Département de la Haute-Savoie

chamonix
MONT BLANC

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE LA VALLE de CHAMONIX MONT-BLANC

ENQUÊTE PUBLIQUE

T.A n° E17000406 / 38 du 14/11/2017

MODIFICATION n° 8 DU PLAN LOCAL D'URBANIME

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
+
SES CONCLUSIONS MOTIVÉES EN SECONDE PARTIE

Alain COQUARD - commissaire enquêteur

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : RAPPORT

I / GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE

1 : Présentation de la commune

2 : Cadre juridique

3 : Objet de l'enquête

II / ORGANISATION ET DÉROULEMENT

1 : Dossier présenté à la consultation

2 : Mesures de publicité

3 : Modalités de consultation du public

4 : Déroulement de l'enquête

III / RECENSEMENT ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

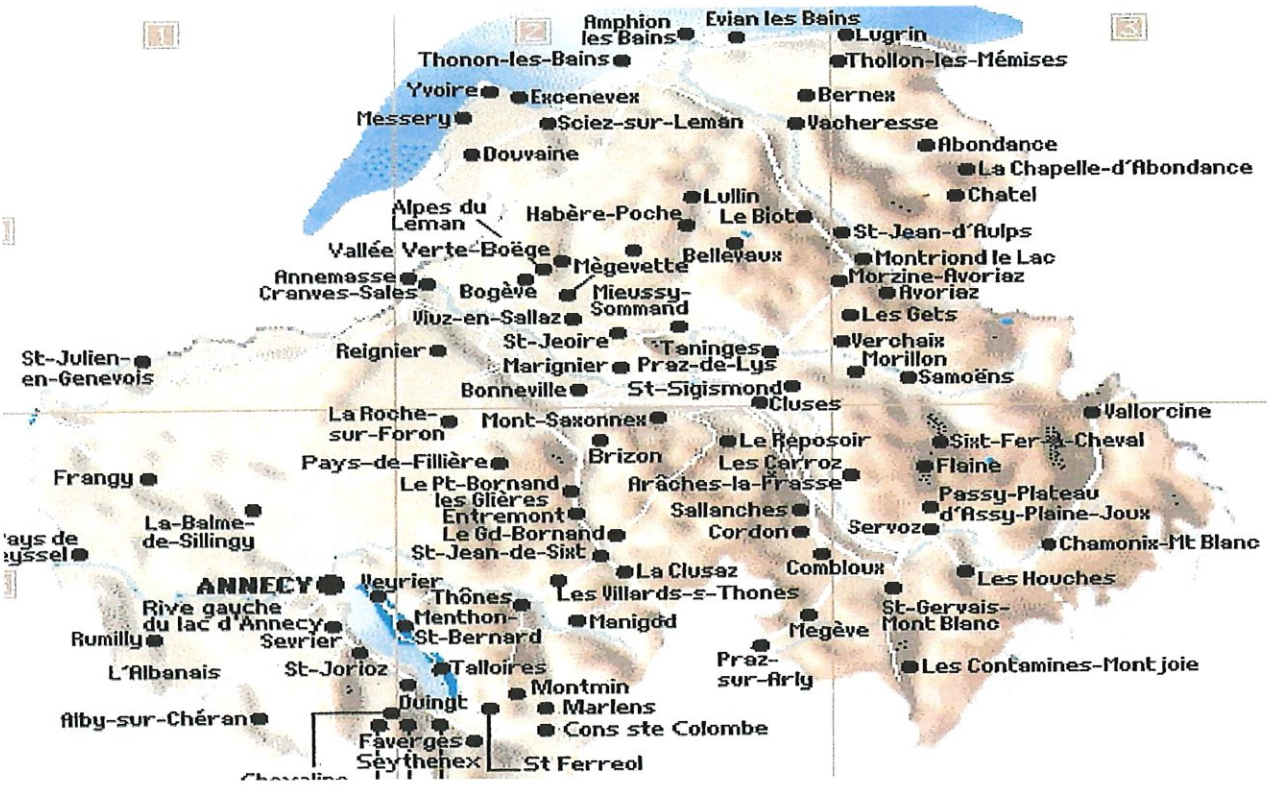
1 : Avis des services de l'État et des personnes publiques

2 : Recueil et analyse des observations

DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS

I / GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE

1 / Présentation de la commune



Localisation sur une carte de Chamonix Mont-Blanc

La commune de Chamonix Mont-Blanc se trouve dans le département de la Haute-Savoie et la région Rhône Alpes. Elle est située à 93 kilomètres d'ANNECY chef-lieu du département et 84 kilomètres de GENEVE.

Administrativement elle est rattachée à l'arrondissement de Bonneville, au canton de Chamonix Mont-Blanc et membre de la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc.

Enserrée entre les massifs montagneux des Aiguilles Rouges et du Mont Blanc, elle partage avec Saint Gervais les Bains le record de la commune ayant l'altitude la plus haute de France et le sommet le plus haut des Alpes avec le Mont Blanc qui culmine à 4809 mètres. Le chef lieu se trouve à 1035 mètres.

Son territoire couvre une superficie de 11 653 hectares et se compose de 25 villages et hameaux. Au dernier recensement en 2015, sa population comptait 8 906 habitants dont l'activité est essentiellement orientée vers le tourisme international.

De tout temps Chamonix Mont-Blanc a été très prisée des alpinistes et randonneurs chevronnés ainsi que des skieurs et compétiteurs renommés. Troisième site naturel le plus visité au monde, cet atout lui confère un visage très cosmopolite.

- - - - - - - - -

2/ Cadre juridique

☞ la décision n° E17000406/38 en date du 14 novembre 2017 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de GRENOBLE désignant Monsieur Alain COQUARD, en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification n° 8 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chamonix Mont-Blanc (Haute-Savoie)

☞ l'arrêté n° 000517/2017 du 2 janvier 2018 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc ordonnant l'ouverture de l'enquête publique et déterminant les conditions de déroulement de celle-ci.

☞ le Code de l'Urbanisme dans ses articles L 153-36/37 et L-153-40 à 44 définissant les conditions de modification et de révision des P.L.U.

☞ le Code de l'Environnement dans son article R 123-8 traitant des enquêtes publiques.

- - - - - - - - -

3 / Objet de l'enquête

La commune de Chamonix Mont-Blanc est dotée d'un P.L.U approuvé les 8 juillet et 14 septembre 2005. Ce document d'urbanisme a connu plusieurs évolutions par voie de révisions simplifiées ou de modifications destinées à permettre la réalisation de projets importants pour le territoire.

Par délibération du 14 octobre 2014, le conseil municipal a décidé d'engager une procédure de révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Toutefois dans l'attente de ce nouveau document la collectivité, via la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix, a décidé de lancer une modification afin d'adapter les règles aux enjeux immédiats.

L'additif au rapport de présentation (pièce n°1 du dossier) en expose les objectifs :

1/ effectuer des modifications du règlement :

- supprimer la référence aux immeubles repérés par un symbole // afin de prendre en compte la décision du tribunal administratif annulant cette disposition.
-supprimer la référence au fait que les légères extensions autorisées ne doivent pas dépasser 20% de la SHON existante.
-inscrire l'interdiction des commerces de plus de 250 m2 de surface au plancher dans le périmètre de droit de préemption des fonds de commerces.
-inscrire une règle pour favoriser le logement locatif conventionné au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme.
-inscrire une règle pour interdire le changement de destination des commerces existant sur les linéaires commerciaux identifiés au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme.
-identifier pour les secteurs à enjeux des périmètres de projet au titre de l'article L 151-41-5è du code de l'urbanisme.
-inscrire une règle de recul pour le raccordement des accès privés aux voies publiques ainsi qu'un pourcentage de pente pour ces accès en toute zone.
-permettre en zone UA la possibilité de construire en limite séparative si la parcelle voisine supporte déjà une construction.
-supprimer la référence à l'article L 421-3 du code de l'urbanisme et la remplacer par l'article L 151-33 du code de l'urbanisme pour l'article 12 du règlement en toute zone.
-supprimer la possibilité de déroger au calcul de la hauteur pour le décaissement conçu pour l'accès à un seul garage ou entrée principale en cas d'une bonne intégration à l'environnement naturel et bâti.

-intégrer une nouvelle rédaction pour la gestion du stationnement.

- autoriser les toitures végétalisées.

-intégrer des pourcentages d'espaces libres verts de pleine terre pour les opérations immobilières.

-modifier les réglementations des mouvements de terrain, affouillements et exhaussements.

-mettre à jour les dispositions générales du règlement.

-supprimer le document « définition des termes techniques ».

2/ tenir compte des évolutions liés à la loi ALUR pour :

-supprimer la référence aux surfaces minimales de parcelles.

-supprimer la référence aux coefficients d'Occupation des Sols (COS).

-supprimer la référence des ratios entre logements par m2 de terrains d'assiette.

-mettre en place des règles nouvelles pour maîtriser les possibilités de construction et maintenir les équilibres initialement prévus par le PLU la loi ALUR ayant supprimé les règles relatives à la superficie minimale de terrain et au COS. Or le règlement du PLU était basé en partie sur la règle du COS et des superficies minimales de parcelles. Il est donc apparu nécessaire de procéder à la présente modification afin de permettre en place des règles permettant de :

★ garantir une urbanisation cohérente avec la structure de la commune.

★ respecter les équilibres prévus par l'actuel PADD.

★ majorer la hauteur en zone UE.

3/ effecteur des corrections au plan de zonage :

-mise en place de périmètres de projet au titre de l'article L151-45-5è du code de l'urbanisme.

-mise en place de rez commerciaux au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

-correction du zonage sur le secteur du Fouillis.

-correction du plan de servitudes et contraintes architecturales :

★ planche B : supprimer les arcades à créer ou existantes à conserver dans la résidence Blanc Neige (rue Paccard)

★ supprimer « immeuble à restaurer ou à conserver dans son enveloppe » et le linéaire de façade à respecter sur l'hôtel le Gustavia.

-correction du plan des servitudes et contraintes architecturales :

★ planche C : inscrire comme « immeuble à restaurer ou à conserver dans son enveloppe actuelle « la ferme des Bois »

Cette pièce du dossier indique que les modifications sont conformes à l'article L 153-41 du code de l'urbanisme car :

- il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et hors les cas prévus à l'article L. 153-31.
- il n'est pas procédé à une réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- il n'est pas procédé à une réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels on ne concerne pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,

Que les modifications envisagées s'inscrivent dans le cadre de l'article L 153-41 et de rappeler pour mémoire :

- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- soit de diminuer ces possibilités de construire,
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Enfin que le projet a été retenu pour les raisons suivantes notamment du point de vue de l'environnement car :

- la présente modification n'a pas d'incidence défavorable pour l'environnement.
- l'objet de la modification n'a pas pour effet de créer ou permettre des travaux ou d'aménagements susceptibles d'affecter un site Natura 2000.

II / ORGANISATION ET DÉROULEMENT

1/ Pièces présentées à la consultation :

Le dossier mis à la disposition du public a été établi par le *Cabinet Espaces et Mutations (E*tudes, conseil Urbanisme et Aménagement), sis Parc Altaïs - 27 rue Adrastée à CHAVANOD (74650) et était constitué des documents suivants :

1) ordonnance de désignation du commissaire enquêteur
2) arrêté d'ouverture d'enquête n° 0517/2017 du 2/01/2018
3) décision de l'Autorité Environnementale
4) presse - parution avis -
5) avis des personnes publiques associées
6) additif au rapport de présentation
7) règlement
8) plans de zonage Vallée 1/2000
9) plans des servitudes et contraintes architecturales Vallée 1/2000
10) Avis d'affichage au public
11) un registre d'observations du public

Explications et visite de l'ensemble du projet

Le 9 janvier 2018 avant le début de l'enquête, une réunion de travail a eu lieu dans les locaux de la Communauté de communes de la vallée de Chamonix en présence de Mr **Jean-Michel COUVENT** élu, Mme **Yvette COSTE** directrice du service d' l'Urbanisme, Mr **Jean BONINO** responsable du Développement Durable du Territoire et Mme **Anne BERTHIER** responsable de la planification territoriale.

Après avoir reçu toutes les précisions utiles concernant le projet de la présente modification je me suis rendu sur les sites en compagnie de Mme BERTHIER afin de visualiser les lieux concernés.

A l'occasion de ce déplacement, j'ai également constaté que l'avis d'enquête était disposé sur le tableau d'affichage officiel de la mairie.

- - - - - - - - -

2/ Mesures de publicité :

Lors des trois permanences tenues en mairie de Chamonix Mont-Blanc, j'ai pu observer que l'affichage avait été correctement assuré, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.
L'avis d'enquête a été affiché en mairie ainsi que sur les panneaux municipaux d'informations.
Il a été posté sur les sites internet de la Communauté de communes et de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc et de la mairie de Chamonix.

La publication réglementaire a été faite dans la rubrique des annonces légales des journaux suivants :

- Le Dauphiné Libéré :
  - jeudi 4 janvier 2018
  - jeudi 25 janvier 2018

- Le Messager :
  - jeudi 4 janvier 2018
  - jeudi 25 janvier 2018

Les copies de chacun de ces documents sont annexées en pièces jointes.

Le dossier a été consultable pendant toute la durée de l'enquête en mairie et sur le site de la communauté de communes.

- - - - - - - - -

3 / Modalités de consultation par le public :

Cette enquête publique s'est déroulée en mairie de Chamonix Mont-Blanc du lundi 22 janvier au jeudi 22 février 2018 inclus soit 32 jours.

Durant cette période, le public a pu prendre connaissance du dossier et formuler ses remarques sur le registre d'observations, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux et sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : https://www.cc-valleedechamonixmontblanc.fr.

