

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE  
COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEE  
DE CHAMONIX-MONT- BLANC**

# **enquête publique**

**Projet de révision allégée n° 3 du plan  
local d'urbanisme conjointement au projet  
de périmètre délimité des abords de la  
commune de Chamonix Mont Blanc.  
Arrêté du tribunal administratif de  
Grenoble en date du 6 juillet 2022.**

**Jean Claude Reynaud Commissaire Enquêteur**

**25 octobre 2022**

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE**  
**COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE CHAMONIX – MONT – BLANC**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**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**

## **I GENERALITES**

### **1. Cadre général des projets.**

Le PLU de la commune de Chamonix a été approuvé en 2005. Depuis, il a fait l'objet de plusieurs procédures d'adaptation et en octobre 2014 le conseil municipal a décidé de prescrire une révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal. Dans l'attente de ce futur document, des adaptations partielles ont déjà été réalisées. La collectivité a décidé une nouvelle adaptation sur deux points, (déclassement d'une zone N et création d'un PDA) compte tenu des délais prévisibles pour l'aboutissement de la révision générale en cours d'étude.

La révision allégée prescrite le 25 février 2020 fait l'objet de la présente enquête publique

### **2. Objet de l'enquête.**

L'enquête unique porte sur deux sujets différents. Ils seront traités en parallèle dans la présentation du rapport et le déroulement de l'enquête. Ils feront l'objet de 2 documents séparés pour les conclusions du commissaire enquêteur.

**2.1. PLU.** La commune veut adapter le plan de zonage du PLU par le déclassement d'une surface d'environ 11 500 m<sup>2</sup> dans le secteur des Îles classée aujourd'hui en zone N du PLU, , remplacée par une zone UYb à vocation artisanale et d'équipements publics avec modification du règlement correspondant.

**2.2. PDA.** Il s'agit de modifier les périmètres de protection des bâtiments historiques existants (au nombre de 4 actuellement , la fontaine de la place Balmat, la fontaine sommet de ville, l'église Saint-Michel, et le presbytère) et de mettre en place un seul périmètre des abords (PDA).

### **3. Cadre juridique**

#### **PLU**

Code de l'urbanisme : articles L 104 – 1 à L 104 – 5, L 153 – 31 à L 153 – 35.

Code de l'environnement : articles L 122 – 4, L 123 – 1-A, L 123 – 1 à L 123 – 18.

Partie réglementaire du code de l'environnement : article R 123 – 1 à R 123 – 22.

## **PDA**

Code du patrimoine article L621- 30 (modifié par la loi du 7 juillet 2016)

### **4. Les projets.**

#### **4. 1. PLU.** Projet de déclassement de la zone naturelle et création d'une zone UYb.

La commune de Chamonix Mont Blanc dispose d'un bâtiment anciennement affecté à l'activité de sport comportant 3 logements et de locaux de services publics situés dans une zone classée en zone naturelle (N) dans le secteur des Îles à l'entrée d'Argentière.

Ce secteur est partiellement soumis à des phénomènes naturels (inondations et avalanches). L'activité de sport est aujourd'hui abandonnée.

L'existence des services publics (stockage, entreposage de matériel et d'engins appartenant aux services techniques de la commune, de la communauté de communes et du département) n'est pas conforme avec la vocation de la zone N.

La commune a besoin de terrains pour accueillir des activités artisanales indispensables avec le niveau de développement communal.

C'est la raison pour laquelle il a été envisagé de reconvertir la zone N en zone UY afin d'accueillir des bâtiments à vocation artisanale en remplacement du bâtiment existant qui sera détruit et en maintenant le secteur des services publics actuels.

La zone concernée fait apparaître une superficie d'environ 11 500 m<sup>2</sup>, le règlement de la zone UY sera modifié par la création d'un sous-secteur UYb permettant la création de bâtiments à vocation artisanale et de services publics.

**Soir de.** Projet de création d'un périmètre des abords (PDA). A l'heure actuelle la protection des 4 monuments historiques repérés se traduit par l'existence de 4 cercles de 500 m qui se recoupent partiellement. La collectivité souhaite modifier ce document en créant un périmètre délimité des abords en partant de la valeur patrimoniale du bâti et non bâti et dont les limites résultent de l'examen de la situation concrète à la parcelle.

