

Georges LAPERRIÈRE
Commissaire Enquêteur
1084 Chemin de Champlan
74190 PASSY

DÉPARTEMENT de la HAUTE-SAVOIE

COMMUNE de DEMI-QUARTIER

**RÉVISION du PLAN LOCAL D'URBANISME
et du ZONAGE d'ASSAINISSEMENT
(Volet eaux pluviales)**

Décision du Tribunal Administratif
En date du 19 août 2016
N° E 16000 251/38

RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

Enquête relative à la révision du PLU de la Commune de DEMI-QUARTIER

Préambule	page 2
I/ Objet de l'enquête publique	pages 3 à 25
I/1.1 – Le cadre juridique	
I/1.2 – Contexte juridique de l'opération	
I/2 – Caractéristiques de la Commune	
I/3 – Objectifs poursuivis par la Commune	
I/4 – Comptabilité et prise en compte	
I/5.1 – Composition du dossier de révision du PLU	
I/5.2 – Composition du dossier de zonage d'assainissement	
I/6 – Nature et caractéristiques du projet	
I/7 – Nature et caractéristiques du projet de zonage d'assainissement	
I/8 – Pertinence des documents	
II/ Consultation et avis des PPA	pages 26 à 31
II/1 – Notification aux Personnes Publiques Associées	
II/2 – Réponses des Personnes Publiques Associées et consultées	
III/ Organisation et déroulement de l'enquête	pages 32 à 35
IV/ Notification du procès-verbal d'enquête & Mémoire en Réponse	page 36
V/ Analyse des observations du public	page 37

PRÉAMBULE

La présente enquête publique concerne l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du zonage d'assainissement (volet eaux pluviales) de la Commune de DEMI-QUARTIER (Haute-Savoie).

Par décision en date du 19 août 2016, monsieur T. PFAUWADEL – Vice-Président du Tribunal Administratif de Grenoble – a désigné monsieur Georges LAPERRIÈRE en qualité de commissaire enquêteur afin de procéder aux enquêtes relatives à la révision du PLU de la commune et à son zonage d'assainissement.

Cette décision a été notifiée à madame Martine PERINET, Maire de la commune de Demi-Quartier et à monsieur Georges LAPERRIÈRE, commissaire enquêteur.

I/ Objet de l'enquête publique

L'arrêté de Mme le Maire de la commune de Demi-Quartier, n° 2016-84 du 27 octobre 2016, prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du POS valant élaboration du PLU d'une part et sur le projet de zonage d'assainissement (volet eaux pluviales) d'autre part.

I/1.1 – Le cadre juridique

Les principaux textes réglementant la présente enquête publique sont :

- Les dispositions générales des enquêtes publiques relevant du Code de l'Environnement, notamment les articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-33 ;
- Les dispositions relatives aux plans locaux d'urbanisme relevant du Code de l'Urbanisme au titre des articles L 123-1 à L 123-20 et R 123-1 à R 123-25 ;

et plus spécialement, en ce qui concerne le zonage d'assainissement, les articles L 122-4 et L 122-5 et R 122-7, R 122-18 du Code de l'Environnement.

I/1.2 – Contexte juridique de l'opération

Situation actuelle de la commune en matière d'urbanisme :

Le Plan d'Occupation des Sols a été approuvé le 23 mars 1993.
Ce document a subi plusieurs adaptations à travers notamment :

- Une modification n° 1 approuvée le 21 janvier 1994
- Une modification n° 2 approuvée le 3 février 2005
- Une modification n° 3 approuvée le 12 juillet 2007
- Une modification n° 4 approuvée le 4 août 2011.

Par délibération en date du 25 juillet 2016, le conseil municipal de Demi-Quartier a arrêté le projet de révision de son PLU.

I/2 – Caractéristiques de la Commune

Constituée de nombreux hameaux, la commune de Demi-Quartier est dépourvue de véritable centre-ville ; elle a la particularité d'avoir sa mairie située dans la tour que l'on trouve au cœur du village de Megève, elle ne dispose pas non plus d'église ou d'école propre.

D'une surface d'environ 890 ha, son territoire s'organise à l'échelle du domaine skiable « Evasion Mont-Blanc ».

Demi-Quartier propose des accès sur le plateau du Mont d'Arbois, notamment par la télécabine de « La Princesse » à l'Est (vers Saint-Gervais), sur le Jaillet via Megève au Sud-Ouest et sur la Croix des Salles via Combloux au Nord-Ouest.

Sa population a connu une période de décroissance entre 2006 et 2015, passant de 1042 à 998 habitants.