Il a pu également consulter le dossier sur un poste informatique en libre service accès au public en mairie et adresser ses observations par écrit à l'adresse précisée dans l'avis d'enquête. ;

Je me suis tenu à la disposition du public à la mairie :

- le vendredi 26 janvier 2018, de 14 h 00 à 17 h 00.
- le lundi 5 février 2018, de 14 h 00 à 17 h 00,
- le jeudi 22 février 2018, de 14 h 00 à 17 h 00,

- - - - - - - - -

4 / Déroulement de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

J'ai reçu en mairie la visite de plus de **60** personnes , **22 observations** ont été inscrites sur le registre d'enquête avec en annexe 10 documents explicatifs, **29 observations** ont été adressées par voie électronique sur le registre dématérialisé et **16 courriers** déposés en mairie. Ces documents, numérotés, sont joints au registre d'enquête et annexés à l'exemplaire original de mon rapport remis à Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Chamonix Mont-Blanc.

L'information du public, comme il a été indiqué à la page précédente, a été correctement assurée de telle sorte que les chamoniards qui se sont déplacés semblaient bien maîtriser le sujet.

A l'issue de l'enquête le jeudi 22 février 2018, j'ai rencontré Mr Jean BONINO et Mme Anne BERTHIER du service urbanisme de la Communauté de Communes pour évoquer les principaux points soulevés par le public

Le 2 mars 2018 j'ai transmis le procès-verbal de synthèse jours et le 19 mars 218 j'ai reçu par courriel les réponses à chacune des observations.

Il convient d'ajouter que lors des trois permanences en en mairie, j'ai rencontré régulièrement Mme Anne BERTHIER qui m'a apporté toute l'aide et toutes les informations dont j'avais besoin.

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre d'observations a été clos et signé par le commissaire enquêteur.

III / ENUMERATION ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

1/ Avis des services de l'Etat et des personnes publiques associées

Le dossier a été transmis par le maître d'ouvrage le 2 février 2017 à tous les services et les personnes publiques associées prévus par les textes ainsi qu'aux communes limitrophes :

- ✧ La Direction Départementale des Territoires de la Haute-Savoie,
- ✧ L'Autorité Environnementale,
- ✧ Le Conseil Régional, Espace Rhône-Alpes (74)
- ✧ Le Conseil Départemental,
- ✧ La Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
- ✧ La Chambre de Commerce et d'Industrie,
- ✧ La Chambre d'Agriculture Savoie Mont Blanc,
- ✧ La Préfecture de la Haute-Savoie - bureau de l'organisation administrative
- ✧ La Mairie de Trient,
- ✧ Le Conseil Aménagement Urbanisme et Environnement,
- ✧ Le Syndicat Intercommunal de Traitement des Ordures Ménagères,
- ✧ Le Centre National de la Propriété Forestière,
- ✧ L' Institut National des Appellations d'origine contrôlée,
- ✧ La Mairie de Passy,
- ✧ La Mairie des Houches,
- ✧ La Mairie de Vallorcine,
- ✧ La Mairie de Servoz,
- ✧ La Mairie de Finhaut,
- ✧ La Mairie de Courmayeur,
- ✧ La Mairie de Trient,

Les avis de ceux qui ont répondu sont résumés en substance comme suit :

☞ **La Direction départementale des territoires de la Haute-Savoie,** après avoir constaté que le projet de la présente modification avait pour objet la prise en compte des dispositions de la loi ALUR, l'instauration d'un périmètre de projets sur des secteurs à enjeux, la modification du règlement écrit afin de renforcer la mixité sociale et de renforcer les commerces de proximité, a émis un avis favorable à cette procédure.

☞ **La Mission régionale d'autorité environnementale,** après examen du dossier a fait savoir que la procédure de modification n° 8 du PLU de la commune de Chamonix Mont-Blanc n'était pas soumise à évaluation environnementale.

☞ **Le Vice-Président du Département de la Haute-Savoie,** après avoir constaté que la procédure de modification vise à modifier le règlement, adapter le document aux évolutions réglementaires et corriger le plan de zonage confirme n'avoir aucune observation à formuler eu égard à ses domaines de compétences.

☞ **La Chambre de Métiers et de l'Artisanat** relève 2 mesures fortes qui concernent :

- l'interdiction des commerces de + de 250 m2 de surface de plancher notamment dans le périmètre du droit de préemption des fonds de commerces, le but étant de préserver et dynamiser le commerce de proximité en hyper-centre et à Argentière.
- l'interdiction de changement de destination des commerces existants sur les linéaires commerciaux identifiés au titre L 151-16 du CU permettant de maintenir une continuité commerciale et d'éviter les mutations des commerces existants.

Compte tenu des éléments susmentionnés, elle émet un avis favorable au projet

☞ **La Chambre de Commerce et de l'Industrie** après lecture du dossier de la modification n° 8 du PLU de Chamonix, donne un avis favorable au projet.

☞ **L'Institut National de l'origine et de la qualité** représenté par la déléguée territoriale constatant que le projet de la modification n'ayant aucune incidence sur l'agriculture sous AOP et IGP du territoire communal ne s'oppose pas au projet de modification n° 8 du PLU de Chamonix Mont-Blanc.

☞ **La mairie de Saint-Gervais les Bains** signale que lors de sa délibération du 14 février 2018 le conseil municipal n 'a apporté aucune remarque au projet de la modification n° 8 du PLU de Chamonix Mont-Blanc.

- - - - - - - - -

2/ Recueil et analyse des d'observations

Comme je l'ai indiqué ci-dessus, concernant cette enquête publique sur le projet de **modification n° 8 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHAMONIX MONT-BLANC**, j'ai reçu en mairie la visite de plus de **60** personnes , **22 observations** ont été inscrites sur le registre d'enquête avec annexe de documents explicatifs, **29 observations** ont été reçues sur le registre dématérialisé et **16 courriers** adressés ou déposés en mairie. Ces documents, numérotés, sont joints au registre d'observations qui est annexé à l'exemplaire original de mon rapport remis à Monsieur le maire de la communauté de communes de Chamonix Mont-Blanc.

Dans leur grande majorité, ces remarques et demandes concernent des intérêts particuliers et des demandes de changement de zonage. Les réponses du maître d'ouvrage et l'avis du commissaire enquêteur pour chaque observation posée sont apportés dans le tableau récapitulatif ci-après.

A/ Observations écrites dans le registre et analyse :

-1/ Mr **PONSART Frédéric**, technicien forestier ONF de Chamonix, attire l'attention sur l'importance de conserver les accès aux grumiers pour la bonne gestion de la forêt communale (cf Les Songenaz)

Réponse du maître d'ouvrage :

Cette remarque n'est pas du ressort d'un dossier de modification de PLU. Il est pris bonne note de cette remarque. Dans le cadre de la révision du PLU en cours, une réflexion sur la gestion de la forêt sera engagée.

Avis du commissaire enquêteur : requête hors objet de l'enquête.

-2/ Mme **DUCROZ Sonia**, propriétaire des parcelles n° 2507 et 2293 secteur Songenaz- Les Bossons en zone UE souhaite savoir si elles vont rester constructibles et s'il serait possible de centrer un chalet sur les deux parcelles car l'une d'elles est en zone boisée.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les parcelles mentionnées restent classées en zone UE et sont donc constructibles dans le cadre de la modification n°8. Ce sont les règles de ladite zone qui s'appliquent et vont ainsi déterminer les possibilités de construction. Le pétitionnaire doit se reporter au règlement de la modification n°8 du PLU pour connaître ses droits.

Avis du commissaire enquêteur : les parcelles sont constructibles et la requérante devra se conformer aux dispositions du règlement d'urbanisme.

-3/ Mr **CHARLET Frédéric**, propriétaire des parcelles C 2229, 2230, 6000, 6001 et 2241 en zone 1AUEd chemin du Lavoussé lieu-dit Creux de la Moraine signale que :

► l'article actuel du PLU imposant un périmètre opérationnel de 5000 m2 me semble totalement en inéquation avec la loi Alur qui supprime les surfaces minimales.

Cette zone n'est ni concernée au PPR pour les avalanches, ni inondables, les constructions sont constructions sont assez denses, il y a peu de mitage, elle est bien desservie par les réseaux (BU-EDF-PTT).

► la commune devrait favoriser la construction de jolis chalets traditionnels sur des parcelles de 800 à 1000 m2 de surface respectant une unité architecturale conforme à la vallée de Chamonix. Un recul trop important par rapport aux limites séparatives risque de rendre inconstructible de nombreuses parcelles et va à l'encontre de la loi Alur.

► enfin, le fait de conserver des EBC dans ces zones constructibles va à l'encontre du code forestier et du code rural et le bon sens voudrait que l'on conserve une distance de sécurité entre la forêt et les habitations.

Réponse du maître d'ouvrage :

3-1- Avis favorable

Il est pris bonne note de cette demande concernant l'article 2 de la zone 1AUEd.

Le règlement doit être mis en cohérence avec la loi ALUR et notamment la suppression des superficies minimales.

Pour rappel il est exigé une surface minimale de 5000m2 pour toute opération d'ensemble en zone 1AUEd.

Cette règle de 5000m2 avait été mise en place lors de la révision du PLU en 2005 pour des raisons d'insuffisance des réseaux, des problématiques d'accès.

Est donc supprimée cette notion de superficie minimale pour respecter la loi ALUR

3-2 – Avis défavorable

Concernant la première partie de la question, en zone UE la règle de recul n'a pas été changée ; en ce qui concerne les autres zones il s'agit de conserver un tissu urbain cohérent, de respecter la typologie et l'organisation urbaine de la vallée de Chamonix, qui offrent des vues et des ouvertures sur le grand paysage.

3-3 – Il est pris bonne note de cette remarque concernant la gestion des EBC.

Cette remarque n'est pas du ressort d'une procédure de modification du PLU.

Dans le cadre de la révision du PLU en cours, cette problématique sera abordée

Avis du commissaire enquêteur : - prend note que le M.O supprime la notion minimale de 5000 m2 pour respecter la loi Alur. - il adhère à sa position concernant la règle de recul pour la raison évoquée (conservation du tissu urbains). - ne s'exprime pas sur le 3ème point qui est hors objet de l'enquête publique.

-4/ Mr **NOVEL Hubert** pour l'indivision **NOVEL Blandine, Clotilde, René**, possède la propriété située 270 Clos des Nants à Chamonix composée des parcelles n° 506 et 4837 actuellement partagée en 2 zones 1AUB et 1AUE.

Dans le cadre de la présente modification du PLU, il demande que le zonage des deux parcelles soit harmonisé en zone constructible IAUE (c.f annexe 1).

Réponse du maître d'ouvrage :

Cette remarque n'est pas du ressort d'une procédure de modification du PLU, elle se rapporte aux travaux de protection contre les risques naturels relevant du PPRA.

Il est précisé que la problématique des zones IAUb sera traitée globalement dans le cadre de la révision générale en cours.

Avis du commissaire enquêteur : cette requête est hors de l'objet de l'enquête.

-5/ Mr **BERTRAND Patrick** agissant pour le compte de Mmes **BLANCO Aymerie** et **Julienne, ORRIT Marie José, COMTE Lucette** et Mr **ORRIT Jacques.**
Propriétaires des parcelles n° 1924, 1936, 1923, 1925, 1929, 2786 et 1941 situées chemin de la Plaine secteur les Bois en zone IIAU demandent l'ouverture à la constructibilité de leurs terrains ce qui permettrait une unité foncière (c.f annexe 2).
Réponse du maître d'ouvrage :
Cette remarque n'est pas du ressort d'un dossier de modification de PLU (ouverture à l'urbanisation de zone classée IIAU de plus de 9ans). Le sujet sera examiné dans le cadre de la révision générale du PLU en cours.
Avis du commissaire enquêteur : requête en dehors de l'objet de l'enquête.

-6/ Mr **DERUELLE Serge** dépose un courrier dans lequel il fait part de 3 observations concernant le projet de la modification 8 du PLU de Chamonix, secteur Betaix planche C du plan de zonage » :(c.f annexe 3).
▶Observation n°1 : concerne l'occupation et l'utilisation du sol soumis à des conditions particulières dans la zone 1AUEd où il est prévu une surface minimale de 5000 m2 et que cette disposition compréhensible autrefois n'est plus justifiée en 2018 et qu'elle est contraire à la loi Alur.
▶ Observation n°2 : dans le PLU en vigueur la hauteur maximale des constructions (zone UE) ne doit pas excéder 8 m or il est proposé de la porter à 9 m. Autoriser une hauteur de 1 m de plus équivaut à construire un étage supplémentaire avec des conséquences dommageables sur les paysages et sur le caractère village raisons pour lesquelles il y a lieu de conserver la hauteur de 8 m pour les constructions individuelles.
▶ Observation n°3 : concerne le statut du chemin du Lavoussé qui après avoir été considéré chemin communal depuis 1985 est classé maintenant chemin rural par les services communaux. Selon le code rural (art L161-1 et suivants) : les chemins ruraux ont avant tout une vocation agricole et ne doivent pas être situés dans une zone urbanisée ... » hors actuellement il dessert 14 résidences sur sa gauche et 16 sur sa droite sans compter les projets en cours, raison pour laquelle il y a lieu de profiter de la présente modification pour le classer en chemin communal.
Réponse du maître d'ouvrage :
6-1- Avis favorable
(voir réponse 3-1)
6-2- Avis favorable
Il est pris bonne note de cette remarque.
Si l'augmentation de la hauteur d'1m ne permet pas la construction d'un étage supérieur (R+1+combles), elle peut venir changer la perception urbaine du territoire et l'insertion des nouvelles constructions dans un environnement déjà bâti.
Il est proposé de suivre cette demande et de revenir à une hauteur de 8m pour les zones UD et UE.
6-3- Cette demande n'est pas du ressort d'une procédure de modification du PLU.
Il est pris bonne note de cette remarque. Dans le cadre de la révision du PLU en cours une réflexion sur la mise à jour du statut des voiries (et l'éventuelle mise en place d'emplacements réservés) sera engagée.

Avis du commissaire enquêteur : observations n°1 et 2 : voir réponse en 3/1 ; observation n° 3 / hors objet de l'enquête.