### **5. Composition du dossier**

#### **REVISION DU PLU**

##### **5. 0.** Creation d'une zone mixte zone artisanale et services publics – les iles

###### **5. 0. 1.** Délibérations

– Prescription de la révision allégée. ( CC 25 février 2020).

– Bilan de la concertation. (CC 22 février 2022).

La population pouvait s'exprimer par courrier et sur un registre déposé en mairie. Aucune observation n'a été formulée. Des informations ont été diffusées sur une page Internet de la mairie de Chamonix, un article numérique sur le site de la communauté de communes, des publications dans le Dauphiné et le Messenger au mois de janvier 2022. La concertation est restée au niveau de l'information car aucune observation n'a été formulée à ce stade de la procédure.

– Arrêt du projet. (CC 22 février 2022).

**5.1.** Arrêté de désignation du commissaire enquêteur. 6 juillet 2022.

**5..2.** Arrêté prescription et avis

5. 2. 1. Arrêté enquête publique révision allégée PLU et définition PDA. 26 juillet 2022.

5. 2. 2. Avis d'enquête publique. 22 juillet 2022

**5. 3.** Publicité : parution dans la presse (Dauphiné et Messenger)

5. 4. Rapport de présentation

5. 4. 1. Évaluation environnementale : ce document de 52 pages élaboré par le bureau Epode présente le contexte et les objectifs de l'étude, les enjeux environnementaux sur le site, l'incidence du projet sur l'environnement et les mesures envisagées. Cette étude exhaustive bien documentée examine précisément toutes les contraintes présentes sur le site et les mesures envisagées en conséquence. Une toute petite partie est concernée par une zone rouge qui concerne les risques d'avalanche, elle devra se situer hors des zones à bâtir.

5. 4. 2. Rapport de présentation : ce document de 55 pages présente les principaux éléments du dossier ; il évoque l'historique du PLU, le déroulement de la procédure administrative. Le projet est ensuite présenté accompagné du futur document graphique et du règlement proposé pour la nouvelle zone UY b. L'analyse du PADD montre que le projet n'est pas en contradiction avec ses objectifs ou qu'il va dans le même sens.

**5. 5.** Règlement et plan de zonage

5. 5.1. Plan .III est présenté dans sa totalité, les points particuliers concernant la zone UYb ont été insérés dans le texte et surlignés.

**5. 6.** Réunion examen conjoint et compte rendu. L'examen conjoint permet de préciser certains aspects du projet qui n'est pas remis en cause dans sa finalité.

**5. 7.**

**Avis PPA**

- 5. 7. 1. Avis CDPENAF
- 5. 7. 2. Avis INAO
- 5. 7. 3. Avis SDIS
- 5. 7. 4. Lettre préfet CDPENAF

## 5. 8. Observation MRAe et réponse.

L'avis rappelle les enjeux (consommation d'espace, risques naturels, les eaux – notamment l'eau potable –, la biodiversité, les milieux naturels et la trame écologique). Le dossier est jugé « *lisible, compréhensible et illustré* ». Plusieurs recommandations sont formulées :

- caractériser le besoin de foncier économique, à l'échelle de la commune et de l'intercommunalité
- clarifier si la nouvelle zone UYb est concernée par une zone rouge d'un plan de prévention des risques naturels, et dans l'affirmative préciser quelles mesures seront prises pour éviter toute augmentation de l'exposition au risque
- évaluer le risque d'atteinte à la ressource en eau potable et la cohérence avec les servitudes d'utilité publique relatives aux captages d'eau potable ;
- apporter l'assurance de l'absence d'espèces protégées, de revoir au besoin la hiérarchisation des enjeux et les mesures prises pour éviter ou réduire toute atteinte notamment à celles-ci.

Dans sa réponse la collectivité apporte des précisions et des justifications qui répondent pour l'essentiel à l'avis de la MRAe.

## PROJET DE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

### – Délibération

Arrêt de projet de périmètre délimité abords (PDA) : délibération de la CC du 21 avril 2022.

