



Mission régionale d'autorité environnementale

**Auvergne-Rhône-Alpes**

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité  
environnementale sur la révision allégée n°3 du plan local  
d'urbanisme (PLU) de la commune de Chamonix-Mont-Blanc (74)**

**Avis n° 2022-ARA-AUPP-1155**

**Avis délibéré le 5 juillet 2022**

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), s'est réunie le 5 juillet 2022 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision allégée n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chamonix-Mont-Blanc (74).

Ont délibéré : Hugues Dollat, Marc Ezerzer, Jeanne Garric, Igor Kisseleff, Yves Majchrzak, Jean-Philippe Strebler et Véronique Wormser.

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le document qui fait l'objet du présent avis.

Etait absent en application des dispositions relatives à la prévention des conflits d'intérêt du même règlement : Benoît Thomé.

\*\*\*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie le 15 avril 2022, par les autorités compétentes, pour avis au titre de l'autorité environnementale.

Cette saisine étant conforme à l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans le délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, l'agence régionale de santé a été consultée par courriel le 3 mai 2022 et a produit une contribution le 19 mai 2022. La direction départementale des territoires du département de la Haute-Savoie a également été consultée le 3 mai 2022 et a produit une contribution le 22 juin 2022.

La Dreal a préparé et mis en forme toutes les informations nécessaires pour que la MRAe puisse rendre son avis. Sur la base de ces travaux préparatoires, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit. Les agents de la Dreal qui étaient présents à la réunion étaient placés sous l'autorité fonctionnelle de la MRAe au titre de leur fonction d'appui.

**Pour chaque plan ou programme soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport environnemental présenté par la personne responsable, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe. Conformément à l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, il devra être inséré dans le dossier du projet soumis à enquête publique ou à une autre procédure de consultation du public prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.**

**Aux termes de l'article R.104-39 du même code, l'autorité qui a arrêté le plan ou le programme met à disposition une déclaration résumant la manière dont il a été tenu compte du rapport environnemental et des consultations auxquelles il a été procédé.**

## Synthèse de l'avis

Le présent avis de l'Autorité environnementale porte sur l'évaluation environnementale de la révision allégée n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) élaboré par la commune de Chamonix-Mont-Blanc (74). Sont analysées à ce titre la qualité du rapport d'évaluation environnementale et la prise en compte des enjeux environnementaux de la révision allégée n°3 du plan local d'urbanisme (PLU).

La révision allégée n°3 du PLU a pour objet de créer une zone artisanale économique dans le secteur « Les îles » en reclassant 1,15 ha de zone naturelle en zone urbaine.

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux du territoire et du projet sont :

- la consommation d'espace, dans le cadre d'un renouvellement urbain ;
- les risques naturels ;
- les eaux, en particulier l'eau potable ;
- la biodiversité, les milieux naturels et la trame écologique.

Le dossier est lisible, compréhensible et illustré. L'analyse de l'état initial de l'environnement nécessite cependant d'être complétée sur plusieurs thématiques, notamment le besoin foncier économique et la biodiversité.

Le projet de révision prend correctement en compte le paysage. Le besoin de foncier d'immobilier d'entreprise, l'absence d'incidences sur les risques naturels, les espèces protégées ainsi que sur l'eau potable doivent en revanche être davantage justifiés, d'autant que l'évolution du PLU serait en contradiction avec les prescriptions de la servitude d'utilité publique relative aux captages d'eau potable.

Le dossier ne comprend aucun exposé de solutions de substitution à l'échelle communale et intercommunale, au regard de la prise en compte de l'environnement et n'explique pas pourquoi une zone naturelle, dégradée du fait d'une occupation antérieure encore existante, exposée à plusieurs enjeux environnementaux, n'est pas renaturée. Ceci doit être corrigé.

Un dispositif de suivi des incidences de la révision du PLU doit être mis en place.

L'Autorité environnementale recommande d'inscrire explicitement au règlement, écrit ou graphique, les prescriptions permettant d'éviter toute incidence sur la qualité des eaux, l'exposition aux risques naturels et la biodiversité, s'articulant avec les servitudes d'utilité publique, en particulier celle qui concerne la protection des captages.

L'ensemble des observations et recommandations de l'Autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé.