-7/ Mr **CARA Michel**, domicilié 142 chemin du Lavoussé à Chamonix, propriétaire de sa résidence principale en zone 1AUEd, secteur les Bois souhaite avoir des éclaircissements sur les points suivants :
- pourquoi augmenter à 9 m la hauteur des constructions autorisées dans la plupart des secteurs de la zone AU - règle qui est implicitement remplie par transfert de la règle établie pour la zone UE dans la modification n°8.
► une pétition rédigée en 2015 proposait de modifier la règle sur les hauteurs relatives en zone 1AUEd afin de garantir une distance raisonnable entre les constructions de ce secteur qui forme une transition entre les zones urbaines (UV et UE) et la zone naturelle. Pourquoi cette proposition n'a-t-elle pas été retenue ?
► les distances entre bâtiments d'une même propriété sont codifiées en zone UE garantissant un espacement de 8 m. Pourquoi cette règle n'est-elle pas retranscrite en zone IAU ? (c.f courrier 12)
Réponse du maître d'ouvrage :
7-1- Avis favorable
Voir réponse 6-2
7-2- Avis défavorable
Il est pris bonne note de cette proposition, les incidences d'une telle mesure nécessitent une réflexion approfondie en ce qu'elle modifie les règles d'implantation existantes et sera examinée lors de la révision du PLU en cours.
7-3- Avis favorable
Il s'agit d'une erreur matérielle, le règlement de la zone 1AU renvoie aux dispositions des zones selon l'indice correspondant
Il est cohérent que le règlement soit corrigé sur ce point
L'article 8 de la zone 1AU renverra aux règles des zones U correspondantes et intégrera de ce fait des reculs entre constructions sur une même propriété.
Avis du commissaire enquêteur : - s'est déjà exprimé sur le 1èr point - concernant le point n° 2 il devra être examiné lors de la prochaine révision générale du PLU - le 3ème point concernant les distances entre bâtiments d'une même propriété sera corrigé dans le règlement.

-8/ Mr et Mme **ROSSIER Jean Noël** et **Emilie** propriétaires de la parcelle n° 2265 située chemin du Lavoussé secteur les Bois demandent comme l'ensemble des riverains de la zone IAUEdz l'application des dispositions de la loi Alur et notamment la suppression de la surface minimum pour la réalisation d'une construction. Il joint un courrier explicatif adressé à la mairie en date du 1/02/2018 (c.f annexe 4).
Réponse du maître d'ouvrage :
Avis favorable
Voir réponse 3-1
Il est fait remarquer que la demande ne concerne pas la zone 1AUEdz mais la zone 1AUEd.
Avis du commissaire enquêteur : s'est déjà exprimé à propos de la surface minimale de 5000 m2 qui est supprimée pour respecter la loi Alur (voir réponses précédentes).

-9/ Mr **DEVOUASSOUX Xavier**, domicilié 104 chemin de l'Eronnais secteur La Joux à Argentière, propriétaire des parcelles n° 3440, 3438, 3401, demande le changement de zonage afin de pouvoir construire une maison pour sa fille. La moitié est en zone naturelle.

Réponse du maître d'ouvrage :

Avis défavorable

Cette remarque n'est pas du ressort d'un dossier de modification de PLU (ouverture à l'urbanisation de zone classée naturelle). Cette remarque sera examinée dans le cadre de la révision générale du PLU en cours.

Avis du commissaire enquêteur : requête ne pouvant pas être prise en compte dans le cadre de la présente enquête.

-10/ Mr **MOLLIER Frédéric**, domicilié 35 Chemin des Doux, les Bossons à Chamonix, propriétaire en indivision des parcelles n° 3104, 2824, 3338, 4368 et 3336 situées les Songenaz aux Bossons, dépose un courrier dans lequel il exprime son désaccord au projet de la modification n° 8 et suggère de modifier le zonage d'une partie de l'EBC de ce secteur (c.f. voir C/7).

Réponse du maître d'ouvrage :

Avis défavorable

Cette remarque n'est pas du ressort d'un dossier de modification de PLU (levée d'un espace boisé à conserver (EBC)). Le demandeur est invité à faire une observation dans le cadre de la révision générale du PLU en cours.

Il est en outre précisé que le secteur des Songenaz en question fait l'objet d'un périmètre de projet dans l'attente d'un programme d'aménagement global, afin de garantir une cohérence pour tout futur aménagement avec une densité raisonnée (au regard notamment de la typologie urbaine environnante et de l'insertion paysagère), et en vue d'apporter une réponse aux problématiques d'accès, de desserte et de sécurité incendie.

Avis du commissaire enquêteur : - la modification de l'EBC mentionné devra être étudiée en même temps que l'examen du périmètre d'aménagement global du secteur Les Songenaz lors de la révision générale du PLU.

-11/ Mr **GIVELET Marc**, domicilié 1251 chemin Napoléon - les Bossons à Chamonix, propriétaire de la parcelle n° 1655 secteur du Crêt aux Bossons demande :

► pourquoi maintenir en amont de notre parcelle deux rangées d'arbres (coulée verte) alors qu'un talus gigantesque installé lors de l'élargissement de la route blanche masque complètement les terrains situés en aval (zone de périmètre de projet) ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Avis défavorable.

Cette demande n'est pas du ressort d'un dossier de modification de PLU (mesure introduite à l'occasion de l'Amendement Dupont, retranscrit dans le PLU). Le demandeur est invité à faire une observation dans le cadre de la révision générale du PLU en cours.

Avis du commissaire enquêteur : requête en dehors de l'objet de l'enquête.

-12/ Mr **LANGLEY Pontus**, agissant pour le compte de la SAS Gustavia Holding sise 272 avenue Michel Croz à Chamonix signale que depuis plusieurs années un projet

d'extension de l'hôtel Gustavia a été élaboré avec les services de la commune, mais du point de vue réglementaire l'hôtel est classé au PLU comme bâtiment à conserver dans son enveloppe actuelle rendant impossible toute évolution. Aussi il apparaît nécessaire de faire évoluer le zonage des servitudes et contraintes architecturales afin de lever ce blocage. Il est souhaité en plus de l'évolution du classement comme immeuble à conserver dans son enveloppe et du linéaire de façade à respecter, que la règle de recul soit modifiée afin de permettre une implantation en limite séparative (c.f. annexe 4bis).

Réponse du maître d'ouvrage :

Avis défavorable

La demande portant sur la levée du linéaire de façade et de la référence d'"immeuble à restaurer ou à conserver dans son enveloppe actuelle" n'est pas du ressort d'un dossier de modification de PLU (réduction d'une protection édictée en raison de la qualité de sites, des paysages). Le pétitionnaire est invité à faire une observation dans le cadre de la révision générale du PLU en cours. Une réflexion sur la protection du patrimoine architectural sera engagée lors de cette procédure.

Par ailleurs la demande portant sur la modification du recul dans la zone UA en limite séparative nécessite une réflexion générale et approfondie sur le développement urbain et l'implantation du bâti du centre ville et centre-bourgs qui sera étudiée dans le cadre de la révision générale du PLU.

Avis du commissaire enquêteur : ces observations ne rentrent pas dans le cadre de l'enquête et devront être formulées lors de la révision générale du PLU.

-13/ Mr **MULLER Pierre-Yves,** domicilié 683 F rue Lyret à Chamonix, propriétaire des parcelles n° 3432, 1915, 1916, 1913 et 1912 secteur du Planet, demande la reclassification d'une partie ou de la totalité de ses parcelles (N et IAUF) en parcelles constructibles. Deux habitations jouxtent ses parcelles alors que les terrains sont classés de la même manière !!!

Réponse du maître d'ouvrage :

Avis défavorable

Cette remarque n'est pas du ressort d'un dossier de modification de PLU (ouverture à l'urbanisation de terrains classés en zone naturelle). Le demandeur est invité à faire une observation dans le cadre de la révision générale du PLU en cours.

Avis du commissaire enquêteur : cette requête ne rentre pas dans le cadre de l'enquête et devra être formulée lors de la révision générale du PLU.

-14/ Mme **LASALLE Anne,** propriétaire-exploitante de l'hôtel de la Couronne à Argentière ainsi que des parcelles n° 915, 5693 et 5691 demande :

-la suppression de la contrainte immeuble à restaurer ou à conserver dans son enveloppe actuelle pour l'aile abritant le restaurant,

-la modification des immeubles de référence qui sont R+2+C en R+3+C comme le bâtiment principal de l'hôtel,

-l'assurance que le changement du linéaire de façade prévu dans la modification n° 8 du PLU n'empêche pas la construction d'une aile R+3+C attenant à l'hôtel (annexe 5).

Réponse du maître d'ouvrage

14-1- Avis défavorable

Cette remarque n'est pas du ressort pas d'un dossier de modification de PLU (réduction d'une protection édictée en raison de la qualité de sites, des paysages). Le pétitionnaire est invité à faire une observation dans le cadre de la révision générale du PLU en cours. Une réflexion sur la protection du patrimoine architectural sera engagée lors de cette procédure.

14-2- Avis défavorable

Cette remarque n'est pas du ressort pas d'un dossier de modification de PLU (réduction d'une protection édictée en raison de la qualité de sites, des paysages). Le pétitionnaire est invité à faire une observation dans le cadre de la révision générale du PLU en cours. Il est prévu d'engager une réflexion sur la protection du patrimoine architectural lors de cette procédure.

14-3- Il est précisé que la modification du PLU ne porte pas sur le linéaire de façade sur cette propriété.

Avis du commissaire enquêteur : ces observations sont en dehors de l'objet de l'enquête et devront être formulées lors de la révision générale du PLU.

-15/ Mr **CHARLET Jean Franck,** rappelle que concernant la zone IIAU dites des Carrés aux Bois a fait l'objet d'une concertation entre 8 propriétaires de parcelles et à proposer un plan de masse pour la constructibilité des terrains en question. Il est rappelé que tous les réseaux sont en place sur cette zone et les droits de passages ont été négociés. Il dépose un mémoire réalisé par le cabinet Géo Mesure présentant un plan de masse et réitère au nom de tous les propriétaires la demande de levée de l'inconstructibilité de ces terrains (c.f annexe 6).

Réponse du maître d'ouvrage :

Cette remarque n'est pas du ressort d'un dossier de modification de PLU (ouverture à l'urbanisation de zones classées 2AU de plus de 9ans). Le sujet sera examiné dans le cadre de la révision générale du PLU en cours.

Avis du commissaire enquêteur : cette demande devra être formulée lors de la révision générale du PLU.

-16/ Mme **LEE Anne Françoise,** agissant pour le compte de la Chambre syndicale Hôtelière de Chamonix dont une dizaine de personnes l'accompagnent, précise qu'après avoir pris connaissance de la modification n°8 du PLU, les membres présents souhaitent apporter un certain nombre de commentaires, questions et observations énumérés dans le document déposé et annexé au registre dont ils souhaitent obtenir des réponses précises concernant l'article UA2 notamment sur les points suivants : UA2 al1 - occupation et utilisation du sol admises soumises à des conditions particulières pour les hôtels, quels sont les conditions qui l'accompagnent ? - UA2 al 13 : demande la clarification de cet article et confirmation qu'il ne fasse pas obstacle aux constructions autorisées dont les hôtels; - UA 2 al 14 qu'entend-on par Opération, sur quelle base les pourcentage ont ils étaient définis - UA al 15b : clarification de la définition constructions ou destinations nouvelles - changement de destination ? Définition de rez commercial et périmètre village - bourg... ? ; UA2 16: confirmation que cet alinéa ne s'applique qu'aux périmètres de projet;

Elle souhaite enfin savoir si en cas de destruction les conditions de parking et hauteur s'appliquent à la reconstruction. (c.f annexe 7+ mail 12)

Réponse du maître d'ouvrage :

16-1- concernant les dispositions de l'article UA2, il est bien précisé que les hébergements touristiques sont autorisés sous condition de respecter les articles 3 à 14 du Règlement de la zone.

La rédaction de la disposition en préalable des alinéas de cet article UA2 sera revue en précisant « article 3 à 14 » de la zone, la même précision sera apportée dans les articles 2 des autres zonages du Règlement.

16-2- Avis favorable

Concernant l'alinéa 13, il est proposé de supprimer cette disposition concernant les extensions, celles-ci devant se soumettre aux dispositions des articles 3 à 14 de la zone concernée (en toutes zones sauf N).

16-3- Il est pris note de l'observation.

Concernant l'alinéa 14 (qui devient 13 suite à la suppression de l'alinéa 13) (relatif à la disposition relative à l'imposition de 25% de logement social), il ne s'applique pas pour les hébergements touristiques.

Il est toutefois précisé que le seuil de 300 m² de surface de plancher a été défini au vu du constat effectué par la Collectivité sur les projets de constructions projetés sur le Territoire.

Pour plus de clarté il est proposé de remplacer le terme "d'opération" par "programme de logements".

16-4- Il est pris note de l'observation.

L'alinéa 15 (qui devient 14 suite à la suppression de l'alinéa 13): il est proposé de clarifier cet article pour éviter tout problème d'interprétation.

Ainsi, le terme de destination correspond à la définition prévue par le code de l'urbanisme (ancien article R123-9),

Il est ensuite proposé de préciser la disposition « le changement d'usage de destination est interdit", qui est remplacé par « le changement d'usage de destination est interdit sauf pour le cas d'un changement de destination ayant pour objet la création d'un commerce. »

Il n'a pas été trouvé de mention concernant la notion de périmètre village-bourgs dans l'observation du demandeur.

16-5- Il est confirmé que l'alinéa 16, (qui devient l'alinéa 15 suite à la suppression de l'alinéa 13), ne s'applique qu'aux périmètres de projets tels qu' identifiés aux plans de zonage du PLU.

16-6- Il est pris note de l'observation.

La reconstruction à l'identique est régie par l'article L.111.3 du code de l'urbanisme (la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.)

Pour information la commune a réduit ce délai à deux ans.

La reconstruction à l'identique tient compte de la hauteur et des places de stationnement acquises, dans le cas d'une reconstruction dans le délai prescrit.