– **Note justificative** : ce document de 32 pages rappelle le contexte législatif et les objectifs poursuivis à partir de la situation existante qui comporte 4 zones de protection d'un rayon de 500 m autour des monuments classés à savoir l'église Saint-Michel, l'ancien presbytère, la Fontaine Balmat, la Fontaine du sommet de ville. L'évolution urbaine de Chamonix est présentée de manière exhaustive précédant une présentation du patrimoine bâti urbain et paysager. Le document est très abondamment illustré. La loi de 2016 (périmètre délimité des abords) permet de définir *une zone de protection d'un « ensemble bâti et non bâti qui forme avec les monuments historiques un ensemble cohérent et susceptible de contribuer à leur conservation et à leur mise en valeur »*. La collectivité a défini ce nouveau périmètre.

– **Proposition de PDA**. Il se substitue aux 4 cercles de 500 m antérieurs en présentant une délimitation à la parcelle définie par l'analyse du bâti existant et de sa qualité patrimoniale.

## 5. 9. Registre d'enquête

## II ORGANISATION DE L'ENQUETE

J'ai été nommé le 6 juillet 2022 par M. Stéphane Wegner vice-président du tribunal administratif de Grenoble pour conduire l'enquête publique du projet de révision allégée n° 3 du plan d'urbanisme et du projet de périmètre délimité des abords de la commune de Chamonix Mont Blanc.

### 2. Arrêté d'ouverture d'enquête.

Le président de la communauté de communes de la vallée de Chamonix Mont Blanc a pris la décision de prescrire l'enquête publique par son arrêté n° 000898/2022 en date du 26 juillet 2022.

### 3. Rencontre avec le porteur de projet et visite des lieux.

Dès la réception de ma nomination comme commissaire enquêteur, j'ai pris contact avec les services de la communauté de communes pour un échange sur les modalités d'organisation de l'enquête.

J'ai rencontré le mardi 2 août 2022 en mairie de Chamonix M. Jean-Michel Couvert, conseiller de la commune délégué à l'urbanisme et Mme Berthier Anne, responsable planification territoriale et contentieux à la communauté de communes. Nous avons défini ensemble le détail de l'organisation de l'enquête, sa durée, les dates d'ouverture et de fermeture, les conditions d'information du public et l'accueil en mairie.

L'enquête commencera **le lundi 29 août** et se terminera **le 30 septembre 2022** soit une durée de 33 jours.

Le commissaire enquêteur recevra le public lors des permanences prévues le 29 août de 9 heures à 12 heures, le 12 septembre de 9 heures à 12 heures, le 30 octobre 2022 de 14 à 17 heures.

Les observations pourront être reçues aux heures d'ouverture de la mairie ou pendant les heures de permanence, sur le registre d'enquête, par courriel, sur le registre dématérialisé ou sur le site de la mairie, par courrier adressé en mairie à l'attention du commissaire enquêteur.

### 4. Mesures de publicité.

Les points d'affichage retenus dans le format réglementaire sont la mairie annexe d'Argentière, le site des îles concerné par la modification de zone et la mairie de Chamonix, siège de la communauté de communes.

L'avis d'enquête sera publié dans 2 journaux le Dauphiné Libéré et le Messenger au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 jours après son démarrage. Cette publication

a été effectuée le 11 août dans les 2 journaux d'une part et d'autre part le 30 août (Dauphiné) et le 1<sup>er</sup> septembre (Messager).

En outre l'information est apparue sur le site de la communauté de communes et de la commune le 11 août 2022.

L'information a été affichée sur les 5 journaux lumineux et sur les 2 panneaux lumineux du territoire.

### **III. DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

#### **1. Permanences réalisées**

- Permanence du 29 août : aucune visite
- Permanence du 12 septembre : une visite, 2 personnes.
- Permanence du 30 septembre : une visite

#### **2. Observations reçues**

**PLU** : 2 observations sur le registre dématérialisé et 1 sur le registre papier

**PDA** : 2 observations ont été reçues sur le registre dématérialisé dont l'une comporte un premier envoi suivi d'un complément dans un 2<sup>e</sup> envoi.

