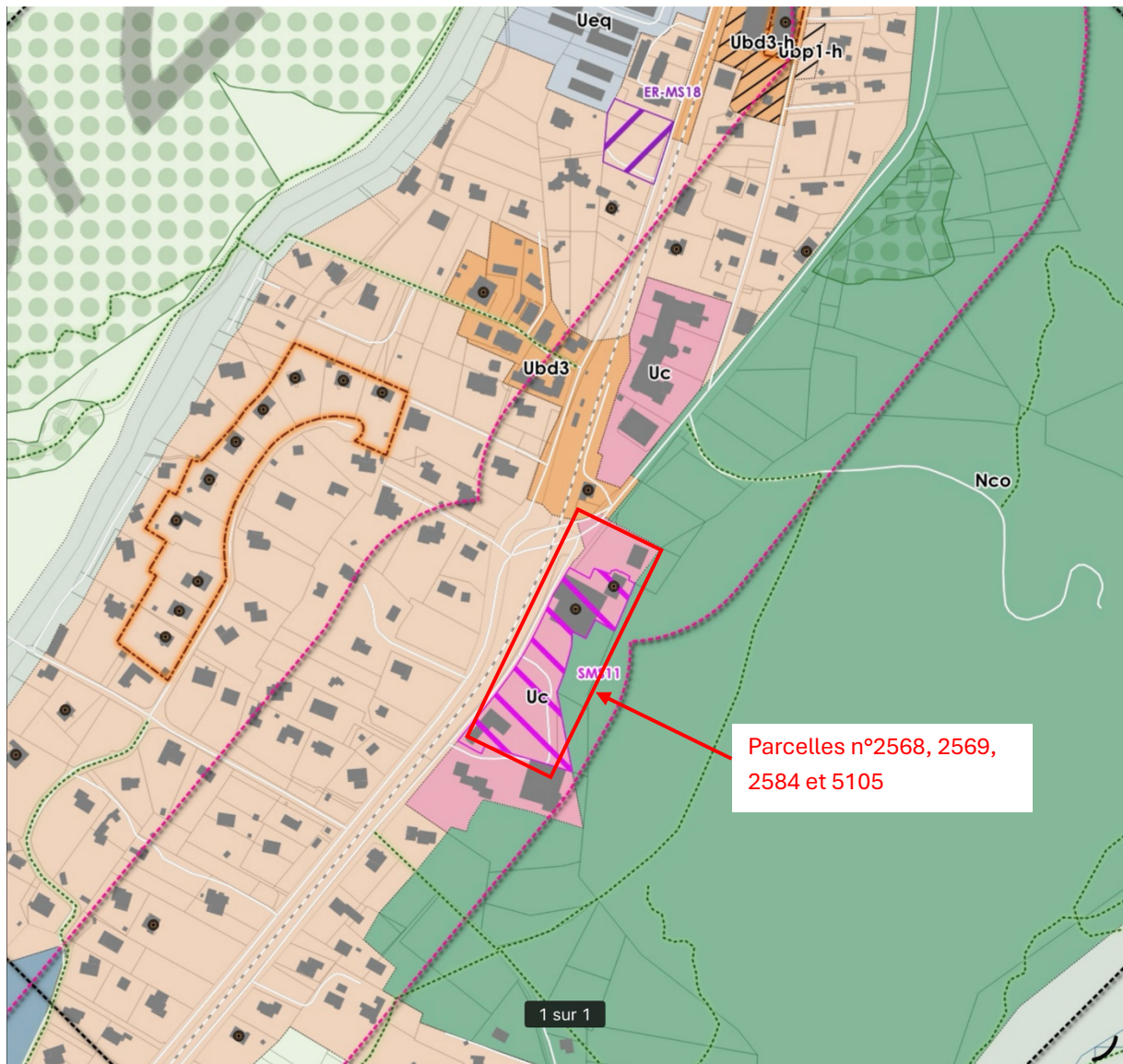
6. Dénaturation de l'environnement

- Le hameau des Tines, recherché pour le calme et la quiétude des lieux, abrite déjà deux résidences de tourisme et un hôtel.
- La densification de cette zone dénaturerait l'environnement et risquerait de conduire à l'abattage d'arbres, en particulier en mitoyenneté.