Avis du commissaire enquêteur : les précisions du M.O ci-dessus exprimées me paraissent de nature à répondre aux demandes de clarification et d'explication des requérants.

-17/ Mme **TOURMENTE Marie Caroline,** domiciliée 416 chemin des Glières à Chamonix, propriétaire d'un terrain de 4000 m2 souhaite des précisions sur la règle de 25% de logements locatifs .

- si elle divise le terrain en 3 ou 4 parcelles est-ce que ladite règle est multipliée par le nombre de parcelles ?
- est-il possible de démolir l'existant dans le cadre de la réalisation d'un futur projet ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Il est précisé que la règle imposant pour toute opération égale ou supérieure à 300m2 de surface de plancher, 25% minimum de cette surface de plancher dédiée au logement social, s'applique sur la surface de plancher développée liée au projet ; dans l'hypothèse de plusieurs projets, le respect de la règle sera appliqué pour chaque demande d'autorisation de construire déposée.

Il est confirmé également la possibilité de démolir un bâtiment existant (sous réserve du règlement applicable de la zone concernée) dans le cadre de la réalisation d'un futur projet (sous réserve de règlement applicable de la zone concernée).Tout en précisant qu'en cas de démolition il n'y a pas de droits acquis.

Avis du commissaire enquêteur : sous condition de respecter les dispositions du règlement la requérante pourra réaliser un projet immobilier.

-**18/** Mr **BONNET-EYMARD D...** , agissant pour le compte de son épouse domiciliée 24 rue du Doyen Gossse à La Tronche (38) propriétaire d'un chalet situé Village des Bois - clos de la Charpoua, et des parcelles n° 4755, 4756, 4758, 2287, 2288, 4760, 4763, 4768 et 4752 situées en zone IAUEd. s'étonne entre autres que soit maintenu l'exigence d'une surface de 5000 m2 par opération pour ce secteur alors que les constructions n'ont cessé de se multiplier tout autour ? Soulève le fait que la combinaison de l'ensemble des points soumis à modification (CES maintenu + place de stationnement supplémentaire + 40% d'espace vert...) va à l'encontre de la densification.

Relève une incohérence à l'article UE2 qui supprime les logements et pose la légalité des périmètres de projet sur toute la zone UE (c.f annexe 8).

Réponse du maître d'ouvrage :

18-1- Avis favorable

Il est pris bonne note de cette demande concernant l'article 2 de la zone 1AUEd.

Le règlement doit être mis en cohérence avec la loi ALUR et notamment la suppression des superficies minimales.

Pour rappel il est exigé une surface minimale de 5000m2 pour tout opération d'ensemble en zone 1AUEd.

Cette règle de 5000m2 avait été mise en place lors de la révision du PLU en 2005 pour des raisons d'insuffisance des réseaux, des problématiques d'accès.

Est donc supprimée cette notion de superficie minimale pour respecter la loi ALUR

18-2- Avis défavorable

Les dispositions introduites permettent de respecter le caractère de la zone et les équilibres souhaités dans le PLU de 2005, en attendant la révision générale du PLU.

18-3- Il est pris bonne note de cette remarque qui exclu les logements, le règlement sera rectifié afin de les rétablir *(article 2 des zones UA à UF, UV).*

18-4- Il est pris bonne note de cette remarque concernant la motivation des périmètres d'attente de projet d'aménagement, celle-ci sera d'ailleurs revue pour l'ensemble des secteurs concernés. Il est précisé que les périmètres d'attente de projet d'aménagement sont applicables aux seuls secteurs délimités aux plans de zonage.

Avis du commissaire enquêteur : - sur la surface minimale de 5000m2 voir réponse précédente - sur les périmètres d'attente de projet : la motivation devra être précisée.

-19/ Mrs **HAAG Stefan. LAFURGE Pepyn** et **CHEVALLIER Renaud** (architectes) **et C DAVID** déclarent adresser deux courriers qui questionnent sur un certain nombre d'incohérences constatées dans le dossier du projet de la modification n° 8 du PLU notamment, pour M. CHEVALLIER :
- qu'aucune concertation des professionnels n'a été effectuée,
- que l'obligation de 25% de logements aidés pour 300m2 va correspondre à la ghettoïsation des chamoniards en gardiens de chalets,
- la réduction du linéaire du bâti va rendre impossible la réalisation d'opérations d'hôtellerie,
- la mise en place de règles dérogatoires pour la réalisation de construction en limite de propriété,
- le maintien de la dérogation pour la hauteur des garages enterrés,
Ms HAAG, BAQUET et LAFORCE :
- concernant les toitures végétalisées il n'est pas fait référence au pourcentage de la pente, est-il possible d'introduire une dérogation ?,
- pour les commerces de plus de 250 m² de surface de plancher, il serait souhaitable de ne pas faire référence à la surface de plancher mais à une surface de vente, cette disposition s'applique-t-elle pour les nouvelles installations ?
- demandent l'augmentation de la surface de 300 m² de surface pour l'application de la règle de mixité sociale
-relèvent l'incohérence de l'article 3 pour les accès et de la pente maximale autorisée de 12%,
- pour les périmètres de projet, l'extension maximale de 60 m² est incompatible avec le développement des hôtels, restaurants, .. ;
- les modifications en zone UV ne prennent pas en compte le tissu urbain existant (vieilles fermes avec forte densité).
- La limitation des terrassements va rendre difficile la constructibilité de certains terrains (c.f annexes 9+9b).
Réponse du maître d'ouvrage :
Remarques de M. CHEVALLIER
19-1- Il est pris note de cette observation
La procédure de modification répond à la législation en vigueur en matière de concertation avec la tenue d'une enquête publique au cours de laquelle tout un chacun peut venir s'exprimer.
Par ailleurs il est rappelé qu'une concertation est prévue dans le cadre de la révision du PLU et que notamment les professionnels seront associés le moment venu (dans le cadre de la phase de transcription réglementaire).
19-2-Il est rappelé que la disposition relative au logement social répond aux objectifs du PLH, au respect de la loi SRU et à une anticipation des demandes en matière de logement social. Le choix a été fait de voir se développer la mixité sociale sur le territoire chamoniard, et ne pas localiser sur un seul secteur la totalité des logements sociaux. Il est

d'ailleurs dommageable d'employer le terme de "ghettoïsation" quand une large proportion de la population résidente est éligible à ce type de logement.
A l'occasion de cette modification du PLU tous moyens réglementaires relevant du code de l'urbanisme en vue de favoriser la mixité sociale sont mobilisés .
19-3- Avis favorable
Il est indiqué que la mise en place de règle relative à un linéaire bâti répond à un objectif de qualité d'insertion architecturale.
Le règlement du PLU sera corrigé en précisant que le linéaire de façade ne s'applique que sur les logements. L'hébergement touristique et autres destinations seront donc exempts de cette règle.
19-4 et **19-5-** Avis défavorable
Il est proposé de maintenir la suppression des possibilités de construire en limite pour les parties enterrées des constructions.
De même il est proposé maintenir la règle concernant la gestion des affouillements, exhaussements figurant à l'article11, ceci pour des questions d'insertion des projets et pour respecter dans la mesure du possible le modelé du terrain et ainsi éviter tout problème de glissement de terrain, de conflit avec le voisinage.
Par ailleurs la suppression de la règle dérogatoire de hauteur pour les garages est maintenue car il a été constaté que celle-ci entraînait des problèmes d'application et d'intégration visuelle.

Ces différentes corrections du règlement ont également pour objectif de réduire l'imperméabilisation des sols et favoriser ainsi une gestion des eaux pluviales plus respectueuses de l'environnement.

Remarques de Ms HAAG, BAQUET, LAFORCE
19-6- Avis défavorable
Dans le cadre de cette procédure la Collectivité a introduit l'autorisation de toitures végétalisées selon la définition de l'article R111-23 du code de l'urbanisme (et non R111-50-1 figurant dans le règlement, celui-ci sera corrigé).
Cette mesure tendant à l'introduction de règle dérogatoire aux pentes de toit est susceptible d'avoir une forte répercussion sur la forme urbaine existant sur le territoire ; cette question sera examinée d'une façon approfondie lors de la révision générale du PLU.
Toutefois, il est souhaité maintenir les dispositions du règlement en ce qui concerne les dispositions existantes antérieurement à la présente modification sur les toitures terrasses végétalisées sur les constructions annexes ; le règlement sera modifié en ce sens.
19-7- Avis défavorable
La surface de plancher est une notion clairement définie par le code de l'urbanisme qui permet une application précise de la règle, ce qui n'est pas le cas de la surface de vente (élément pas obligatoire dans le cadre du dépôt des autorisations d'urbanisme).
19-8- Avis défavorable
Le seuil de 300 m² de surface de plancher a été défini au vu du constat effectué par la Collectivité sur les projets de constructions projetés sur le Territoire.
19-9- Il est pris bonne note de cette observation.
Toutefois cette mesure a été prise face aux problématiques d'accès dans certaines situations qui engendre des mesures extrêmes et notamment à l'utilisation de câbles chauffants, moyen technique contraire aux objectifs que la Commune se fixe en matière de développement durable et de respect de l'environnement.
19-10- Il est pris note de cette remarque

Cette disposition concerne uniquement les secteurs délimités aux plans de zonage en périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global et non la zone dans son ensemble.
Il est confirmé que seules les extensions dans la limite de 60 m² de surface de plancher sont permises, en cela le règlement sera modifié afin d'exclure « et/ou d'emprise au sol », pendant une durée maximale de 5 ans. Par ailleurs la modification respecte les dispositions de l'article L 151-41-5° et selon le règlement modifié certaines évolutions du bâti restent néanmoins permises, en plus des extensions limitées.
Enfin, l'ouverture à l'urbanisation de la zone pourra être effective avant ce délai par une délibération du Conseil Communautaire levant la servitude instituée, par une procédure de modification du PLU au vu d'un projet satisfaisant aux objectifs de la Collectivité.
19-11- Il est pris note de la remarque.
Toutefois il est précisé que la règle existant antérieurement en zone UV7 était une source de difficulté dans son application et engendrant nombre de contentieux ; aussi a-t-il été choisi par la Collectivité de définir plus précisément cette règle.
19-12- Il est pris note de cette remarque
Face au constat du développement de projet de construction engendrant des mesures de terrassement conséquentes et susceptibles de défigurer les pieds de pente, engendrant des conflits potentiels avec le bâti voisin, le choix a été fait par la collectivité de limiter les effets induits par ces projets.
Ces différentes corrections du règlement ont également pour objectif de réduire l'imperméabilisation des sols et favoriser ainsi une gestion des eaux pluviales plus respectueuses de l'environnement.
Avis du commissaire enquêteur : les explications fournie par le MO me semblent répondre aux observations formulées par les intéressés.

-20/ Mr et Mme **COUTTET Marc** domiciliés 34 montée Jacques Balmat à Chamonix, propriétaires des parcelles n° 5831 et 2270 secteur Les pélerins d'en haut demandent que celles-ci soient classées constructibles car elles n'ont jamais été inondées.
Réponse du maître d'ouvrage :
Avis défavorable
Cette remarque n'est pas du ressort d'un dossier de modification de PLU (modification d'une zone classé à risque dans le PPRI). Le pétitionnaire est invité à faire une observation dans le cadre de la révision de ce document.
Avis du commissaire enquêteur : cette question ne rentre pas dans le cadre de la présente enquête de modification.

-21/ Mr **GHILINI** représentant son épouse Mme **GHILINI MARON Martine** domiciliée 35 rue des Granges à Sabons (38) propriétaire de la parcelle n° 5967 route des Praz à Chamonix demande que celle-ci soit reclassée en zone constructible UE et que l'obligation de recul de 18 m soit supprimée du fait que le gestionnaire a changé et qu'elle n'est plus applicable (rapport à la route des Praz qui n'est plus une route nationale) - (c.f annexe 10)
Réponse du maître d'ouvrage :
Il est pris note de cette remarque
Il est toutefois précisé que les règles de recul s'appliquent malgré le changement de gestionnaire (cf arrêté préfectoral).

Cette remarque n'est pas du ressort d'une procédure de modification du PLU, elle se rapporte également aux travaux de protection contre les risques naturels relevant du PPRA.
Il est précisé que la problématique des zones 1AUb sera traitée globalement dans le cadre de la révision générale en cours.
Avis du commissaire enquêteur : cette observation ne peut être prise en compte dans le cadre de la présente enquête.

-22/ Mr **FAULQUIER Hubert** agissant au nom de la société d'exploitation de Belle Perche, propriétaire de la parcelle n° 2419 secteur des Glières signale qu'un permis de construire pour deux chalets lui a été refusé bien que respectant intégralement le PLU en vigueur . Il demande que son permis de construire soit à nouveau examiné et analysé sur les éléments objectifs et réglementaires.
Réponse du maître d'ouvrage :
Avis défavorable
Il est précisé que la modification du PLU prend en compte les objectifs et dispositions relevant de la loi ALUR visant notamment à favoriser la densification, tout en veillant au respect de l'environnement naturel et bâti existants.
Avis du commissaire enquêteur : souscrit à la réponse du M.O.

B/ Observations écrites sur le registre dématérialisé :

-1/ Mme **TRAPPIER Véronique**, domiciliée 1923 promenade Marie Paradis à Chamonix, fait part de son soutien au projet de la modification n° 8 du PLU de Chamonix qui a pour but d'éviter une hyperdensité dans les zones déjà urbanisées, soutient l'accès à la résidence principale pour les revenus moyens, maintient et développe les commerces de proximité.
Réponse du maître d'ouvrage :
Il est pris bonne note de cette remarque favorable au dossier soumis à enquête publique.
Avis du commissaire enquêteur : aucun commentaire à formuler.