#### **3. Clôture de l'enquête.**

Le 30 septembre au matin, je me suis rendu sur le site des îles objet de la révision du PLU pour approfondir ma connaissance des lieux compte tenu des observations des voisins. J'ai pris plusieurs photos du site.

Je me suis ensuite rendu aux abords de la parcelle n° G 5432 dont le classement en zone PDA est contesté par les propriétaires.

À l'issue de la dernière permanence le vendredi 30 septembre à 17 heures, j'ai récupéré l'ensemble du dossier.

Le procès-verbal de synthèse a été transmis à la communauté de communes le mercredi 5 octobre. La réponse de la collectivité est datée du 17 octobre 2022.

### **IV. ANALYSE DES OBSERVATIONS REÇUES**

#### **REVISION DU PLU**

##### **1 Avis des personnes publiques associées**

- **Préfet de Haute-Savoie.**

L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur situé en dehors des parties urbanisées de la commune nécessite une dérogation de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF). La CDPENAF s'est prononcée favorablement et le Préfet donne son accord pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur naturel concerné par le projet.

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

Elle donne un avis favorable à la majorité à ce projet de réduction d'espaces agricoles et naturels.

– **INAO.**

Il constate qu'aucune parcelle agricole n'est concernée par le projet et ne s'oppose pas à celui-ci dans la mesure où il n'a pas d'incidence directe sur Les Signes D'identification de la Qualité et de l'origine.

-**SDIS.** Il ne donne pas d'avis sur le projet en lui-même mais indique qu'il convient de :

- mettre en conformité les points d'eau incendie au regard des risques à défendre
- adapter le dimensionnement de la DEO au projet de développement urbain fixé par le PLU
- s'assurer du dimensionnement des ressources en eau nécessaire à la défense des exploitations agricoles
- prendre en compte la présence d'éventuelles canalisations de transport sur la commune et respecter les règles de sécurité associées.

## LE SECTEUR DES ÎLES EN IMAGES.

L'ancien bâtiment à démolir



Partie ouest du tènement





## Le secteur des équipements publics et son environnement



2 Analyse des observations . Compte tenu du petit nombre d'observations, elles sont reproduites in extenso ci-dessous.

### 1. Guillaume Ravanel

*Suite à une première visite au service de l'urbanisme ( Mme Berthier) ainsi qu'un second entretien avec le commissaire enquêteur, je souhaite partager ici mon opinion quant au devenir du tennis des îles et du parking attenant. Je tiens, en préambule, à préciser plusieurs points :*

*1/ Je suis l'un des voisins les plus directs et donc directement concerné quant au devenir de ce site que j'ai devant mes fenêtres.*

*2/ Je suis motivé et disponible pour participer à tout type de réunion constructive afin que le voisinage puisse être partie prenante de l'avenir de cette zone qui impactera durablement notre quotidien.*

*3/ Je précise espérer que, tout comme pour moi lors de la demande de rénovation de ma maison de famille, les mêmes règles d'urbanisme et de respect du patrimoine s'appliqueront. L'architecte des bâtiments de France qui s'était déplacé à mon domicile pour fixer nos rares options de rénovation avait été limpide : « le paysage ne nous appartenant pas nous nous devons de nous calquer à l'identique des maisons existantes ». J'espère donc que les constructions à venir, tout en respectant bien entendu le fait qu'elles soient destinées à des artisans, devront respectés les mêmes contraintes de hauteur et de matériaux qui m'ont été alors imposées.*

*Je suis conscient que cette consultation publique ne concerne pour l'instant que le changement de zone au PLU. Néanmoins, le changement de zone étant de fait lié au développement d'une zone artisanale, il me semble justifié de relier directement les deux sujets et de m'exprimer sur le futur développement dans sa globalité.*

*Mes remarques sont les suivantes :*

*1/ Je ne suis aucunement opposé à la création d'une zone artisanale afin que les artisans d'Argentiere puissent travailler*

*2/ Je ne suis aucunement favorable à une zone artisanale vouée à des artisans établis hors vallée de Chamonix et je souhaite donc que la commune mette en place un système empêchant la revente des lots à toute autre fin que l'objet initial. Sinon quoi, l'appât du gain de l'immobilier chamoniard l'emportera, une fois de plus, sur la logique bienveillante et protectionniste des artisans locaux.*

3/ Je souhaite que cette Z.A soit élaborée en considération et avec consultations régulières du voisinage dans toutes les phases importantes de son élaboration.