## Avis détaillé

### 1. Contexte, présentation de la révision allégée n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) et enjeux environnementaux

#### 1.1. Contexte de la révision allégée n°3 du plan local d'urbanisme (PLU)

La commune de Chamonix-Mont-Blanc (Haute-Savoie) compte 8 640 habitants sur une superficie de 116,5 km<sup>2</sup> (données Insee 2019). Elle fait partie de la communauté de communes de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc et du périmètre du schéma de cohérence territoriale (Scot) Mont-Blanc Arve Giffre arrêté en 2017. Elle est soumise à la loi montagne.

La commune est concernée notamment par le plan de protection de l'atmosphère de l'Arve, par plusieurs risques naturels (avalanche, mouvement de terrain, crue torrentielle, inondation) et comprend un riche patrimoine naturel et paysager comme l'illustre la présence de plusieurs zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) de type 1 et 2, zones humides, sites classés et inscrits, un site Natura 2000<sup>1</sup>, une réserve naturelle nationale et un arrêté de protection des habitats naturels.

#### 1.2. Présentation de la révision allégée n°3 du plan local d'urbanisme (PLU)

Le PLU de Chamonix-Mont-Blanc a été approuvé en 2005 et une révision a été engagée le 14 octobre 2014. Le 14 février 2020, le conseil municipal a prescrit la révision allégée n°3 pour créer une zone artisanale économique (ZAE) dans le secteur « Les îles » qui modifie :

- le règlement graphique pour classer une zone naturelle indicée N en « zone mixte d'activités de bureau, d'artisanat, d'industrie non nuisantes et d'entrepôt, ainsi que des activités de services publics » indicée UYb sur une superficie d'environ 11 500 m<sup>2</sup> dans le lieu-dit des Iles, le long de la route d'Argentière (figure 1), sur un secteur comprenant un bâtiment anciennement affecté à une activité sportive (tennis couverts) avec trois logements, ainsi que des bâtiments partagés entre la commune, la communauté de communes et le département, à usage de locaux techniques ;
- le règlement écrit pour ajouter des règles particulières au secteur UYb dont l'interdiction de logement.

La révision allégée n°3 du PLU est soumise à évaluation environnementale systématique dans la mesure où elle a été engagée avant le 8 décembre 2020 sur le territoire d'une commune qui comprend un site Natura 2000<sup>2</sup>.

Le préfet de la Haute-Savoie a donné son accord pour l'ouverture de l'urbanisation en dehors des parties urbanisées de la commune<sup>3</sup> prévue par cette procédure d'évolution du PLU<sup>4</sup>.

1 Site Natura 2000 « Aiguilles Rouges » n° [FR8201699](#) classé en application de la directive Habitats, faune, flore.

2 Cf. article R. 104-9 2° du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur avant la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 dite ASAP (JO du 8 décembre 2020) et son décret d'application n°2021-1345 du 13 octobre 2021 qui ont modifié le régime juridique de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

3 Cf. article L. 142-5 du code de l'urbanisme

4 Le préfet a donné son accord le 21 juin 2022 après avis favorable de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

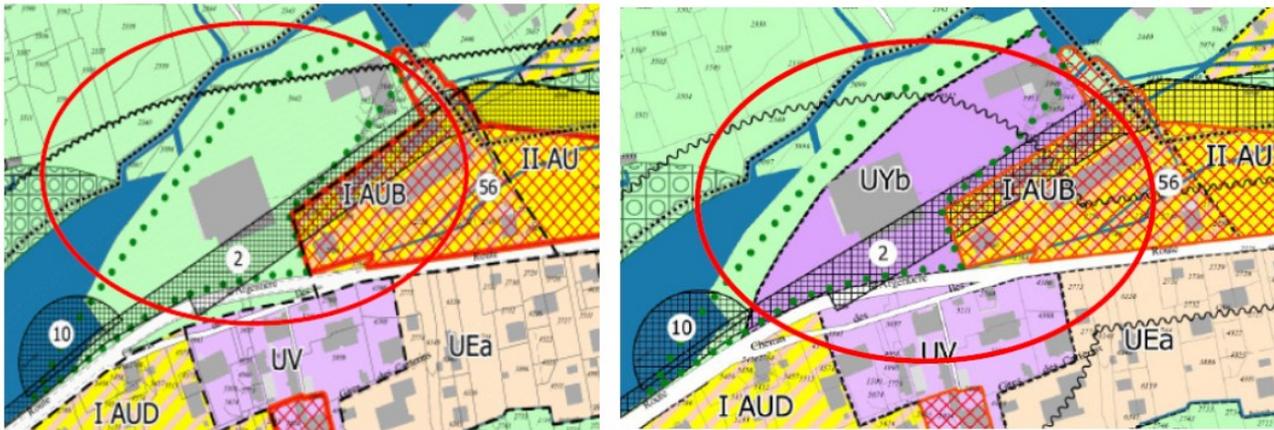


Figure 1 : Modification du zonage, zone N remplacée par une zone UYb (source : dossier)