-2/ Mme **SHARVATT Lisa** conteste la modification n° 8 du PLU de Chamonix car le projet limite les règles de recul et le linéaire des façades dans les zones urbanisées et réduit la densification des zones urbaines qui aura pour conséquence d'augmenter la pression de constructions sur les zones moins denses. Il importe de densifier les zones déjà urbanisées et protéger le reste.
Réponse du maître d'ouvrage :
Avis défavorable
Il est précisé que les règles proposées dans le cadre de la modification ont pour but d'accompagner le développement et l'urbanisation de la commune dans un souci de préservation des qualités paysagères, urbaines et architecturales du territoire chamoniard.
L'évolution de la règle de recul, l'instauration de linéaires de façades et autres modifications apportées doivent permettre de maintenir les équilibres urbains et paysagers du PLU.
Avis du commissaire enquêteur : avis défavorable, le tissu urbain doit rester cohérent dans le respect de l'environnement de Chamonix, commune à rayonnement international.

-3/ Mr **MAZEAUD Damien**, domicilié 261 chemin de la Rozière à Chamonix, conteste ce projet de modification n° 8 du PLU et plus particulièrement :

► l'article UD7 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de 4 m.

► l'article UD8 concernant la distance entre deux constructions sur une même propriété qui doit être au minimum de 8 m.

Habitant un petit mazot chemin de la Rozière, il souhaite construire un autre mazot locatif sur sa parcelle en vue d'obtenir un revenu complémentaire pour sa retraite. La limite de bordure séparative passant de 3 à 4 m avec un écart de 8 m entre deux habitations rend impossible la réalisation de son projet ?

Réponse du maître d'ouvrage :

3-1- Avis défavorable

Il est indiqué que le choix d'augmenter (de façon raisonnée) le recul des constructions par rapport aux limites séparatives répond à des enjeux de préservation d'ouverture de paysages de la vallée de Chamonix, de maintien des bonnes relations de voisinages, de préservation du caractère pavillonnaire des zones concernées.

3-2- Avis défavorable

Il est précisé que la modification de l'article 8 (recul fixé à 8 m entre chaque construction sur une même propriété) a pour but d'établir une cohérence avec les règles de recul par rapport aux limites séparatives (recul fixé à 4m) et uniformiser l'insertion des constructions (même dans le cas de divisions parcellaires postérieures).

Avis du commissaire enquêteur : les distances définies par le règlement entre deux constructions me paraissent raisonnables afin de sauvegarder l'environnement paysagé chamoniard.

-4/ Mr **LANCE Matthieu,** domicilié 51 chemin de l'Evette des Iles - Les Grassonnets à Argentière, estime que le projet de la modification n°8 du PLU de Chamonix va dans le bon sens car il évite une sur-urbanisation dans la vallée. Toutefois il signale que :

► la modification de l'article 8 prévoyant la limite de 8 m entre deux constructions sur une même propriété lui semble contraignante et pourrait être contre-productive. Il propose de réduire cette distance à 6,50 m.

► la modification de l'article 12 qui prévoit l'obligation de deux places de parking ne lui semble pas compatible avec la réalité d'un chalet isolé. Qui va être intéressé par la location d'un tel emplacement au milieu de nulle part ?

► la modification de l'article 2 concernant l'obligation d'avoir 25% d'un logement à usage locatifs conventionnés pour toute opération de plus de 300 m2 de plancher semble également peu compatible avec la réalité d'un chalet isolé. Il semble dès lors qu'il faudrait spécifier que cela vise seulement les opérations de logements collectifs.

Réponse du maître d'ouvrage :

4-1- Avis défavorable

Il est précisé que la modification de l'article 8 (recul fixé à 8 m entre chaque construction sur une même propriété) a pour but d'établir une cohérence avec les règles de reculs par rapport aux limites séparatives (recul fixé à 4m) et uniformiser l'insertion des constructions (même dans le cas de divisions parcellaires postérieures).

4-2- Il est précisé que le contrat d'amodiation ne s'applique que dans le cas d'une impossibilité technique de réalisation des places de stationnements requises. Le nombre de place de stationnement développé est fonction des ratios de surface de plancher et du nombre de logement (selon le type de destinations) et il reste inchangé.

4-3- Avis défavorable.
Il est souhaité maintenir cette règle des 25% de surface dédiée au logement social afin de favoriser la mixité sociale sur l'ensemble du territoire. Il est rappelé que le code de l'urbanisme ne permet pas au PLU de distinguer logement individuel et logement collectif.
Avis du commissaire enquêteur : avis défavorable, souscrit aux réponses du M.O.

-5/ Mme **LASSANNE Anne**, hôtel La Couronne à Argentière : le message ne comprend que des pièces joints, (photos du bâtiment). Un retour mail a été fait afin que le message soit complété.
Réponse du maître d'ouvrage :
Voir observation écrite n°14 dans le registre et la réponse apportée.
Avis du commissaire enquêteur : aucun commentaire.

-6/ Mme **BESSON Sylvie**, domiciliée 385 chemin du Lavoussé à Chamonix, est tout à fait d'accord avec l'objectif de mettre en place des règles nouvelles pour maîtriser les possibilités de constructions de maintenir les équilibres initialement prévus par le PLU et la règle d'implantation de 8 m entre chaque bâtiment.
Elle est pour le maintien dans la zone des 5000 m2 pour toute nouvelle opération et l'application de la règle d'implantation de 8 m entre chaque bâtiment.
Enfin porter à 9 m la hauteur des constructions de la zone UE serait dommageable esthétiquement et source de préjudice pour les chalets avoisinants.
Réponse du maître d'ouvrage :
6-1- Avis favorable
Il s'agit d'une erreur matérielle, le règlement de la zone 1AU renvoie aux dispositions des zones selon l'indice correspondant
Il est cohérent que le règlement soit corrigé sur ce point
L'article 8 de la zone 1AU renverra aux règles des zones U correspondantes et intégrera de ce fait des reculs entre constructions sur une même propriété.
6-2- Avis défavorable
Le règlement doit être mis en cohérence avec la loi ALUR et notamment la suppression des superficies minimales.
Pour rappel il est exigé une surface minimale de 5000m2 pour tout opération d'ensemble en zone 1AUEd.
Cette règle de 5000m2 avait été mise en place lors de la révision du PLU en 2005 pour des raisons d'insuffisance des réseaux, des problématiques d'accès.
Est donc supprimée cette notion de superficie minimale pour respecter la loi ALUR
6-3- Avis favorable
Il est pris bonne note de cette remarque.
L'augmentation de la hauteur d'1m peut venir changer la perception urbaine du territoire et l'insertion des nouvelles constructions dans un environnement déjà bâti.
Il est proposé de suivre cette demande et de revenir à une hauteur de 8m pour les zones UD et UE.
Avis du commissaire enquêteur : avis favorable pour les points n° 1 et 3 ; réponse déjà faite pour le point n° 2.

-7/ Mr **DELVALLE Nicolas**, domiciliée 305 rue Joseph Vallot à Chamonix, pose la question concernant la règle dans les zones urbanisées pour les opérations de plus de 300 m2 de surface plancher qui entraîne l'obligation de dédier 25% à usage de logements locatifs conventionnés : quid d'un terrain acheté par deux propriétaires distincts qui souhaitent réaliser chacun un logement de 150,5 m2 ? La surface de plancher des deux constructions amène une opération de plus de 300 m2. Dès lors comment dédier 25% de logements réalisés dans cette optique ; cela veut dire qu'une des deux constructions devra être dédiée uniquement à usage de logement locatif conventionné ? Un des deux propriétaires sera forcément lésé...?

Réponse du maître d'ouvrage :

Il est précisé que la règle imposant pour toute opération égale ou supérieure à 300m2 de surface de plancher, 25% minimum de cette surface de plancher dédiée au logement social, s'applique sur la surface de plancher développée liée au projet ; dans l'hypothèse de plusieurs projets, le respect de la règle sera appliqué pour chaque demande d'autorisation de construire déposée.

Avis du commissaire enquêteur : adhère à la réponse du M.O.

-8/ Mr **GHILINI** représentant son épouse Mme **GHILINI MARON Martine** domiciliée 35 rue des Granges à Sabons (38) propriétaire de la parcelle n° 5967 route des Praz.

Réponse du maître d'ouvrage : (cf : remarques sur le registre et réponse n° 21)

-9/ Mme **BESSE Virginie** et **Mr MOORE Tamsin**, s'interrogent pour le centre ville - secteur impasses Androsace / Genepy, et souhaitent savoir si des réflexions ont été menées concernant la circulation des piétons et le stationnement dans ces impasses ? Un aménagement a-t-il été réfléchi pour préserver la cohabitation des résidents et des commerces notamment à propos d'éventuelles nuisances sonores en cas d'installation de nouveaux établissements recevant du public ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Il est indiqué que le secteur mentionné fait l'objet de l'instauration d'un périmètre de projet dont l'objectif est d'apporter une réflexion sur l'accessibilité, la desserte, les stationnements, la gestion des espaces publics, le renouvellement urbain et la mixité des fonctions urbaines (entre autres).

Avis du commissaire enquêteur : ce secteur du centre-ville, objet d'un périmètre de projet, devra faire l'objet d'un examen attentif comme précisé par le M.O.

-10/ Mrs **CHARLET Jean-Claude** et **WIESENGRUN Alex**, représentants la copropriété Le Vérola sise 200 avenue Aiguille du Midi à Chamonix, demandent dans le cadre du projet de la présente enquête publique certains aménagements de la réglementation :

▸modifier le mode de calcul de la hauteur du faîtage de leur habitation en prenant comme hauteur de référence les deux immeubles mitoyens Villa 1930 et Charlet Comte .

▸ modifier le coefficient d'emprise au sol pour permettre la création d'une terrasse jardin au niveau de l'espace en décaissement du RDJ afin d'apporter une solution esthétique permettant de résoudre un problème de sécurité et de nuisances.
▸ déterminer le nombre de places de stationnement.

Réponse du maître d'ouvrage :

10-1- Avis défavorable

Il est indiqué que le mode de calcul de la hauteur est défini à l'échelle de la commune et selon les immeubles de référence existant au PLU.

La modification du PLU ne peut permettre une modification du plan des servitudes et contraintes architecturales (procédure de révision du PLU).

10-2- Avis défavorable

Il est rappelé que la définition du CES est la suivante :

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction.

L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection à la verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins

- les ornements (modénatures, marquises)

-les débords de toiture, les balcons (lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements)

- les piscines

- les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 0,40m.

Il est précisé que la mise en place des CES répond à la suppression des COS et à une recherche d'équilibre du potentiel de construction. Augmenter le CES viendrait bouleverser ces équilibres.

La procédure menée ne porte pas sur la modification des CES, les incidences d'une telle mesure nécessitent une réflexion approfondie en ce qu'elle modifie les règles de volumétrie existantes et sera examinée lors de la révision du PLU en cours.

10-3- Avis défavorable

En ce qui concerne la règle du stationnement, les règles générales de la zone s'appliquent ; ce point fera l'objet d'une étude à l'occasion de la procédure de révision.

Avis du commissaire enquêteur : les dispositions du règlement sont applicables et ne pourront être modifiées qu'à l'occasion de la révision du PLU.

-11/ Mr **CARA Michel**, domicilié 142 chemin du Lavoussé à Chamonix, qui a déjà inscrite une observation dans le registre signale que la plupart des secteurs de la zone à urbaniser AU constituent une transition entre la zone urbaine U et la zone naturelle N. Son habitat y est dispersé. Maintenir cette dispersion de l'habitat pré-urbain par des mesures réglementaires tout en renforçant la densité de la zone urbaine s'inscrit bien dans la loi Alur. Afin de conforter cette différence entre les zones U et AU et améliorer la cohérence entre les objectifs affichés et le changement de règles proposées :

-1/ pourquoi augmenter à 9 m la hauteur maximale des constructions en zone AU ?

-2/ pourquoi ne pas étendre la règle UE8 modifiée à la zone AU ?

-3/ pourquoi maintenir la règle de prospect H=2L dans la zone 1AUEd ?

Réponse du maître d'ouvrage :

11-1- Avis favorable

Il est pris bonne note de cette remarque.

Si l'augmentation de la hauteur d'1m ne permet pas la construction d'un étage supérieur (R+1+combles), elle peut venir changer la perception urbaine du territoire et l'insertion des nouvelles constructions dans un environnement déjà bâti.
Il est proposé de suivre cette demande et de revenir à une hauteur de 8m pour les zones UD et UE.

11-2- Avis favorable

Il s'agit d'une erreur matérielle, le règlement de la zone 1AU renvoie aux dispositions des zones selon l'indice correspondant.
Il est cohérent que le règlement soit corrigé sur ce point.
L'article 8 de la zone 1AU du règlement renverra aux règles des zones U correspondantes et intégrera de ce fait des reculs entre constructions sur une même propriété.

11-3- Avis défavorable

Il est pris bonne note de cette proposition, les incidences d'une telle mesure nécessitent toutefois une réflexion approfondie en ce qu'elle modifie les règles d'implantation existantes et sera examinée lors de la révision du PLU

Avis du commissaire enquêteur : avis favorable pour les 3 points soulevés.

-12/ Mme **BESSE ECOCHARD Christine**, domiciliée 14 rue Benoit Tabard à Ecully (69), propriétaire d'un petit chalet (16m2) situé à La Joux à Chamonix, demande l'autorisation de réaliser une extension de 12m2, ayant utilisé tout le CES disponible.

Réponse du maître d'ouvrage :

Cette remarque n'est pas du ressort d'un dossier de modification de PLU. La demande sera examinée lors de la révision générale du PLU.

Avis du commissaire enquêteur : requête ne rentrant pas dans le cadre de l'enquête en cours.

-13/ **Mr MELLINET Christophe**, domicilié 24 clos de montana à Argentière, conteste le positionnement du cheminement piéton sur la parcelle n° 6282. Ce cheminement doit se trouver entre la parcelle n° 5392 et n° 6033 , réalisation faite par la mairie lors de l'implantation des poubelles Moloks.

Réponse du maître d'ouvrage :

Cette remarque n'est pas du ressort pas d'un dossier de modification de PLU. Le demandeur est invité à faire une observation dans le cadre de la révision générale du PLU en cours.