4/ Tout comme une grande majorité des habitants du haut de la vallée ( Débat largement motivé lors des réunions de village à Argentière), il me paraît impératif de végétaliser le bord de route ( actuel emplacement réservé pour le projet tram-train) afin de séparer clairement et continuellement la zone artisanale de la route et des maisons voisines. Ceci à la fois dans un souci d'esthétisme évident mais aussi de réduction sonore, visuelle et concernant les poussières et odeurs ( gaz échappement / peintures ) éventuelles.

Dans l'éventualité où la réservation pour le tram-train rendrait impossible de séparer la zone artisanale des habitations voisines par l'intermédiaire d'une haie végétale, je m'opposerais alors fermement et par les moyens mis à ma disposition à la création de cette zone artisanale. Je pense retranscrire la pensée de très nombreux habitants du haut de la Vallée.

5/ Dans la mesure du possible, et en toute logique visuelle, merci de privilégier les bâtiments de petite hauteur sur l'actuel parking et de cantonner ceux de grande hauteur ( le service urbanisme annoncent 10 m au faitage) dans l'actuel « trou » où se trouve le tennis.

6/ Merci d'inclure dans le projet le fait que les abords situés entre la future zone artisanale et les locaux techniques de la commune cesse d'être le pire dépotoir de la vallée de Chamonix. Un minimum d'ordre et de rangement ne semble pas insurmontable.

7/ Merci également d'inclure dans le futur projet l'enlèvement du « Mont Goudron » situé en aval du parking. Toute personne s'intéressant aux lieux sait de quoi il en retourne....

## 2. Mathieu Lance

Tout d'abord, je me félicite que le projet insiste sur le souci d'une zone qualitative en termes d'urbanisme (matériaux de construction / couleur / architecture) et j'espère que les services veilleront à la qualité effective du projet. Belle occasion en effet de revaloriser cette partie du haut de vallée qui n'est pas digne aujourd'hui du reste des environs d'Argentière.

C'est une bonne nouvelle aussi de favoriser l'activité des artisans et de leur donner un espace permettant un meilleur développement harmonieux de leurs activités.

Je m'inquiète toutefois de la hauteur autorisée à 10 mètres : est-ce vraiment nécessaire de créer une telle exception dans la hauteur des bâtiments?

Par ailleurs, il conviendrait que cette modification de PLU soit l'occasion de mettre à l'unisson les abords immédiats de la zone visée :

Au Sud, en aval de la zone, les services municipaux / départementaux laissent en place depuis plus d'une année, sans discontinuer, un dépôt de bloc de bétons (blocs du type de ceux utilisés généralement pour des barrières provisoires sur route), véritable verrue en bord de route (au niveau du resserrement de ralentissement). La création d'une zone dédiée permettra-t-elle de mettre fin à ce dépôt sauvage? Sinon à quoi bon?

Au Nord (en amont de la zone) le bois a beaucoup souffert de chutes/abattage d'arbres : la revégétalisation de la zone tel qu'envisagé doit s'apprécier au global en incluant un projet complet de reboisement et d'entretien du bois dans cette espace municipal protégé, et qui est contigu à la zone considérée. Par ailleurs, et à la lumière des tempêtes récentes qui ont essaimé ce bois, il conviendrait d'avoir un coefficient significatif sur la zone objet de la révision afin de contribuer au verdissement de l'espace.

0,10 est bien faible, plutôt symbolique en réalité. Ne peut-on pas avoir un coefficient plus élevé et davantage conforme à la volonté municipale d'un effort environnemental important?