### 1.3. Principaux enjeux environnementaux de la révision allégée n°3 du PLU et du territoire concerné

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux du territoire et du projet sont :

- la consommation d'espace, dans le cadre d'un renouvellement urbain,
- les risques naturels,
- les eaux, en particulier l'eau potable,
- la biodiversité, les milieux naturels et la trame écologique.

## 2. Analyse du rapport environnemental

### 2.1. Articulation du projet de révision allégée du PLU avec les autres plans, documents et programmes

La commune est soumise à la loi montagne et n'est pas couverte par un Scot. Le dossier ne donne aucune information sur la cohérence du projet avec cette loi et les documents supérieurs qui s'imposent au PLU en l'absence de Scot. Le rapport de présentation doit être complété pour présenter la cohérence du projet d'évolution avec la loi montagne, le [schéma d'aménagement et de gestion des eaux de l'Arve](#) et le Sradet<sup>5</sup>, notamment la trame verte et bleue qui lui est annexée. En outre, l'articulation avec le plan de protection de l'atmosphère de la vallée de l'Arve ou avec la [stratégie locale de gestion du risque d'inondation de l'Arve](#) ne sont pas évoquées.

**L'Autorité environnementale recommande de décrire l'articulation de l'évolution du PLU avec la loi montagne, le plan de protection de l'atmosphère de l'Arve et le Sradet et avec le Sage de l'Arve.**

<sup>5</sup> Le schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (Sradet) Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté par le conseil régional les 19 et 20 décembre 2019 et a été approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020.

## 2.2. État initial de l'environnement, incidences de la révision allégée du PLU sur l'environnement et mesures ERC

Immobilier d'entreprise. Le dossier indique que le projet a pour objet d'accroître l'offre immobilière d'entreprise et plus particulièrement l'artisanat (RP p.12, EE p.5<sup>6</sup>) sans décrire précisément l'offre et les besoins existants. Le besoin de foncier économique doit être mieux justifié, à l'échelle de la commune et de l'intercommunalité, en examinant notamment les friches.

Occupation actuelle du site. Le dossier (figure 2) précise que le tènement est déjà aménagé, il comprend un bâtiment sportif désaffecté (tennis couverts), plusieurs aires de stationnement et est utilisé par les services publics de la voirie routière pour le stockage, l'entreposage de matériels et d'engins (services techniques municipaux, communautaires et départementaux).



Figure 2 : Configuration des lieux (source : dossier)

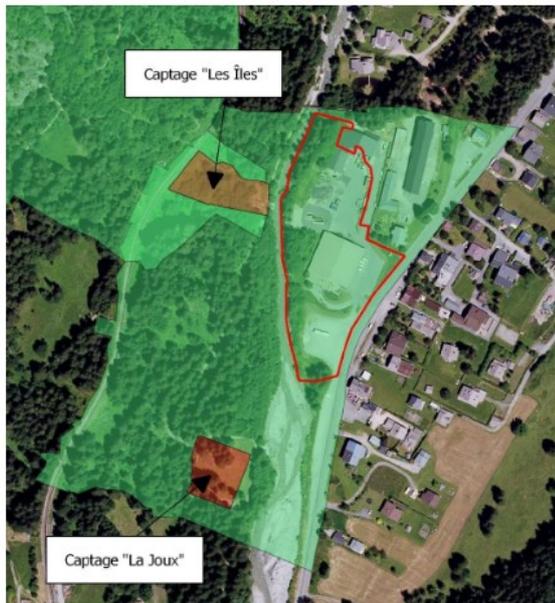
Population. Le dossier indique que sur les trois logements, deux sont inoccupés, et le locataire du troisième a reçu son congé pour le 30 septembre 2022 et fait l'objet d'une procédure de relogement auprès d'un organisme de logement social.