Par ailleurs, la commune est traversée par une importante voie départementale (RD 1212) sur l'axe Albertville-Megève-Sallanches et par la RD 909 en direction de Saint-Gervais.

I/3 – Objectifs poursuivis par la Commune

Les objectifs de la commune se définissent ainsi :

- ✓ Répondre aux besoins et projets propres à la commune avec l'objectif principal d'un développement maîtrisé et adapté aux caractéristiques géoéconomiques de la commune, c'est-à-dire en étant consciente de sa position aux portes des stations voisines ;
- ✓ Conforter la vie et l'animation de la commune en recherchant le développement des logements permanents, des services, des équipements et de l'armature des espaces publics et collectifs ;
- ✓ Mieux valoriser le potentiel touristique et économique de la commune, notamment en confortant la zone d'activités ;
- ✓ Maîtriser le développement urbain et économique au regard des capacités des réseaux divers, en mettant en adéquation le développement de l'urbanisation et les capacités de la commune à réaliser ces travaux de confortement, notamment dans la programmation de l'extension de l'urbanisation ;
- ✓ Poursuivre la diversification de l'offre en logements, notamment vers le logement permanent et la mixité sociale au bénéfice de l'équilibre social et générationnel de la population, de l'amélioration du parcours résidentiel sur la commune, de l'accompagnement du développement touristique, notamment le logement des saisonniers et de la modération de la consommation de l'espace ;
- ✓ Œuvrer en lien avec l'intercommunalité pour relever les enjeux de la mobilité de demain par le développement et la diversification des modes de transport et déplacement ;

- ✓ Maintenir la pérennité de l'activité agricole dont il convient de soutenir la diversification, mais aussi pour son rôle dans l'identité et la qualité du paysage communal tout en prenant en compte le nécessaire développement urbain et économique de la commune ;
- ✓ Assurer la protection des espaces naturels, notamment les plus sensibles, ainsi que leur mise en valeur ;
- ✓ Maîtriser l'évolution d'un cadre bâti et paysager encore de qualité, notamment par la valorisation du patrimoine rural et agropastoral ;
- ✓ Prendre en compte les risques et les nuisances dans le développement de la commune.

I/4 – Compatibilité et Prise en Compte

Le PLU de Demi-Quartier doit être compatible avec :

- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays du Mont-Blanc (CCPMB),
- La Loi Montagne
- Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée
- Le SAGE de l'Arve.

A noter que la commune n'est pas couverte par un SCOT.

I/5.1 – Composition du dossier de révision du PLU

Les pièces versées au dossier sont :

- ✓ La délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2014, décidant de la révision du PLU et organisant la concertation publique
- ✓ La délibération du Conseil Municipal en date du 25 juillet 2016, tirant le bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU
- ✓ L'Arrêté du Maire en date du 27 octobre 2016, prescrivant l'enquête publique
- ✓ Le registre d'enquête
- ✓ Le rapport de présentation
- ✓ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- ✓ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- ✓ Le Règlement
- ✓ Le plan de zonage (5000^{ème}), comportant le plan et la liste des emplacements réservés
- ✓ Le plan des périmètres (zone humide, corridor écologique notamment)
- ✓ Le document graphique annexe (périmètre de DPU-EBC)
- ✓ Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) prévisibles de la commune
- ✓ Les annexes sanitaires et notice explicative
- ✓ L'avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
- ✓ Le Porté à Connaissance.

I/5.2 – Composition du dossier zonage d'assainissement

- ✓ Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, après examen au cas par cas, relative au zonage d'assainissement des eaux pluviales
- ✓ Note de présentation et résumé du zonage de l'assainissement « volet eaux pluviales »
- ✓ Zonage de l'assainissement – volet eaux pluviales – Schéma de Gestion des eaux pluviales – annexes sanitaires au PLU « volet eaux pluviales » - document de synthèse
- ✓ Plan de zonage de l'assainissement « volet eaux pluviales » - Schéma de Gestion des eaux pluviales – Réglementation
- ✓ Registre d'enquête.

I/6 – Nature et caractéristiques du projet

Une première étape de l'élaboration du PLU passe par une analyse de l'état initial du site et de l'environnement qui figure dans :

I/6.1 – Le rapport de présentation

Le rapport de présentation s'appuie sur le diagnostic prévu au 2^{ème} alinéa de l'article L 123-1-2, analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD).