Enfin, la création d'une zone artisanale et la volonté d'améliorer la qualité de constructions / l'apparence du lieu, doivent à mon sens s'accompagner plus globalement d'un

*meilleur respect des règles dans le haut de la vallée, non-respect qui impacte négativement la vie des habitants et nombreux touristes de passage et fait tache dans la recherche d'une vallée responsable : activité à forte nuisance (scierie, sculpture du bois.) dans des zones PLU d.habitation, implantation de containers en acier à vocation permanente dans de nombreux jardins, dépôt sauvage de terre et de matériaux, abattage d'arbres en zone protégée, constructions sauvages, Une approche globale est nécessaire pour limiter les nuisances des riverains et améliorer la qualité environnementale du haut de la vallée, et inscrire ainsi le projet de modification du PLU dans une démarche globale cohérente. Cette approche globale est-elle bien envisagée, et les services municipaux et/ou départementaux se donnent-ils les moyens d'y parvenir? En vous remerciant de porter attention à ma requête qui vise à un projet le plus harmonieux et en cohérence possible, et donc à son succès...*

### **3. Mme Ravonel Marie-Claire**

*« j'ai pris connaissance ce jour du projet de transformation des anciens terrains des Îles. Je comprends que les artisans du haut de notre vallée aien besoin de locaux techniques. Je souhaiterais que ce nouveau projet s'inscrive dans une amélioration très nette des paysages avoisinants, notamment que les nouveaux bâtiments puissent être cachés de la route au moins en partie, par une haie végétale de qualité. Ceci afin de réduire les bruits et dépôts de poussières. »*

### **Réponse du président de la communauté de communes**

L'état de délabrement du site est rappelé ainsi que la volonté de le réhabiliter à la fois dans les futures constructions et par la qualité de l'environnement paysager projeté. Le règlement proposé souligne cette volonté. Le pourcentage de surface disponible pour des plantations indique un minimum. Les intentions générales exprimées dans le règlement constituent un cadre qui trouvera son prolongement dans les autorisations d'urbanisme à venir (permis d'aménager, permis de construire).

### **Analyse du commissaire enquêteur.**

Je note que ces 3 observations du public donnent un avis similaire sur le projet avec plus ou moins de détails.

Il n'est pas contesté dans sa finalité, il est même souhaité. Les préoccupations exprimées par les pétitionnaires portent sur la qualité des futurs bâtiments et des abords. La qualité de la requalification du site constitue la préoccupation majeure.

Le site actuel est très dégradé à la fois par la présence du bâtiment de l'ancien tennis et le laisser-aller qui règne sur les surfaces des abords des bâtiments publics (dépôts de toute nature, gravats, bennes de stockage, matériels divers...).

La hauteur des futurs bâtiments (10 m) est jugée excessive. La présence d'une haie paysagère de protection est instamment demandée

### **Analyse du commissaire enquêteur**

il convient d'examiner le contenu du règlement de la zone UYb

La zone UYb concerne le secteur de l'ancien tennis couvert et les locaux de services publics à proximité au lieudit « les Iles » à l'intérieur duquel est créée une zone d'activités de bureau, d'artisanat, d'industrie non nuisantes et d'entrepôt, ainsi que des activités de services publics.

le commerce de détail et l'habitation sont interdits

le coefficient d'emprise au sol est de 0,60

la hauteur maximum des constructions est fixée à 10 m (minimum 5 m)

la surface réservée aux espaces verts est au moins de 10 %

les espaces de desserte et de stationnement ou de stockage réserveront au moins 20 % de surfaces poreuses.

Un paragraphe important est consacré à l'aspect des constructions et la définition de la qualité des façades des bâtiments

On notera que la hauteur actuelle du bâtiment le plus haut est de 11,70 m, soit davantage que dans le futur règlement

Au total, les préoccupations des voisins du secteur des îles sont partagées dans le projet de la communauté qui vise à conjuguer à la fois le besoin impérieux de construction de locaux artisanaux et la volonté de requalifier ce secteur qui défigure l'entrée d'Argentière.

Hors des aspects réglementaires, il conviendra de prendre des mesures pour rationaliser et aménager les zones de stockage des services publics.

## II. INSTAURATION DU PDA.

### Observations du public et analyse.

Compte tenu de leur petit nombre, les observations sont reproduites in extenso ci-dessous.