Risques naturels. Le secteur concerné par l'évolution du PLU est situé sur la rive gauche de l'Arve, pour partie dans une zone bleue du plan de prévention des risques inondations de 2002 (point de référence 154N RP p.10, EE p.15) et pour partie dans une zone bleue du plan de prévention des risques avalanches de 2015 (point de référence 144AB, RP p.7, EE p.19). Le dossier précise que les zones rouges de ces deux plans sont exclues du périmètre déclassé (RP p.7 et 10) mais ajoute toutefois qu'il ne sera « pas possible de construire de nouveau bâtiment pour l'activité artisanale dans la zone classée en zone rouge soit sur une petite partie du tènement » (EE p.18). Cette contradiction doit être levée, le dossier doit préciser clairement si la nouvelle zone UYb intersecte une zone rouge d'un plan de prévention des risques naturels et dans l'affirmative préciser quelles dispositions du PLU garantissent une absence d'exposition au risque. Le dossier

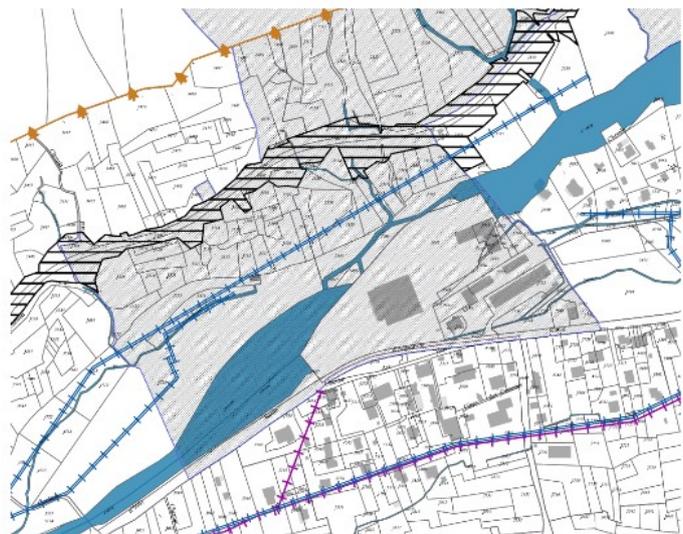
6 « RP » désigne le document du dossier intitulé « additif au rapport de présentation » (55 pages, non daté) et « EE » désigne « évaluation environnementale » (52 pages, daté de août 2021).

ajoute que le projet tiendra compte des prescriptions de ces plans et que les mesures à prendre seront précisées au stade « projet » dans le cadre d'études spécifiques (EE p.47).

Eaux. Le dossier indique que le secteur concerné par l'évolution du PLU est situé sur des masses d'eau souterraines classées en bon état au titre de la directive cadre sur l'eau mais caractérisées par une vulnérabilité forte. Ce secteur est également situé sur le périmètre rapproché du captage d'eau potable de « La Joux » qui est utilisé pour l'alimentation en eau potable de la commune et a été déclaré d'utilité publique (DUP) par arrêté du 29 août 1995, ainsi qu'à proximité du périmètre rapproché du captage d'eau potable des « Iles » (EE p.8 et figure 3).



captages d'eau potable (dossier)



Protection captages d'eau (AC3)

PLU, carte des servitudes d'utilité publique, planche D

Figure 3 : Captages d'eau potable (sources : dossier et PLU, annexe SUP)

Le dossier présente les servitudes d'utilité publique annexées au PLU en omettant de mentionner celles relatives aux captages d'eau potable et doit être complété sur ce point<sup>7</sup>.

Il reproduit cependant les prescriptions relatives au périmètre rapproché du captage d'eau potable de « La Joux »<sup>8</sup>, relève que « La DUP interdit les constructions de toute nature sauf lorsqu'elles complètent des installations existantes » (EE p.9) et énonce que « les mesures [éviter, réduire, compenser] à prendre seront précisées au stade « projet » dans le cadre d'études spécifiques (étude hydrogéologique). / Le projet devra être conforme avec la DUP du 29 août 1995 » (EE p.46).