En conclusion, tout en soutenant les grandes orientations de la révision du PLU, **nous considérons que le zonage UC des parcelles n° 2568, 2569, 2584 et 5105 n'est pas rationnel et demandons un zonage Ubd (1 ou 2), mieux adapté à la vocation de ces parcelles et cohérent avec les parcelles environnantes. Pour les raisons exposées ci-dessus, nous nous opposons également fermement à toute densification dans ce secteur.**

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire et vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de notre considération distinguée.

Vous trouverez en annexe la liste des 65 propriétaires résidents signataires de ce courrier. Pour des raisons de confidentialité, les numéros de téléphone ont été masqués, mais les preuves de ces engagements sont tenues à la disposition de la mairie de Chamonix.



Noms et coordonnées des signataires de cette requête

	Noms	Adresse	Téléphone	E-Mail
1	Philippe CHARREAU	1192, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		philippe.charreau1@orange.fr
2	Corinne CHARREAU	1192, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		corinne.charreau@wanadoo.fr
3	Maëlle LAUCH	1192, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		maelle.charreau@wanadoo.fr
4	Soline DECORPS	1192, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		soline.charreau@wanadoo.fr
5	Brieuc CHARREAU	1192, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		brieuc.charreau@wanadoo.fr
6	Alain TIRET	1192, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		alain.tiret@fp2e.org
7	Stéphane TIRET	1192, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		stefitiret@gmail.com
8	Xavier TIRET	1192, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		tiretx@yahoo.fr
9	Sylvie MORAND TIRET	1192, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		sylvie.ebel@gmail.com
10	Pascal MORAND TIRET	1192, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		sylvie.ebel@gmail.com
11	Nathalie BAUDOUIN	1194, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		nathalie.baudoin@gmail.com
12	Louis BAUDOUIN LAARMAN	1194, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		louis.baudoin7@gmail.com
13	Augustin BAUDOUIN	1194, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		augustin.baudoin@gmail.com
14	Philippe BOBIN	1192, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		ep.bobin@hotmail.com
15	Thierry MERMOUD	1192, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		tmer74@icloud.com
16	Raphaële CORDIER	1194, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		raphaele.cordier74@gmail.com
17	Tristan CORDIER	1194, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		tristan8991.cordier@gmail.com
18	Colin CORDIER	1194, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		colin.cordier1107@gmail.com
19	Aurélien CORDIER	1194, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		aureliencordier12@gmail.com
20	Emmanuel CORDA	1194, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		emmanuel.corda@yahoo.fr
21	Michel URBIN	1194, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		michel.urbin01@gmail.com
22	Isabelle BERTRAND	1194, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		isabertrand34@yahoo.fr
23	Jean-Luc BERTRAND	1194, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		jl.bertand34@gmail.com
24	Pol BERTRAND	1194, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		pol.bertrand@gmail.com
25	Marie BERTRAND	1194, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		docteurmariebertrand@gmail.com
26	Louis BERTRAND	1194, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		loubertand@gmail.com
27	Valentin BERTRAND	1194, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		bertrand.vf@gmail.com
28	Christine LACHENMEYER	1194, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		aufildesmontagnes@gmail.com
29	Jean-Luc LE GARREC	1194, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		ma.jl.legarrec@gmail.com
30	Jean-François LE GARREC	1194, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		legarrecjf@yahoo.fr
31	Catherine LACOSTE	1194, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		lacoste-legarrec@cegetel.net
32	Bernadette JACQUET	1194, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		bernadettejacquet74@yahoo.fr
33	Bruno JACQUET	1194, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		brunojacquetmali@yahoo.fr
34	Philippe DUFLOO	1194, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		dufloo@bluewin.ch

