

# PROJET DE REVISION ALLEGEE N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME CONJOINTEMENT AU PROJET DE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DE LA COMMUNE DE CHAMONIX MONT BLANC SAVOIE

## CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### PARTIE COMMUNE

Le déroulement de l'enquête est présenté dans une première partie commune aux 2 sujets.

#### I. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

J'ai été nommé le 6 juillet 2022 par M. Stéphane Wegner, vice-président du tribunal administratif de Grenoble pour conduire cette enquête, prescrite par l'arrêté de la communauté du 26 juillet 2022. J'ai pris les contacts nécessaires avec la collectivité et nous avons défini les modalités de l'enquête lors d'une rencontre le 2 août 2022 en mairie de Chamonix. J'ai effectué une visite de terrain le 30 septembre.

Comme prévu, l'enquête s'est déroulée du 29 août 2022 au 30 septembre 2022 soit une durée de 33 jours. 3 permanences ont été organisées, le 29 août et le 12 septembre de 9 heures à 12 heures et le 30 octobre de 14 heures à 17 heures. J'ai reçu 3 personnes lors des permanences.

Les formes réglementaires de publicité ont été respectées par affichage sur le site et en mairie publication dans 2 journaux, ( le Messenger 11 août et 1<sup>er</sup> septembre et le Dauphiné 11 août et 30 août), sur le site de la mairie et de la communauté de communes et par panneaux lumineux. Les observations du public ont pu être formulées sur le registre dématérialisé, sur le site Internet de la commune, par courrier ou en mairie sur le registre d'enquête.

L'enquête a été close le vendredi 30 septembre à 17 heures .

#### II PLU. PROJET DE REVISION ALLEGEE N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHAMONIX MONT BLANC.

##### 1. Le projet.

Dans l'attente de l'aboutissement de la révision du PLU en cours d'élaboration, la commune a souhaité mettre en œuvre une révision allégée afin d'ouvrir une zone d'activités artisanales classée aujourd'hui en zone N.

Le secteur des Îles qui a été retenu pour cet objectif, est occupé aujourd'hui par un ancien bâtiment très dégradé comportant des logements et un tennis couvert ainsi que des bâtiments publics utilisés par les services techniques de la ville et de la communauté de communes. Le reste des terrains est encombré de divers matériaux de stockage utilisés par les services techniques. La commune souhaite donc déclasser cette zone N au profit d'un classement en zone UY b à vocation artisanale et d'équipements publics.

Ce secteur à l'entrée d'Argentières entre la rivière et la route constitue un élément très négatif de l'environnement et du paysage.

Le projet communal poursuit 2 objectifs, la création d'une zone artisanale et le maintien des équipements publics, mais aussi la réhabilitation du secteur des Îles.

## **2. Observations.**

3 observations ont été enregistrées, elles émanent de riverains qui habitent de l'autre côté de la route qui borde le site concerné.

Pour les pétitionnaires, l'état actuel du site n'est absolument pas satisfaisant. (État de l'ancien bâtiment, dépôts en tous genres...)

La finalité du projet de création de la zone artisanale n'est pas contestée, les questions portent sur la qualité des aménagements prévus. La hauteur des bâtiments envisagés (10 m) paraît excessive. Les nuisances prévisibles avec le fonctionnement de la zone sont comprises, mais la création d'un écran végétal est fortement demandée.

La MRAe aurait souhaité la réhabilitation de la zone en zone naturelle, mais elle ne s'oppose pas au projet moyennant quelques précisions (protection des nappes, risques naturels, trame écologique...)

Le préfet de Haute-Savoie après un avis favorable de la CDPENAF donne son accord pour l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur situé en zone naturelle.

L'INAO ne formule pas d'objection et le SDIS rappelle simplement les précautions à prendre par rapport à la défense incendie.

### **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.**

Le projet présenté par la collectivité correspond à un réel besoin pour fixer des activités artisanales car les sites potentiels sont très limités à Chamonix et la demande des entreprises est réelle .