L'évolution du PLU a pour effet de permettre de nouvelles constructions pour des activités de bureau, artisanat, industrie et entrepôt, qui ne sont pas des compléments des constructions existantes, exclusivement affectées à des activités de services publics de gestion de la voirie. Il appartient aux auteurs d'un PLU de s'assurer, dès la phase « amont » du document d'urbanisme, que le parti d'aménagement retenu est cohérent avec les prescriptions des servitudes d'utilité publique

<sup>7</sup> Seule la servitude d'utilité publique relative à l'« aire de caractère architectural » est citée (EE p.43-44) en omettant de mentionner les servitudes d'utilité publique annexées au PLU relatives aux captages d'eau potable, voir le site [Internet](#) dédié au PLU, spécialement la carte des servitudes, [planche D](#) « Les Tines - Argentière ».

<sup>8</sup> La DUP énonce que « sont interdits : Les constructions de toute nature sauf prescriptions particulières, lorsqu'elles complètent des installations existantes », EE p.8-9.

annexées au PLU, et de l'établir dans le rapport de présentation<sup>9</sup>. La démonstration d'une absence de risque de pollution de la ressource en eau potable doit être faite dès le PLU et non renvoyée au stade « aval » du projet.

**Biodiversité.** Le dossier indique que le secteur concerné par l'évolution du PLU est situé en dehors du site Natura 2000 et de la réserve naturelle nationale (à 300 m sur l'autre rive de l'Arve) et de la zone humide (à 300 m) (EE p.22, 26).

Il est situé dans la Znieff de type 2 « Massif du Mont-Blanc et ses annexes » et dans un corridor écologique à remettre en bon état (EE p.29). Il conclut que « *Le projet s'inscrit dans un environnement déjà fortement anthropisé et sur des milieux déjà remaniés. Le projet ne va pas augmenter l'artificialisation du site et n'aura pas d'impact sur des zones à enjeu concernant le déplacement des espèces. L'impact sur les dynamiques écologiques peut donc être considéré comme faible* » (EE p.47, 30).

S'agissant des habitats naturels et des espèces, au terme d'une visite de terrain réalisée le 4 mai 2021, le dossier conclut à l'absence d'espèce protégée et/ou patrimoniale (EE p.33) et que « *La zone d'étude est concernée par un habitat d'intérêt communautaire les pessières montagnardes des Alpes, représentant une petite surface de la zone d'étude avec un faible enjeu. Une grande partie du secteur est couvert par des milieux anthropisés, déjà remaniés* » (EE p.31). Le calendrier retenu pour les inventaires n'est pas argumenté au regard de l'écologie des espèces et des types de milieux naturels localement représentés et il n'est pas établi qu'il correspond aux périodes favorables aux inventaires<sup>10</sup>.

#### **L'Autorité environnementale recommande de :**

- **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<sup>11</sup>.**

---

9 Les servitudes d'utilité publique s'imposent aux pétitionnaires lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme (voir par exemple art. [R. 424-21](#) du code de l'urbanisme) et sont qualifiées d'ordre public. Le PLU n'est, pour sa part, pas soumis à une obligation de conformité ou de compatibilité avec ces servitudes. Toutefois, si le parti d'aménagement retenu par le PLU n'est pas cohérent avec l'une de ces servitudes, il peut être annulé pour erreur manifeste d'appréciation, voir DHUP, [Guide](#) sur les dispositions opposables du PLU, mars 2020, p. 26, 223.

10 Ces périodes figurent dans un tableau compris dans le guide *Lignes directrices nationales sur la séquence éviter, réduire et compenser les impacts sur les milieux naturels*, Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, CGDD, DEB, octobre 2013, spéc. p.74, fiche n°10 Réaliser l'état initial, recommandations méthodologiques. Ce tableau de référence est souvent reproduit dans d'autres guides, voir encore récemment DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, *Note de procédure "instruction des dérogations espèces protégées" à l'intention des maîtres d'ouvrage*, 2021, p. 38, 40 qui précise, à titre indicatif, qu'il est conseillé de prévoir a minima 3 jours de prospection par saison, soit environ 12 jours/an.

11 La présence d'une espèce protégée peut nécessiter une autorisation dérogatoire selon les critères définis à l'article L. 411-2 du code de l'environnement, notamment liés à une raison impérative d'intérêt public majeur et une absence d'autre solution satisfaisante, ces éléments doivent être analysés dès le stade de la définition du PLU.