35	Frédéric JOSE-BRUNET	1194, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		fredimarval@gmail.com
36	Thibault WITSENHAUSER	1194, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		thibault.witsen@gmail.com
37	Lionel HANACHOWICZ	1194 route des Lacs, 74400 Chamonix-Mont-Blanc		lionel.hanachowicz@lamartine-avocats.com
38	Catherine HANACHOWICZ	1194 route des Lacs, 74400 Chamonix-Mont-Blanc		cathanako@gmail.com
39	Romain HANACHOWICZ	1194 route des Lacs, 74400 Chamonix-Mont-Blanc		rhanachowicz@cvs-avocats.com
40	Alexia HANACHOWICZ	1194 route des Lacs, 74400 Chamonix-Mont-Blanc		alexibou@hotmail.com
41	Marie HANACHOWICZ	1194 route des Lacs, 74400 Chamonix-Mont-Blanc		marie.hana@hotmail.fr
42	Nicolas HANACHOWICZ	1194 route des Lacs, 74400 Chamonix-Mont-Blanc		nicolas.hanachowicz@gmail.com
43	Coline HANACHOWICZ	1194 route des Lacs, 74400 Chamonix-Mont-Blanc		zozanako@gmail.com
44	Xavier MOREAU	160 chemin du Martinet, 74400 Chamonix-Mont-Blanc		xmo@me.com
45	Yaël MOREAU	160 chemin du Martinet, 74400 Chamonix-Mont-Blanc		yaelmos@me.com
46	Jacques POUJOL	110 chemin du Martinet, 74400 Chamonix-Mont-Blanc		jacques.yves.poujol@gmail.com
47	Agnès MAUXION	110 chemin du Martinet, 74400 Chamonix-Mont-Blanc		agnes.poujola@gmail.com
48	Antoine POUJOL	110 chemin du Martinet, 74400 Chamonix-Mont-Blanc		poujola@gmail.com
49	Nicolas POUJOL	110 chemin du Martinet, 74400 Chamonix-Mont-Blanc		nicolas.poujol95@gmail.com
50	Jean-Louis POUJOL	151 chemin du Martinet, 74400 Chamonix-Mont-Blanc		poujol.jl@wanadoo.fr
51	Catherine POUJOL	151 chemin du Martinet, 74400 Chamonix-Mont-Blanc		catherine_poujol@hotmail.fr
52	Robbert SNELDERS	188 chemin du Martinet, 74400 Chamonix-Mont-Blanc		rsnelders@cgsh.com
53	Giulia SNELDERS	188 chemin du Martinet, 74400 Chamonix-Mont-Blanc		giuliasnelders@icloud.com
54	Gabriel SNELDERS	188 chemin du Martinet, 74400 Chamonix-Mont-Blanc		gabrielasnelders@icloud.com
55	Alexandra SNELDERS	188 chemin du Martinet, 74400 Chamonix-Mont-Blanc		alexabdrasnelders@hotmail.com
56	Alexandre MOREAU	170 chemin du Martinet, 74400 Chamonix-Mont-Blanc		alexandre.mb@me.com
57	Victoria MOREAU	170 chemin du Martinet, 74400 Chamonix-Mont-Blanc		victoriamoreau@me.com
58	Elena MOREAU	170 chemin du Martinet, 74400 Chamonix-Mont-Blanc		moreauelene777@gmail.com
59	Andy BITTAN	170 chemin du Martinet, 74400 Chamonix-Mont-Blanc		andy.bm@me.com
60	Albert MOSSERI	170 chemin du Martinet, 74400 Chamonix-Mont-Blanc		bertomosseri@gmail.com
61	Adeline MOSSERI	170 chemin du Martinet, 74400 Chamonix-Mont-Blanc		adomos@icloud.com)
62	Mané SINANYAN	1194, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		manesinanyan@yahoo.fr
63	Maryse GHEZ	1192, Route des Lacs 74400 Chamonix-Mont-Blanc		maryse.ghez@free.fr
64	Laurent PRUVOST	56, Chemin du Martinet 74400 Chamonix-Mont-Blanc		lpruvost.intech@icould.com
65	Cathy PRUVOST	56, Chemin du Martinet 74400 Chamonix-Mont-Blanc		cl-pruvost@laposte.net