Il s'articule autour de :

A] Diagnostic général

- Du contexte administratif et géographique
- De la population et des logements, avec une évolution démographique qui a connu une période de décroissance entre 2006 et 2015 (passant de 1042 à 998 habitants) liée à un coût du logement trop élevé pour des classes moyennes
- De l'emploi et des activités économiques
- Du fonctionnement du territoire :
 - L'offre communale en équipements : la commune utilise notamment les équipements scolaires présents sur les communes voisines et les équipements socio-culturels de la commune voisine de Megève
 - un déséquilibre dans la répartition en zones d'habitat et d'emploi qui implique des déplacements pendulaires
 - d'importants besoins de stationnement liés notamment à la fréquentation de séjours pour la pratique du ski
- Analyse de l'enveloppe urbaine avec une consommation foncière constatée par l'urbanisation entre 2005 et 2015 de 13,5 ha.

B] Etat initial du site et de l'environnement

a) Biodiversité et dynamique écologique

§ Sur Demi-Quartier, les milieux naturels et agricoles occupent plus de 86 % de la surface du territoire et les zones humides représentent 75,6 ha.

§ La dynamique écologique sur la commune : richesse naturelle avec APPB (Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope) « Chalet de La Princesse », ZNIEFF zones humides et tourbières ; 2 corridors écologiques ont été identifiés.

b) Paysages

Un paysage à dominante montagnarde :

§ La partie urbanisée s'étend sur les coteaux, à partir de la RD 1212, axe longeant le torrent d'Arbon au fond du vallon séparant la commune en deux versants. Elle ne possède pas de centre bourg.

§ La partie naturelle se développe au-dessus des coteaux habités ; elle se compose de plusieurs hameaux autour d'anciennes fermes dont l'urbanisation s'étend.

c) Ressources en eau – ce paragraphe traite de :

- Le SDAGE Rhône Méditerranée
- Le SAGE de l'Arve
- L'alimentation en eau potable
- La défense incendie
- Les eaux pluviales.

Eaux pluviales : la commune de Demi-Quartier possède la compétence de gestion des eaux pluviales. Le réseau est exclusivement de type séparatif et les exutoires finaux de ces eaux sont l'ensemble des cours d'eau.

Assainissement : l'assainissement collectif et non collectif est de la compétence du Syndicat Intercommunal du Bassin de Sallanches ; près de 98 % des installations sont reliés à l'assainissement collectif.

d) Sols et sous-sols

§ Pas de site de sol pollué sur le territoire communal

§ Des apports organiques agricoles en équilibre avec les besoins des sols.

e) Energie et gaz à effet de serre

§ Un contexte national et international

§ Contexte régional et données départementales

§ Données locales

Malgré deux lignes de bus régulières, la dépendance à la voiture individuelle reste importante. Les trajets domicile-travail se font majoritairement en dehors de la commune (plus de 67 %) et en voiture individuelle (83 % environ).

Le parc du logement est relativement ancien et environ 75 % des constructions datent d'avant 1974 (date de la 1^{ère} réglementation thermique).

f) Air – climat

Un Plan de Protection de l'air est en cours sur la Vallée de l'Arve.

g) Déchets

§ La Communauté de Communes du Pays du Mont-Blanc assure les compétences de la collecte des ordures ménagères et celle du tri sélectif.

§ Le SITOM des Vallées du Mont-Blanc assure les compétences du traitement, du tri et de l'incinération des déchets ménagers, ainsi que la gestion des déchetteries.

h) Bruit

La RD 1212 est considérée comme bruyante par arrêté préfectoral sur toute la traversée de la commune.

i) Risques naturels et technologiques

Un PPRN approuvé.

C] Exposé des choix retenus

- Il s'agit d'inscrire le projet communal dans la perspective de développement durable et de trouver un juste équilibre entre ces trois dimensions que sont le social, l'économie et l'environnement.
- Dans ce cadre, le document développe les motifs ayant conduit aux axes et orientations du PADD.

D] Analyse des incidences du PLU sur l'environnement

- La commune de Demi-Quartier abrite plusieurs zones dont la richesse écologique est reconnue. Ces réservoirs de biodiversité font l'objet de zonages N ou A, doublés de périmètres établis au titre de l'article L 123-1-5 III du Code de l'Urbanisme.
- Le développement d'une stratégie globale qui vise à réduire les consommations liées au transport et à l'habitat par :
 - une organisation du territoire
 - les modes de déplacement alternatif
 - les performances énergétiques de l'habitat.

E] Indicateurs de suivi pour l'analyse des résultats de l'application du PLU

En vertu de l'article L 123-12-1 du Code de l'Urbanisme, une analyse des résultats est organisée tous les neuf ans, ou si le PLU tient lieu de PLH tous les six ans, et donne lieu à une délibération du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Conformément à l'article R 123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats du plan et notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces ».