Avis du commissaire enquêteur : requête ne rentrant pas dans le cadre de l'enquête en cours.

-14/ **La SCP Zurfluh Lebatteux Sizaire & Associés** représentant **Mme MARSHALL Susie** domiciliée 83 chemin des Herbus à Chamonix, précise que le 18/12/2013 l'intéressée a obtenu un permis de construire pour l'édification d'une maison et d'un garage mais qu'un recours contre ce permis a été introduit devant la juridiction administrative. Les dispositions du projet de modification du PLU font courir un risque à Mme MARSHALL si son permis est annulé car elle devra appliquer les nouvelles règles qui lui sont défavorables et son terrain deviendrait inutilisable.
En l'état son conseil considère que le projet de la modification est illégal à plusieurs égards et notamment :

-1) le projet porte sur l'ensemble du règlement du PLU, cette rédaction laisse supposer que le projet était initialement de réviser le PLU et non de le modifier, la

procédure étant par ailleurs susceptible de relever des dispositions de l'article L153-31 du code de l'urbanisme.
-2) la décision de la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne Rhône-Alpes n'est pas régulièrement produite sur le site de la Collectivité.
-3) l'objectif de la loi Alur et la suppression du COS est de lutter contre l'étalement urbain et permettre la densification des parcelles constructibles, or en l'espèce la commune de Chamonix Mont-Blanc modifie son PLU pour limiter les effets de cette législation. Les modifications envisagées sont donc contraires aux objectifs du législateur.
-4) l'absence de véritable justification du recours à l'article L. 151-41-5° du code de l'urbanisme ; les rédacteurs du projet de la modification se contentant de considérations générales sans justifier de la mise en place d'une véritable réflexion sur les zones soumises au gel de construction.

Réponse du maître d'ouvrage :

14-1- Avis favorable

Il est rappelé le cadre réglementaire d'une procédure de modification; il est pris acte de la remarque de l'avocat de Mme MARSHALL, ainsi les dispositions touchant les protections édictées sur la base de l'article L153-31-7° du code de l'urbanisme, "linéaire de façades à respecter"," immeuble à restaurer ou à conserver dans son enveloppe actuelle", "arcades à créer ou existante à conserver" sont maintenues sur les bâtiments concernés (hôtel le Gustavia et copropriété Blanc Neige).

14-2 :

Le dossier d'enquête publique dans sa version papier contenait l'avis de la mission Régionale d'Autorité Environnementale, lequel avis dispensait la présente procédure d'une évaluation environnementale.

Le support dématérialisé comprenait également cet avis, toutefois en cours de procédure il a été constaté qu'un verso du document manquait et a été remis dans sa totalité dès constatation de ce manquement.

Il est également précisé que ce document, en cas de besoin, était librement accessible sur le site de la mission Régionale d'autorité environnementale et directement communicable par l'autorité organisatrice de la procédure, la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc.

14-3- Avis défavorable

Il est précisé que la procédure de modification répond aux objectifs du législateur en utilisant les outils à disposition pour accompagner un développement raisonné, en cohérence avec les objectifs de développement retenus par la collectivité.

14-4- Avis favorable

Il est pris bonne note des observations concernant l'insuffisance de la motivation des périmètres de projet; à cet effet le rapport de présentation et les documents graphiques seront complétés.

Avis du commissaire enquêteur :

A/ Il apparaît au regard des éléments fournis par le conseil de Mme MARSHALL que l'ensemble de ceux-ci relèvent beaucoup plus d'une appréciation du document d'urbanisme du domaine contentieux et donc de la compétence du juge administratif que de l'appréciation simplement objective du commissaire enquêteur.

En tout état de cause on peut dire que la commune de Chamonix doit également respecter la Loi Montagne que le régime d'urbanisation doit prendre en compte :

① l'article L 122-5-1 du code de l'urbanisme selon le *principe de continuité de l'urbanisation*
doit d'apprécier au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel des constructions implantées et des voies et réseaux.
② l'article l 122-8 qui prévoit que la capacité *des espaces destinés à l'urbanisation doit être compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles* mentionnés aux articles
L 122-9 et L 122 -10 du code de l'urbanisme ; ce qui veut dire que si la commune doit prendre en compte la Loi Alur elle doit aussi tenir compte de la Loi Montagne et si le règlement tend à limiter certains éléments de la Loi Alur il est en cohérence avec la Loi Montagne.
B/ Sur l'absence de véritable justification du recours à l'article L 151-41-5 du code de l'urbanisme, les justifications particulières par les textes ne semblent effectivement pas suffisantes.

-15/ compilation de **16 avis distincts** émanant d'exploitants d'hôtels à Chamonix, à savoir Hôtel Montana, Céline RANC, M. Mme BLANC PAQUE (Hôtel des Grands Montets),Mme LEE , M. Mme PACCARD (Hôtel Hermitage), M. BARTOLI (Hôtel Le Labrador), Famille SCHMITT (Hôtel Arveyron), Mme RAVANEL (Hôtel des Lacs), M. SARRAZ BOURNET (Hôtel Richemond), M.DEVICTOR, Mme FARINI, M. Mme DESMET, M. MASSON (Auberge du Manoir), M. MANGIN, M. PANTALACCI(Chambre Syndicale CHRD Vallée de Chamonix) et correspondant aux observations et questions posées par Mme **LEE *Anne*** représentante la Chambre Syndicale Hôtelière de Chamonix (c.f Ob n° A/16).
Réponse du maître d'ouvrage :
15-1 :
Concernant les dispositions de l'article UA2, il est bien précisé que les hébergements touristiques sont autorisés sous condition de respecter les articles 3 à 14 du règlement de chacune des zones.
La rédaction de la disposition en préalable des alinéas de cet article UA2 sera revue en précisant « article 3 à 14 » de la zone, la même précision sera apportée dans les articles 2 des autres zones du règlement.
15-2- Avis favorable
Concernant l'alinéa 13 il est proposé de supprimer cette disposition concernant les extensions, celles-ci devant se soumettre aux dispositions des articles 3 à 14 de la zone concernée (en toutes zones sauf N).
15-3- Il est pris note de l'observation.
Concernant l'alinéa 14 (qui devient 13 suite à la suppression de l'alinéa 13) (relatif à la disposition relative à l'imposition de 25% de logement social), il ne s'applique pas pour les hébergements touristiques.
Il est toutefois précisé que le seuil de 300 m² de surface de plancher a été défini au vu du constat effectué par la Collectivité sur les projets de constructions projetés sur le Territoire.
Pour plus de clarté il est proposé de remplacer le terme "d'opération" par "programme de logements".
15-4- Il est pris note de l'observation.
L'alinéa 15 qui devient 14 : il est proposé de clarifier cet article pour éviter tout problème d'interprétation.

Ainsi, le terme de destination correspond à la définition prévue par le code de l'urbanisme (ancien article R123-9 abrogé et remplacé par les articles R151-27 et R151-28),
Il est ensuite proposé de préciser la disposition « le changement d'usage de destination est interdit, qui est remplacé par « le changement d'usage de destination est interdit sauf pour le cas d'un changement de destination ayant pour objet la création d'un commerce. »
15-5- Il est confirmé que l'alinéa 16, qui devient l'alinéa 15, ne s'applique qu'au périmètre de projet tels qu'identifiés aux plans de zonage du PLU.
15-6- Il est pris note de l'observation.
La reconstruction à l'identique est régie par l'article L.111.3 du code de l'urbanisme (la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.) Pour information la commune a réduit ce délai à deux ans.
La reconstruction à l'identique tient compte de la hauteur et des places de stationnement acquises, dans le cas d'une reconstruction dans le délai prescrit.
Avis du commissaire enquêteur : voir sa réponse A/16.

-16/ Mr LANCE Matthieu domicilié 51 chemin de l'Evette des Iles à Argentière estime que la modification du PLU va dans le bon sens afin d'éviter une sur-urbanisation dans la vallée mais considère que :
- la limite de 8 m entre deux constructions sur une même propriété est très contraignante et suggère plus de souplesse dans cette règle,
- l'obligation d'avoir deux places de parking en location ne semble pas compatible avec la réalité d'un chalet isolé,
- l'obligation d'avoir 25% d'un logement à usage locatif conventionné pour toute opération de plus de 300 m2 de plancher semble peu compatible avec la réalité d'un chalet isolé,

Réponse du maître d'ouvrage :
Déjà évoquée en 4
Avis du commissaire enquêteur : sans commentaire

-17/ Mr ANDRE François domicilié 35 route du col à Chamonix a transmis un mail sans que toutefois apparaisse une quelconque observation.
Réponse du maître d'ouvrage : un message de relance a été adressé à l'intéressé resté sans réponse. Dont acte
Avis du commissaire enquêteur : sans commentaire.

-18/ Mr LASSERRE Eric domicilié 582 route Henriettte d'Angeville à Chamonix signale :
- sur les plans de servitudes et contraintes architecturales annexés au PLU de 2005 figuraient deux villas à haute valeur patrimoniale (villas Butterfly et Farman) qui ne figurent plus sur le nouveau plan de la modification du PLU. S'agit-il d'une suppression délibérée ou d'une omission ?
- sur les mêmes plans de 2005 figurait l'hôtel Gustavia qui ne se trouve plus sur le nouveau plan ?

Réponse du maître d'ouvrage :
Avis favorable.

Le plan des servitudes et contraintes architecturales sera corrigé, les propriétés FARMAN et BUTTERFLY étant rétablies en tant qu' « immeuble à restaurer ou à conserver dans son enveloppe actuelle » s'agissant d'une erreur matérielle.
Par ailleurs, la suppression des protections au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme ne peut pas être intégrée à une procédure de modification.
Avis du commissaire enquêteur : aucun commentaire.

-19/ Mr **RAVANEL Jacques** et Mme **BERTHET Catherine**, tous deux domiciliés à Chamonix apportent leur soutien au projet de la modification n° 8 du PLU qui permet de limiter la construction de chalets XXL et la limitation aux dérives de la loi Alur.
Réponse du maître d'ouvrage :
Il est pris bonne note de ces remarques favorables au dossier de modification objet de l'enquête publique.
Avis du commissaire enquêteur : sans commentaire.

-20/ Mr **CANIAUX Serge**, domicilié 5 rue Henri Murger à Paris, propriétaire des locaux dans lesquels se trouve le cinéma Vox à Chamonix constate le projet de la modification n° 8 du PLU prévoit une interdiction de nouveaux commerces d'une surface supérieure à 250 m2 dans un périmètre défini. Il demande que son bien immobilier soit soustrait de l'emprise de cette future interdiction et demande que le seuil de 250 m2 soit rehaussé à 400 m2.
Réponse du maître d'ouvrage :
Avis défavorable
Il est précisé que l'immeuble du Cinéma est situé en plein du centre ville de Chamonix, dans la zone piétonne commerçante, sur un tènement stratégique en terme d'attractivité commerciale.
Il est précisé la notion concernée en ce que seule « la création » de commerce de plus de 250 m^2 est interdite.
Cette servitude doit permettre le maintien d'une diversité de l'offre commerciale, ce seuil de surface de plancher répondant par ailleurs aux objectifs de sauvegarde du commerce de proximité tels qu'identifiés par la Collectivité.
Avis du commissaire enquêteur : avis défavorable pour cette demande. Le choix de la municipalité de vouloir maintenir un commerce local de proximité dans le centre du village et d'éviter l'installation d'établissement plus important est cohérent avec les caractéristiques d'une commune d'altitude.

-21/ Mr **LAFFIN François-Xavier**, domicilié 571 route du Plagnolet à Argentière, tient à
attirer notre attention sur plusieurs points :
-1/ le projet de modification vise à contourner la loi Alur en instaurant de nouvelles règles d'urbanisme en opposition avec son caractère d'ordre public.
-2/ il est proposé d'instaurer une interdiction de créer des commerces de plus de 250 m2 de surface plancher dans le périmètre de droit de préemption des fonds de commerces ce qui va à l'encontre de la loi Montagne.
-3/ il souhaite avoir des précisions sur la notion des caractéristiques de l'urbanisme chamoniard,

-4/ il est mentionné que toute opération égale à 300 m2 de plancher d'habitat comprendra 25% de surface plancher à usage de logement locatif conventionné. Il demande de préciser la notion de surface de plancher d'habitat, ainsi que la notion d'opération et son application sur des habitations individuelles .
-5/ une période de 5 années de gel nécessaire à la réalisation d'une étude urbaine approfondie semble trop longue.
-6/Il soulève l' incohérence entre la justification avancée et la règle modifiée pour l'article 3 concernant les accès des zones UA à UF et UV.
-7/ la prise en compte des sous-sols dans les règles de recul rendra la réalisation de projets techniquement impossible.
- 8/la suppression de la règle dérogatoire sur la non prise en compte des décaissements pour le calcul de la règle de Hauteur va aboutir à rendre inaccessible des terrains.
-9/l'augmentation du nombre de place de parking couvertes requis avec l'application des règles de recul des sous-sols va entraîner une multiplication des parkings de surface.
-10/ la modification n'intègre pas la dimension économique d'un PLU pour préparer l'avenir.
En résumé il semble important qu'une réflexion globale soit entreprise.

Réponse du maître d'ouvrage :

21-1- Si la loi ALUR et les dispositions législatives et réglementaires qui l'accompagnent visent à définir les termes de l'aménagement au niveau national, il appartient à chaque collectivité de les décliner au niveau local, dans le respect des principes susvisés et selon les options et objectifs qu'elle aura définis pour son territoire.
En ce sens la présente modification s'attache à définir des règles adaptées aux exigences et contraintes développées sur le territoire dans le respect des principes fondamentaux du droit de l'urbanisme.

21-2- Contrairement aux remarques du demandeur il est fait remarquer que les dispositions introduites par la modification visent comme évoqué par l'article 55 de la loi montagne, notamment à préserver « un réseau commercial de proximité » contribuant par ailleurs « au maintien de la vie locale ».