#### 1. François Renard

*J'ai vu dans votre rapport que la Mairie désire lutter contre la loi ALUR qui permet une densification des zones bâties. Toutefois la loi GRENELLE II autorise la prise en compte d'éléments nouveaux dans les règlements, comme « d'imposer une densité minimale dans des secteurs qu'il délimite, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés ».*

*Ainsi la Mairie a décidé de remplacer « Les périmètres de protection modifiés » (PPM) autour des monuments historiques que sont l'église Saint-Michel de Chamonix et son presbytère ainsi que ses deux fontaines, par la notion de « périmètres délimités des abords(PDA).*

*Aussi dans son PLU, la Mairie en a profité pour inclure dans le cercle de son PDA, par un curieux décrochement injustifié, la parcelle n°G5432 propriété de la Sarl ADIM, rendant de ce fait son Chalet dénommé « la Villa des Erables » et son terrain inconstructible, ce qui constitue une grave atteinte au droit de propriété. Ce décrochement est d'autant plus injustifié que l'on voit mal en quoi la Villa des Erables ferait partie « des immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent », puisque la vue sur l'Eglise St Michel de Chamonix se trouve en totalité cachée par l'immeuble imposant « le Magestic ».*

*Normalement selon la loi, la Sarl Adim aurait dû être consultée par la Mairie sur sa décision de classement de son terrain. Il convient de rappeler que préalablement à l'établissement de son PLU*

la Mairie a consulté l'inventaire établi par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement et que la Villa des Erables ne figure pas dans le fichier (CAUE) des communes de la vallée de Chamonix, ainsi que vous pourrez le constater.

La Mairie justifie sa décision de classement par le fait que ce chalet fait partie des maisons remarquables décrites dans le livre de Mme Lasserre "Flâneries au pays du Mont-Blanc à la rencontre du patrimoine bâti", paru en 2009. Or Madame Lasserre n'a raconté que des sottises au sujet de ce chalet comme quoi il aurait par exemple été construit par Mr Raoul RENARD, cultivateur sur un bled au Maroc, alors que celui-ci n'avait que 6 ans au début du siècle précédent. Pour autant, la Mairie n'a rien fait de tel avec les autres demeures décrites dans le livre de Madame Lasserre. Il s'agit donc d'une discrimination.

La vraie raison de ce classement est que la Sarl Adim a déposé un permis de construire concernant notamment la Villa des Erables et son terrain. A cette occasion, la mairie de Chamonix s'est aperçue que la Sarl ADIM disposait de droits à construction considérables grâce à la parcelle n°G5432 d'une surface de 4021 m2. Aussi plutôt que d'utiliser les contraintes qu'elle a mises en place pour contourner la loi ALUR afin de limiter « la densification des zones bâties », la Mairie a trouvé plus simple de rendre définitivement cette parcelle inconstructible. Ainsi le tracé de son nouveau périmètre PDA fait un curieux décrochage en passant au voisinage des terrains d'Adim pour y englober « la Villa des Erables » et son terrain.

Adim en la personne de son gérant Adim, fait remarquer qu'une instance contre ce permis de construire est actuellement pendante devant le Tribunal Administratif de Grenoble, ce qui n'est pas pour plaire à la Mairie. Aussi la Sarl ADIM conteste fermement le nouveau tracé du périmètre délimité des abords qui remplace l'ancien PPM. Ce n'est pas en cautionnant un livre profane parsemé d'erreurs que la Mairie peut justifier sa décision de classement. Elle doit se baser sur la source officielle du fichier CAUE et attendre sa révision qu'elle a demandé à l'occasion d'une présentation qui lui en a été faite lors d'une réunion qui s'est tenue le 25 mars dernier en présence des autres Communes de la Vallée de Chamonix, car elle a jugé ses règles de limitation des constructions insuffisamment coercitives.

Dans l'attente de me voir communiquer les documents justificatifs de cette décision de classement à laquelle Adim s'oppose formellement, je vous prie d'agréer Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

François RENARD

Gérant de la Société Civile Closaf, actionnaire de la Sarl Adim

### **I bis. François Renard**

Objet : complément à mon observation n°1 du 14 septembre

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

La parcelle G n°5432, sur laquelle se trouve le chalet « Villa des Erables » au 123 Route de la Roumnaz, appartenant à la Sarl ADIM, a été incluse dans le nouveau périmètre délimité des abords (PDA). Son chalet et son terrain ont été déclaré ensembles remarquables d'intérêt bâti et non bâti, devenant ainsi inconstructibles et non modifiables, alors qu'ils ne l'étaient pas dans l'ancien périmètre de 500m des monuments historiques (MH). La Mairie s'est basée pour cela sur l'étude patrimoniale du CAUE, or la Villa des Erables ne fait pas partie de ce fichier.