**Le changement de zone prévu mettra fin à l'anomalie que constitue la présence de bâtiments dans une zone naturelle.**

Le site est occupé en partie par des bâtiments publics pour les services techniques. Leur démolition n'est pas envisageable dans une hypothèse de retour à un état de zone naturelle, en effet outre les coûts énormes engendrés par cette mutation, il faudrait retrouver un site dans la vallée et le bilan global de l'occupation du sol ne serait donc pas modifié.

Il est indispensable d'aboutir à une valorisation du site qui constitue aujourd'hui une verrue à l'entrée d'Argentières. Le projet de la collectivité met l'accent sur la qualité architecturale nécessaire, sur la requalification paysagère et le niveau des équipements nécessaires à la bonne implantation des futurs bâtiments. Cet objectif est rappelé dans la réponse du président de la communauté de communes au procès-verbal de synthèse des observations reçues.

Ce projet permettra à la fois une amélioration qualitative du secteur des îles et la création d'un outil économique qui fait aujourd'hui défaut dans la vallée.

Considérant que l'enquête s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur,

Considérant que le projet mettra fin à une anomalie constituée par la présence de bâtiments en zone naturelle,

Considérant que le projet n'est pas en contradiction avec les zones à risques ou des espaces protégés,

Considérant que le projet

– n'a pas fait l'objet d'une opposition de la MRAe , du public ou des personnes publiques associées,

– témoigne d'une réelle volonté de réaliser des constructions de qualité dans un environnement réhabilité à travers le projet de règlement de la future zone,

– qu'il permet de résoudre à la fois un problème économique et une valorisation du site,

Je donne un **avis favorable** pour le projet présenté assorti de 2 **recommandations** :

– **Je recommande** à la collectivité de prendre en compte les observations de la MRAe et de bien confirmer les intentions affichées dans le projet pour l'aspect qualitatif des futurs bâtiments.

– **Je recommande** de bien prendre en compte la nécessité de la création d'un environnement paysager en harmonie avec la forêt existante et de prévoir une haie paysagère en bordure de l'espace réservé pour le futur tram.

Fait à Cervens le 25 octobre 2022

Jean-Claude Reynaud, commissaire enquêteur.

### III. ENQUETE PUBLIQUE CONCERNANT LE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DE LA COMMUNE DE CHAMONIX MONT BLANC

#### 1. Le projet.

Il s'agit de créer un périmètre des abords (PDA). La commune de Chamonix compte 4 monuments historiques ( dont chacun détermine un cercle de protection de 500 m. Compte tenu de la proximité des monuments concernés ces cercles se recoupent en partie.

La collectivité a souhaité transformer la situation en référence à la loi de 2016 par la création d'un PDA qui définit un périmètre prenant en compte l'intérêt patrimonial des propriétés. Les limites ainsi déterminées résultent d'un travail minutieux d'examen des propriétés concernées. Le PDA permet d'éviter l'arbitraire d'une limite géométrique et la prise en compte des réalités du terrain.

#### 2. Observations.

3 observations sont parvenues sur le registre dématérialisé ou par Internet. Le nouveau classement inclut la parcelle G5432. Les propriétaires sont opposés à cette inclusion, car ils considèrent que cela aura pour effet de rendre leur parcelle inconstructible.

Ce dossier n'a fait l'objet d'aucune remarque de la part des personnes publiques associées ou de la MRAe.

Avis du commissaire enquêteur

Considérant que l'enquête s'est déroulée conformément à la législation en vigueur,

Considérant que la création du PDA ne rendra pas la parcelle G5432 inconstructible contrairement à l'avis des pétitionnaires,

Considérant que l'instauration du PDA aura pour effet de permettre une meilleure prise en compte de la protection des espaces bâtis ou non dans un périmètre défini après une étude à la parcelle,

Considérant que les limites du périmètre seront définies sur des bases analysées sur le terrain et non selon la règle arbitraire des distances géométriques par rapport aux monuments publics,

Je donne un avis favorable à la création du PDA présenté par la communauté de communes

Fait à Cervens le 25 octobre 2022

Jean-Claude Reynaud, commissaire enquêteur.