21-3- Il peut être renvoyé à l'étude Chatillon de 2009 concernant l'étude du patrimoine Chamoniard.
Plus particulièrement concernant le point qui a suscité la remarque du demandeur, la précision apportée sur la notion de CES, dans le rapport de présentation (page 9) vise à autoriser certains éléments de construction relevés de façon fréquente à l'occasion des dossiers soumis à l'attention de la Collectivité et contribue ce faisant à apporter une plus grande souplesse dans l'analyse et la faisabilité des projets à venir.
D'une façon plus générale le sujet du patrimoine bâti fera l'objet d'un examen complémentaire dans le cadre de la révision générale en cours.

21-4- La surface de plancher des constructions (SPC) est, en France, une unité de calcul des surfaces de constructions créée par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et le décret no 2011-2054 du 29 décembre 2011 et qui sert, à compter du 1er mars 2012, à la délivrance des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme.
Cette notion se substitue aux anciennes surface hors œuvre brute (SHOB) et surface hors œuvre nette (SHON)

Il est ensuite précisé que la notion d'opération est clarifiée et est remplacée par la notion de programme de logements (cf observation et réponse faite à Mme LEE).
Enfin, le code de l'urbanisme ne permet pas de distinguer l'application de la disposition aux seuls programmes de logement collectif ;
21-5- Il est précisé que le code de l'urbanisme offre un délai maximum de 5 ans. La modification respecte ce cadre législatif étant entendu que conformément à l'article L 151-41-5° et selon les dispositions du règlement modifié certaines évolutions du bâti sont néanmoins permises. De plus, l'ouverture à l'urbanisation de la zone pourra être effective avant le délai de 5 ans par une délibération du Conseil Communautaire levant la servitude instituée, par une procédure de modification du PLU au vu d'un projet satisfaisant aux objectifs de la Collectivité.
21-6-: Il est pris note de cette observation qui concerne une erreur matérielle dans la justification de la modification de l'article 3.Une rectification sera effectuée au rapport de présentation.
21-7- Avis défavorable.
La suppression des possibilités de construire en limite pour les parties enterrées des constructions se justifie pour des questions d'insertion des projets dans l'environnement bâti et pour respecter dans la mesure du possible le modelé du terrain et les conflits potentiels avec le bâti voisin. Ces différentes corrections du règlement ont également pour objectif de réduire l'imperméabilisation des sols et favoriser ainsi une gestion des eaux pluviales plus respectueuses de l'environnement.
21-8- Avis défavorable
Par ailleurs la suppression de la règle dérogatoire de hauteur pour le décaissement des accès parking est maintenue car il a été constatée que celle-ci entraînait des problèmes d'application et d'intégration visuelle.
21-9- Avis défavorable
Cette mesure permet d'éviter les problèmes engendrés par la multiplication du stationnement sur le domaine public, sachant que la place de stationnement sollicitée devra être fermée (le règlement sera précisé sur ce point).
21-10– Il est pris bonne note de cette remarque, il est toutefois précisé que la modification en question se préoccupe de l'aspect économique par les mesures qui ont été proposées en faveur du maintien du commerce de proximité. Par ailleurs et au-delà, la dimension « économique du PLU » est l'objet de la révision générale en cours et non de cette modification réglementaire.
Avis du commissaire enquêteur : les réponses du M.O me paraissent répondre aux observations du requérant.

-22/ Mr **CHAMEL Maurice**, domicilié 160 chemin de l'Introge à Chamonix considère que le projet va dans le bons sens suite aux abus engendrés par la loi Alur, mais constate que dans la zone UA7 il n'est pas précisé si la construction existante doit être en limite séparative, s'il ne serait pas possible de contraindre à vendre les parkings avec les appartements, la règle d'un parking supplémentaire au-delà de 150 m² est pénalisante pour les résidents permanents.
En ce qui concerne les couvertures aucune référence n'est faite aux panneaux solaires, quid des toitures végétalisées en toute zone et possibilité de modifier la nature des couvertures en zone UDc.
Réponse du maître d'ouvrage :
Il est pris bonne note des remarques émises.
22-1- La rédaction de l'article UA7 sera revue pour plus de précisions.

22-2- Il ne relève pas du PLU de contraindre les modalités de vente des biens, mais les réflexions pour contrer ce phénomène sont en cours.
La place supplémentaire par tranche de 50 m² au-delà de 150 m² de SP a pour objectif d'éviter les problèmes engendrés par la multiplication du stationnement sur le domaine public.
22-3 - concernant les panneaux solaires et les toitures végétalisées, ces mesures relèvent de l'application de la loi Grenelle, et sont retranscrites dans le code d'urbanisme qui s'impose au règlement.
Quant aux matériaux autorisés pour la couverture des toits en zone UDc,compte tenu de l'ampleur de l'incidence de cette mesure ce point sera examiné lors de la révision générale du PLU.
Avis du commissaire enquêteur : aucun commentaire particulier à formuler suite aux réponses du M.O.

-23/ Mr **SCILLETTA David**, demande la modification de la zone IAUB en IAUE située 168 chemin de piralotaz - secteur les Bossons - à Chamonix, car il souhaite réaliser une division parcellaire de leur chalet dans le but de construire un autre chalet. Un projet a été déposé en 2016 qui a été refusé.
Réponse du maître d'ouvrage :
Avis défavorable
Cette remarque n'est pas du ressort d'une procédure de modification du PLU, elle se rapporte également aux travaux de protection contre les risques naturels relevant du PPRA.
Il est précisé que la problématique des zones 1AUb sera traitée globalement dans le cadre de la révision
Avis du commissaire enquêteur : demande hors cadre de la présente modification.

-24/ Mr **FROSIO Roger**, domicilié 141 chemin du Cerro - les Bossons - à Chamonix
déclare qu'il serait bon de maintenir dans la zone UE la hauteur de toiture des nouvelles construction à 8 m maximum.
Réponse du maître d'ouvrage :
Avis favorable
Il est pris bonne note de cette remarque.
Si l'augmentation de la hauteur d'1m ne permet pas la construction d'un étage supérieur (R+1+combles), elle peut venir changer la perception urbaine du territoire.
Il est proposé de suivre cette demande et de revenir à une hauteur de 8m pour les zones UD et UE.
Avis du commissaire enquêteur : sans commentaire.

-25/ Mr **MELLINET Christophe**, domicilié 24 clos du montana à Argentière conteste le positionnement piéton sur la parcelle n° 6282. Ce cheminement doit se trouver entre la parcelle n° 5392 et 6033.
Réponse du maître d'ouvrage :
Avis défavorable
Cette remarque n'est pas du ressort pas d'un dossier de modification de PLU.
Il est pris bonne note de cette demande. Le demandeur est invité à faire une observation dans le cadre de la révision générale du PLU en cours.
Avis du commissaire enquêteur : cette demande devra être formulée lors de la révision générale du PLU.

-26/ Mme **CORTAY Carole**, domiciliée 60 place du poilu à Chamonix, propriétaire de la parcelle n° 878 constate que sur le plan de zonage B leur voisin (hôtel Pointe Isabelle) a sa façade marquée « destination commerciale » (trait vert) avec un retour mitoyen à leur propriété. Elle demande que soit effacé le retour non conforme entre les parcelles n° 878 et 4934.

Réponse du maître d'ouvrage :

Il est pris note de cette remarque

Toutefois il est précisé qu'il ne s'agit pas du linéaire commercial, mais du linéaire de façade à respecter.

Cette remarque n'est pas du ressort d'un dossier de modification de PLU (correction d'une protection édictée en raison de la qualité de sites, des paysages).

Il est pris bonne note de cette demande, ce point sera examiné dans le cadre de la révision générale du PLU en cours.

Avis du commissaire enquêteur : ne formule aucun commentaire.

-27/ les **Amis du Vieux Chamonix** sis 114 place du Mont Blanc, communique une liste de bâtiments d'intérêt patrimonial à conserver et restaurer qui n'a jamais été complétée. Ils souhaitent qu'elle soit prise en compte dans le projet de la modification n° 8 du PLU.

Réponse du maître d'ouvrage :

Il est pris bonne note de la liste communiquée et du travail de recensement effectué ; elle sera étudiée lors de la révision du PLU ouverte en 2014 .

Avis du commissaire enquêteur : sans commentaire..

- 28/Mme **Catherine HUCK** - 192, chemin du Lavoussé

Elle soulève la question des infrastructures liées à l'augmentation de l'habitat, particulièrement les chemins trop étroits et où les emprises sont parfois privées tel que le chemin du Lavoussé. De plus la hauteur de 9 mètres proposées est une aberration qui peut conduire à des tensions entre voisins.

Réponse du maître d'ouvrage :

28-1- Cette demande n'est pas du ressort d'une procédure de modification du PLU.

Il est pris bonne note de cette remarque. Dans le cadre de la révision du PLU en cours une réflexion sur la mise à jour du statut des voiries (et l'éventuelle mise en place d'emplacements réservés) sera engagée.

28-2- avis favorable

Il est pris bonne note de cette remarque.

L'augmentation de la hauteur d'1m peut venir changer la perception urbaine du territoire et l'insertion des nouvelles constructions dans un environnement déjà bâti.

Il est proposé de suivre cette demande et de revenir à une hauteur de 8m pour les zones UD et UE.

Avis du commissaire enquêteur : cette requête est hors objet de la modification pour le point n° 1 et voir sa réponse précédent pour le point n° 2.

-29/SAS HAAG BAQUET et Pepijn LAFORCE :

Réponse du maître d'ouvrage : voir remarques registre n°19

C/ Courriers adressés en mairie au C.E :

-1/ Mr **YOUT Emmanuel**, domicilié 185 chemin de l'Ile des Barrats à Chamonix, demande la levée du zonage service public concernant ses parcelles n° 6513n, 6513m et 6513l.

Réponse du maître d'ouvrage :

Cette remarque n'est pas du ressort d'un dossier de modification de PLU. L'observation sera examinée dans le cadre de la révision générale du PLU en cours.

Avis du commissaire enquêteur : cette requête ne rentre pas dans le cadre de l'enquête en cours.

-2/ Mme **BESSE ECOCHARD Christine**, domiciliée 14 rue Benoit Tabard à Ecully (69), propriétaire d'un petit chalet (16m2) situé à La Joux à Chamonix, demande l'autorisation de réaliser une extension de 12m2, ayant utilisée tout le CES disponible.

Réponse du maître d'ouvrage :

Cette remarque portant sur le CES applicable à la zone, elle n'est pas du ressort d'un dossier de modification de PLU. L'observation sera examinée dans le cadre de la révision générale du PLU en cours.

Avis du commissaire enquêteur : cette demande ne rentre pas dans le cadre de l'enquête.

-3/ Mr **FUCHS Philippe** domicilié 2 impasse Millet à Coudoux (13) est propriétaire de la parcelle n° 2604 secteur clos Les Nants à Chamonix qui a été classée inconstructible suite à l'enquête publique du PPRA en 2015. Il souhaite que son reclassement soit de nouveau examiné car selon lui elle ne présente aucune hypothèse dangereuse.

Réponse du maître d'ouvrage :

Avis défavorable

Cette remarque n'est pas du ressort d'une procédure de modification du PLU, elle se rapporte également aux travaux de protection contre les risques naturels relevant du PPRA.

Il est précisé que la problématique des zones 1AUb sera traitée globalement dans le cadre de la révision

Avis du commissaire enquêteur : cette demande ne rentre pas dans le cadre de l'enquête en cours.

-4/ Mr **SIMON Jean-Marc**, domicilié 22 chemin du Lavoussé à Chamonix fait part de plusieurs observations relatives à l'augmentation de la hauteur des constructions passant de 8 m à 9 m dans les zones UE et UD qui aurait pour résultat d'augmenter de 50% les surfaces de plancher des nouvelles constructions de ces zones au détriment de l'architecture de chalets qui les caractérise actuellement.

Réponse du maître d'ouvrage :

Avis favorable

Il est pris bonne note de cette remarque.

Si l'augmentation de la hauteur d'1 m ne permet pas la construction d'un étage supérieur (R+1+combles), elle peut venir changer la perception urbaine du territoire et l'insertion des nouvelles constructions dans un environnement déjà bâti.
Il est proposé de suivre cette demande et de revenir à une hauteur de 8m pour les zones UD et UE.
Avis du commissaire enquêteur : avis favorable.

-5/ **L'Agence Immobilière GERALP** représentée par **Mr P. COMTE** demande que pour la copropriété Maison de la Montagne sise 54 chemin des Bruyères à Chamonix, parcelle n° 5169, une majoration du CES afin de pouvoir réaliser des abris véhicules pour les propriétaires.
Réponse du maître d'ouvrage :
Il est pris note de cette remarque
Il est toutefois précisé que la définition d'un CES pour chaque zone répond à une réflexion globale, à l'échelle du territoire. Il n'est pas possible de déroger et de déterminer des CES au cas par cas en fonction des projets particuliers.
Ce point sera examiné lors de la révision générale du PLU en cours.
Avis du commissaire enquêteur : cette demande devra être examinée lors de la révision générale du PLU.

-6/ Mr **DELANEY Dave**, EcoMaison, 25 place Yann du Gouf à Capbreton (40) conteste le projet de révision du PLU de Chamonix et le refus par la mairie de sa demande de permis modificatif de sa propriété sur la base des 3 m de recul par rapport à la limite séparative et des 2 m par rapport à l'emprise publique. Souhaite que ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages existants et réalisés (il ne précise pas dans son courrier sa localisation).
Réponse du maître d'ouvrage :
Avis défavorable
Il est précisé ici qu'il s'agit d'une procédure de modification et non de révision.
Il est précisé que la procédure de modification répond aux objectifs du législateur en utilisant les outils à disposition pour accompagner un développement raisonné, en cohérence avec les enjeux de développement fixés. Il s'agit donc de retrouver des équilibres tels que souhaités dans le PLU de 2005. Le demandeur devra prendre en compte dans sa demande d'autorisation du droit des sols les règles modifiées de la zone.
Avis du commissaire enquêteur : les points soulevés par ce requérant pourront être examinés lors de la révision générale du PLU.