La Mairie se contredit pour avoir délivré deux permis de construire pour ce terrain, l'un en 2019 n°PC 074056 19 A0088, et le deuxième en 2020 n°074056 20 A0131 portant

sur une modification du premier permis. Ces deux permis font actuellement l'objet d'une contestation toujours en cours devant le Tribunal Administratif de Grenoble.

Comment la Mairie peut-elle avoir autorisé la veille de la modification de son PLU deux permis de construire sur cette parcelle et prétendre qu'aujourd'hui cette parcelle serait devenue inconstructible.

Aussi je demande que la parcelle G n°5432 soit exclue du périmètre PDA qui fait un curieux décrochement au voisinage des terrains de la Sarl Adim.

## 2. Hugues Renard

...En préalable, je souhaite préciser que les observations déposées par Monsieur François Renard le 14/09 et le 29/09 engagent uniquement la société CLOSAF et non la société ADIM propriétaire de la parcelle G N°5432.

Concernant le projet de « périmètres délimités des abords » PDA nous avons plusieurs questions.

Tout d'abord d'un point de vue délimitation du cercle du PDA (Périmètre délimités des abords), il ne paraît pas utile de faire un décrochement au niveau de la parcelle n°G5432 pour l'inclure sachant que cette parcelle est enclavée entre l'Hôtel du Prieuré et la barrière visuelle du « Majestic » qui empêche toute vue directe sur l'église St Michel de Chamonix.

Par ailleurs nous n'avons pas été informé des implications du projet de périmètre PDA par rapport au PPM (Périmètres de protection modifiés) et surtout des conséquences que cela aura dans le projet de nouveaux PLU pour Chamonix.

Nous souhaitons avoir des précisions sur les possibilités de construire sur une partie de la parcelle N°G5432 voir de restaurer ou transformer les bâtiments existants et notamment le garage.

Hugues Renard

Gérant de la société ADIM.

Illustration : Maison et garage sur la parcelle G 5432 concernés par la réclamation.



## Réponse du président de la communauté de communes.

*« le périmètre délimité propose de protéger un ensemble d'immeubles bâtis et non bâtis qui forment avec les monuments historiques un ensemble cohérent et susceptible de contribuer à leur conservation et à leur mise en valeur... »*

*l'espace délimité par le nouveau périmètre correspond à l'organisation spéciale de la station de villégiature mondaine (centre historique, quartier de la gare, secteur de Bouchet, coteaux)*

*...*

*l'instauration du périmètre n'aura pas d'incidence sur la constructibilité et les règles d'urbanisme applicables à la propriété... ».*

### **Analyse du commissaire enquêteur**

Les observations formulées portent sur 2 points.

- Rappel historique de la procédure engagée par la collectivité et du contentieux lié à un permis de construire en cours sur la parcelle G 5432.
- Refus de l'inclusion de cette parcelle dans le PDA qui la rendrait inconstructible.

Les contentieux en cours ne concernent pas l'enquête publique. Le projet de PDA fait l'objet d'une procédure réglementaire qui trouve son aboutissement dans l'enquête publique en cours. Les documents utilisés auxquels il est fait référence dans les observations n'ont aucune valeur juridique, car il ne s'agit que de documents de travail.

L'inclusion de la parcelle G 5432 est liée à la qualité architecturale du bâtiment existant et de son environnement paysager. Contrairement à l'affirmation des pétitionnaires, la parcelle n'est pas rendue inconstructible, mais la délivrance d'un permis sera subordonnée à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Incontestablement la maison édifée sur cette parcelle présente un caractère intéressant sur le plan patrimonial.

**LES CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR FONT L'OBJET DE 2 TEXTES SEPARES, L'UN POUR L'AMENAGEMENT DU SECTEUR DES ILES ET L'AUTRE POUR LE PDA.**