### **2.3. Solutions de substitution raisonnables et exposé des motifs pour lesquels le projet de révision allégée du PLU a été retenu**

Le dossier ne comprend aucune analyse de solutions de substitution raisonnables à l'échelle de la commune et de l'intercommunalité au regard de la prise en compte de l'environnement, comme le prévoit l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme. Sur ce point, il n'est pas expliqué pourquoi la renaturation de la zone naturelle dégradée est d'office écartée et que, au contraire, il est proposé « *d'acter cette utilisation non conforme à la vocation de la zone Naturelle* » à savoir l'édification de bâtiments affectés aux services publics de la voirie routière (RP p.12).

**L'Autorité environnementale recommande d'exposer les solutions de substitution raisonnables, à l'échelle de la commune et de l'intercommunalité au regard de la prise en compte de l'environnement, en examinant en priorité les friches existant sur le territoire communal ou intercommunal.**

### **2.4. Dispositif de suivi proposé**

Le dossier ne comprend pas de dispositif de suivi des effets sur l'environnement de la révision allégée du PLU.

**L'Autorité environnementale recommande d'intégrer un dispositif de suivi.**

## **3. Prise en compte de l'environnement par le projet de révision allégée du PLU**

Consommation d'espace. L'évolution projetée du PLU a pour objet de reclasser en zone urbaine (UYb) un tènement actuellement anthropisé, qui comprend des bâtiments et aires de stationnement, qui est classé en zone naturelle (N) en raison d'une exposition pour partie aux risques naturels. Le projet tend à être présenté dans le dossier comme une opération de renouvellement urbain sur une « friche » (EE p.5, 41, bâtiment désaffecté des anciens tennis couverts), présentant de ce fait une incidence positive sur l'environnement, notamment au regard de l'absence de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier, le maintien de la biodiversité des sols, le maintien des puits de carbone naturel et l'absence conséquente d'émission de gaz à effet de serre liée à cette conservation.

Toutefois, il apparaît qu'il ne s'agit pas d'une zone urbaine, ni d'une friche « urbaine », mais d'une friche anthropisée, sur une zone naturelle située en dehors des parties urbanisées de la commune. En outre, le besoin foncier d'immobilier d'entreprise n'est pas clairement démontré, notamment par des analyses du taux d'occupation des zones d'activités à l'échelle de l'intercommunalité et des friches potentielles existantes en zones urbaines à la même échelle ; et, enfin, l'absence d'incidence notable sur la ressource en eau potable n'est pas démontrée et la renaturation du secteur, pourtant logiquement envisageable en zone naturelle, est écartée sans explication. Dans ces circonstances, l'évolution du PLU aurait dû justifier le choix au terme d'une analyse comparative de sites alternatifs pour faire la démonstration, d'une part, que le site retenu est le moins impactant sur l'environnement et, d'autre part, que l'évolution du PLU, y compris de son règlement écrit, garantit la qualité de la ressource en eau potable et la maîtrise de tout risque de pollution.

Risques naturels. Le règlement prévoit une exclusion de l'habitat (pas des bureaux ou ateliers) qui limite l'exposition humaine aux risques. Toutefois, le dossier comprend une contradiction sur l'évi-

tement, ou non, des zones rouges des plans de prévention des risques naturels et le règlement doit être clarifié sur ce point.

Eau potable. L'évolution du PLU paraît en contradiction avec les prescriptions de la servitude d'utilité publique relative aux captages d'eau potable. La prise en compte de cet enjeu environnemental doit être établie dans le règlement afin d'assurer sa bonne articulation avec les servitudes existantes.

Biodiversité. Le projet est situé à proximité d'un cours d'eau et dans un corridor écologique à remettre en bon état. Dans la mesure où ce corridor est caractérisé par sa largeur et que le secteur concerné par l'évolution du PLU est lui-même en partie déjà anthropisé, cette localisation dans le corridor mérite d'être relativisée. En revanche, l'absence de justification de l'adéquation d'une très faible pression d'inventaire (un seul jour) ne permet pas de garantir que le site ne comprend aucune espèce protégée, y compris aquatique (susceptible d'être concernées par une pollution des eaux superficielles).

Paysage. Cet enjeu est correctement pris en compte (EE p.35-40).

**L'Autorité environnementale recommande d'inscrire explicitement au règlement, écrit ou graphique, les prescriptions permettant d'éviter toute incidence sur la qualité des eaux superficielles et souterraines, l'exposition aux risques naturels et la biodiversité, s'articulant avec les servitudes d'utilité publique, en particulier celle qui concerne la protection des captages.**