-7/ Mr **MOLLIER Frédéric** agissant pour l'indivision MOLLIER propriétaire des parcelles n° 3104, 2824, 3338, 4368 et 3336 sis les Songenaz aux Bossons s'oppose au projet de la modification n° 8 du PLU de Chamonix concernant ce secteur et suggère de modifier une petite partie de l'espace boisé afin d'améliorer les accès existants.
Réponse du maître d'ouvrage :
Avis défavorable
Voir réponse déjà formulée n°10 des observations du registre
Avis du commissaire enquêteur : pas de commentaire.

-8/ Mrs **COUTTET Valentin, Edouard et Louis,** sis 57 chemin du quart Deri Le Lavancher à Chamonix, demandent la modification de zonage de leur parcelle n° 210 en zone village (UV).

Réponse du maître d'ouvrage :

Avis défavorable

Cette remarque n'est pas du ressort d'un dossier de modification de PLU (ouverture à l'urbanisation de zones classées 2AU de plus de 9ans).Le sujet sera examiné à l'occasion dans le cadre de la révision générale du PLU en cours.

Avis du commissaire enquêteur : demande hors de l'objet de la présente enquête.

-9/ **L'agence Foncia Morgane** représentée par Mr LOUISON Johan signale que sur la planche D du dossier figure une servitude publique de passage piéton qui n'a jamais été actée. Il semble donc opportun d'engager une discussion sur ce point avec le syndicat des copropriétaires à propos de l'entretien de cette voie.

Réponse du maître d'ouvrage :

Avis défavorable

Cette remarque n'est pas du ressort d'un dossier de modification de PLU. Ce point sera examiné à l'occasion de la révision générale du PLU.

Avis du commissaire enquêteur : demande hors de l'objet de la présente enquête.

-10/ Mr **MAUREL François** agissant pour l'indivision MAUREL propriétaire des parcelles n° 3576, 3572 , 3579, 3570 et 3571 situées secteur Les Bois à Chamonix demande l'ouverture à la constructibilité de leurs terrains.

Réponse du maître d'ouvrage :

Avis défavorable

Cette remarque n'est pas du ressort d'un dossier de modification de PLU (ouverture à l'urbanisation de zones classées IIAU de plus de 9ans).Le sujet sera examiné à l'occasion dans le cadre de la révision générale du PLU en cours.

Avis du commissaire enquêteur : même réponse que précédemment.

-11/ Mme **COCHARD Marie** domiciliée 89 avenue des Balmes à Méribel (01), propriétaire de la parcelle n° 154 au lieu-dit Les Mouilles à Chamonix demande que son terrain soit constructible. Il est situé en bordure de voirie, facilement raccordable aux réseaux existants et dans un environnement d'habitations individuelles.

Réponse du maître d'ouvrage :

Avis défavorable

Cette remarque n'est pas du ressort d'un dossier de modification de PLU (ouverture à l'urbanisation de zones classées 2AU de plus de 9ans).Le sujet sera examiné à l'occasion dans le cadre de la révision générale du PLU en cours.

Avis du commissaire enquêteur : même réponse que précédemment.

-12/ Mr **CARA Michel** domicilié 142 chemin du Lavoussé à Chamonix dépose un document justificatif concernant les questions qu'il a formulé le 5/02/2018 dans le registre d'observations (c.f Obs 7)

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir réponses déjà apportées aux observations sur registre papier et dématérialisé

Avis du commissaire enquêteur : voir réponses A/7et B/11.

-13/ Mr **NALLET Gabriel** agissant pour l'indivision NALLET propriétaire d'un chalet ainsi que des parcelles n° 4754 , 4757, 4753, 4759,4761, 4764 et 4767 au hameau des Bois, Clos de la Charpoua à Chamonix sur lesquelles un projet familial de construction est envisagé mais qui a été refusé pour un motif éminemment contestable de défaut d'aire de retournement des secours sollicite le réexamen de leur demande. Il précise s'opposer au projet de la modification du PLU pour les raisons invoquées dans son courrier, à savoir règle des 5000 m² en zone IAUEd.

Réponse du maître d'ouvrage :

13-1- Avis favorable

Il est pris bonne note de cette demande concernant l'article 2 de la zone 1AUEd.

Le règlement doit être mis en cohérence avec la loi ALUR et notamment la suppression des superficies minimales.

Pour rappel il est exigé une surface minimale de 5000m2 pour tout opération d'ensemble en zone 1AUed.

Cette règle de 5000m2 avait été mise en place lors de la révision du PLU en 2005 pour des raisons d'insuffisance des réseaux, des problématiques d'accès.

Est donc supprimée cette notion de superficie minimale pour respecter la loi ALUR

13-2- Avis défavorable

Les dispositions introduites permettent de respecter le caractère de la zone et les équilibres souhaités dans le PLU de 2005, en attendant la révision générale du PLU.

13-3 : Il est pris bonne note de cette remarque, le règlement sera rectifié en ce sens (article 2 de la zone).

13-4 : Il est pris bonne note de cette remarque concernant la motivation des projets d'attente d'aménagement global , celle-ci sera d'ailleurs revue. Il est précisé que les projets d'attente d'aménagement global sont applicables aux secteurs délimités aux plans de zonage.

Avis du commissaire enquêteur : avis favorable pour le point n° 1 et avis défavorable pour le n° 2. Comme l'indique le M.O le règlement sera rectifié pour le point n° 3 concernant la zone concernée.

-14/ **L'agence Montagne et Le Chamoniard Volant** représentés par leur dirigeant respectif demandent des précisons et éclaircissements de l'article UA2 du règlement lesquels sont précisés dans leur courrier respectif et qui sont identiques aux interrogations soulevées par la Chambre Syndicale des Hôteliers de Chamonix (c.f annexe 7).

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir réponse déjà apportée aux observations n° 16 de Mme LEE dans registre papier

Avis du commissaire enquêteur : voir réponse n° A/16.

-15/ Mme et Mr **MAFFRE Rosanna** et **Patrice** domiciliés 82 chemin du Bettaix à Chamonix, propriétaires des parcelles n° 6063, 6064 et 6066 demandent une modification de zonage de leurs terrains afin qu'ils soient constructibles et conformes à la zone IAUE.

Réponse du maître d'ouvrage :

Avis défavorable

Cette remarque n'est pas du ressort d'un dossier de modification de PLU. Le pétitionnaire est invité à faire une observation dans le cadre de la révision générale du PLU en cours.

Avis du commissaire enquêteur : cette requête est hors sujet de la présente enquête, elle devra être renouvelée examinée lors de la révision générale du PLU.

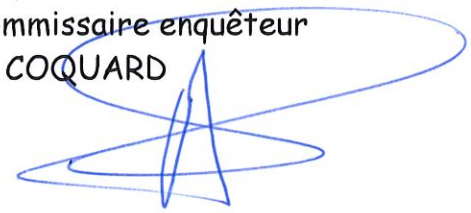
-16/ l' association **Terres et Paysans du Mont-Blanc** qui regroupe un certain nombre d'exploitants agricoles de la région souhaitant poursuivre leurs activités diverses demandent aux élus la construction d'un hangar pour y entreposer leur matériel faute pour eux de disposer d'installations personnelles. Ce projet pourrait être réalisé sur le secteur Le Bossons et le classement en zone agricole d'un secteur EBC situé aux Bossons.

Réponse du maître d'ouvrage :

Il est pris note de cette remarque qui n'est pas du ressort d'un dossier de modification de PLU. Le pétitionnaire est invité à faire une observation dans le cadre de la révision générale du PLU en cours. Il est précisé que le maintien de l'activité agricole est un des objectifs de la révision du PLU.

Avis du commissaire enquêteur : cette requête hors sujet devra être renouvelée lors de la révision générale du PLU.

Annecy, le 3 avril 2018
Le Commissaire enquêteur
Alain COQUARD



Département de la Haute-Savoie

chamonix
MONT BLANC

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE LA VALLE DE CHAMONIX MONT-BLANC

ENQUÊTE PUBLIQUE

T.A n° E17000406 / 38 du 3/11/2017

MODIFICATION n° 8 DU PLAN LOCAL D'URBANIME

CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Alain COQUARD - commissaire enquêteur

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR POUR LE PROJET DE LA MODIFICATION N° 8 DU P.L.U DE LA COMMUNE DE CHAMONIX MONT- BLANC (Haute-Savoie)

Désigné commissaire enquêteur par décision n° E17000306/38 du 3 novembre 2017 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble, j'ai procédé à l'enquête publique sur le projet de la modification n° 8 du PLU de Chamonix Mont-Blanc

❖ Rappel succinct

La commune de Chamonix Mont-Blanc qui compte 11 653 habitants appartient à la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc. Elle est dotée d'un PLU approuvé le 8 et 14 septembre 2005. Ce document d'urbanisme a connu plusieurs évolutions par voie de révisions simplifiées ou de modifications destinées à permettre la réalisation de projets importants pour le territoire.

Souhaitant modifier certaines dispositions du règlement du PLU notamment à la suite de la suppression du COS et des surfaces minimales de terrain pour construire (loi ALUR) et en vue d'assurer le maintien du commerce de proximité dans les centre-villes et bourgs, le Président de la communauté de communes de Chamonix Mont-Blanc a décidé d'engager une modification du PLU ayant pour objet la mise à jour des nouvelles références réglementaires, les adaptations imposées par la loi ALUR et des corrections du plan de zonage et du plan des servitudes et contraintes architecturales.

❖ L'enquête publique

L'enquête publique prescrite par arrêté communautaire n° 000517/2017 du 2 janvier 2018 s'est déroulée en mairie de Chamonix du lundi 22 janvier au 22 février 2018 inclus soit durant 32 jours.

Publicité de l'enquête :

Un avis d'enquête portant à la connaissance du public les indications sur le projet de ma modification n° 8 du PLU a été publié en caractères apparents dans deux journaux

diffusés dans le département de la Haute-Savoie avant le premier jour de l'enquête et dans les 8 premiers jours après le début de l'enquête.

Outre les parutions dans la presse, l'avis d'enquête a été mis sur les sites internet de la mairie et de la Communauté de communes et a fait l'objet d'un affichage sur les panneaux réglementaires prévus à cet effet. Le certificat d'affichage est joint au dossier.

Recueil des observations du public :

Pendant toute la durée de l'enquête les observations et propositions du public ont pu être :

- consignées dans le registre d'enquête mis à disposition du public,
- adressées par courrier postal ou remis au commissaire enquêteur,
- adressées par messagerie électronique via l'adresse mail dédiée :
  https/ww.cc-valleedechamonixmontblanc.fr

Un poste informatique avec accès gratuit pour consultation du dossier était à disposition du public au 3ème étage de la mairie (DDDT).

Les observations du public :

Au cours des 3 permanences prévues par l'arrêté prescrivant l'enquête j'ai reçu plus de 60 personnes ;
Nombre d'observations écrites :

- 22 observations déposées sur le registre d'enquête
- 29 observations déposées sur le registre dématérialisé
- 16 courriers déposés en mairie

Les observations écrites et orales du public, ainsi que d'autres questions résultant de l'analyse du dossier, ont été consignées dans un procès-verbal de synthèse remis à Mr le Président de la Communauté de communes le 2 mars 2018. Des éléments de réponse m'ont été apportés le 19 mars 2018.

Dans leur grande majorité ces remarques et demandes concernent des intérêts particuliers et des changements de zonage qui sont hors objet de l'enquête. Les réponses du maître d'ouvrage et mon avis pour chaque observation posées sont apportées dans le rapport.

- - - - - - - -

Au terme de l'enquête, après avoir examiné et analysé l'ensemble des pièces du dossier, après visite des différents sites, après avoir pris connaissance des avis des personnes publiques associées, après avoir entendu le public et analysé ses requêtes, après consultation du maître d'ouvrage et pris connaissance de ses réponses aux questions posées dans le procès-verbal de synthèse :

Je considère que :

➢ si la modification N°8 du PLU telle qu'exposée dans le dossier présente à mon sens des points qui devront être revus et corrigés notamment en ce qui concerne :

- ☞ les servitudes de périmètre de projets insuffisamment justifiées,
- ☞ les points relatifs aux servitudes et contraintes architecturales,
- ☞ l'obligation d'une surface de 5000 m2 dans la zone 1AUEd pour toute opération immobilière,
- ☞ le changement de hauteur des constructions portée à 9 mètres dans certaines zones (UD et UE)

➢ elle est néanmoins orientée dans un sens favorable au développement harmonieux de la commune en lui permettant d'avoir une meilleure maîtrise des aménagements.

➢ elle traduit une volonté de mettre en œuvre une utilisation équilibrée d'un espace communal de renommée internationale et ses objectifs notamment :

- ☞ de maintenir des commerces de proximité en centre-ville et bourgs,
- ☞ de poursuivre des actions en faveur de la mixité sociale et renforcer les outils à disposition en faveur des résidents permanents sur le territoire,
- ☞ d'instaurer des périmètres de projets (qui devront être mieux justifiés) sur des secteurs identifiés,
- ☞ répondent aux enjeux sociaux et économiques de la commune

J' observe par ailleurs que :

➢ cette modification respecte la loi montagne à laquelle la commune est soumise.

➢ les administrations et personnes publiques associées lors de la procédure n'ont pas émis d'avis défavorable au projet.

Enfin je constate que :

➢ le maître d'ouvrage a apporté des réponses aux demandes formulées au cours de l'enquête par le public et émis la volonté de donner une suite favorable à un certain nombres d'observations justifiées notamment en rectifiant les points ci-dessus cités.

Pour ces raisons :

J'émets **un avis favorable** à la modification n° 8 du PLU de la commune de Chamonix Mont-Blanc (74)

Annecy, le 5 avril 2018
Le commissaire enquêteur

Alain COQUARD