I/6.2 – Le PADD

Je m'attacherai ci-après à développer plus particulièrement le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est la clef de voûte du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement de la commune.

Bien que non opposable aux autorisations d'urbanisme, les autres pièces du PLU, qui ont une valeur juridique, ont l'obligation :

- pour les OAP de respecter les orientations du PADD
- pour le règlement d'être cohérent avec le PADD.

Les orientations générales du PADD de Demi-Quartier se déclinent en trois grands axes :

AXE I – CONFORTER LA VIE ET L'ANIMATION DE LA COMMUNE

I-1– soutenir le renforcement de la fonction d'accueil de la commune

I-1-1– Veiller au maintien d'un équilibre social et générationnel de la population par le développement du parc de logements plus abordable et diversifié :

Cet objectif passe notamment par :

- ❖ Le soutien à la croissance de la population afin d'enrayer la perte d'habitants, en encourageant la production d'au-moins 65 logements à destination de résidence principale
- ❖ La poursuite de la diversification de parc de logements en faveur de l'habitat collectif et intermédiaire
- ❖ La poursuite du logement aidé, en prévoyant d'intégrer une part de mixité sociale au sein des opérations significatives à vocation d'habitat, en cohérence avec les objectifs du PLH de la Communauté de Communes du Pays du Mont-Blanc
- ❖ La sélection d'espaces jugés stratégiques pour la diversification de l'offre en logements
- ❖ Le soutien au développement d'une offre en logements à destination des travailleurs saisonniers
- ❖ Le développement des modes alternatifs au déplacement automobile en facilitant l'accès aux transports collectifs

I-1-2 – Œuvrer pour un cadre d'équipements publics et collectifs adapté au développement envisagé de la commune

- ❖ Prendre en compte l'échelle intercommunale (Combloux, Megève, Praz-sur-Arly) pour la mise en œuvre d'une vie de proximité
- ❖ Développer un maillage d'espaces publics et collectifs à partir des pôles d'animation et d'activité de la commune et développer progressivement des liaisons « douces » entre les hameaux et les groupements de constructions
- ❖ Répondre aux besoins identifiés :
 - Au niveau du parking de la télécabine de La Princesse pour une mutualisation des places en faveur du covoiturage et des espaces de détente et de loisirs à destination du jeune public (aire de jeux, skatepark ...)
 - Création d'une garderie à proximité ou au sein du départ de la télécabine de La Princesse
 - Création d'un bâtiment abritant une salle multifonctionnelle et mutualisable avec les acteurs touristiques, au lieudit « Darbon »
 - Aménagement du secteur de départ des pistes de ski de fond au lieudit « Perliat ».
- ❖ Planifier le renforcement et la desserte en réseaux des secteurs d'urbanisation future notamment en matière :
 - D'assainissement
 - De collecte des déchets avec mise en œuvre de conteneurs semi-enterrés sur le territoire communal
 - D'eau potable et d'assainissement des eaux pluviales
 - D'accompagnement du développement de la couverture téléphonique et Internet afin de résorber la fracture numérique
 - D'encouragement et de soutien pour la mise en place de réflexions et de projets concernant la mutualisation de certains équipements avec les communes voisines.

I-2 – Maitriser et mieux structurer le développement de l'urbanisation

I-2-1 - Organiser et optimiser le développement de l'urbanisation avec une préoccupation qualitative accrue en termes de fonctionnement et de cadre de vie, ce qui induit :

- ❖ D'organiser prioritairement le développement de l'urbanisation à l'intérieur des fronts bâtis existants
- ❖ D'orienter le cas échéant l'extension éventuelle de l'urbanisation dans un objectif de plus grande netteté des franges bâties en limite avec les espaces agricoles et naturels ou exclusivement à destination de projets d'intérêt public, collectif ou touristique, notamment pour le logement

- ❖ De préserver le caractère aéré existant dans certains secteurs et notamment aux lieudits « Aux Ours », « Vers le Nant », « Le Plan », « Chozalan », « Fouettaz d'en Bas » et « Fouettaz d'en Haut »
- ❖ Au sein des opérations d'aménagement, de porter une attention particulière au rapport espace public/espace privé, pour un cadre bâti montagnard renforcé et de qualité
- ❖ De veiller à une meilleure insertion paysagère des futures constructions par rapport au bâti existant (implantation, volumes, matériaux, traitements des abords, accès et desserte des constructions)
- ❖ D'encadrer les secteurs d'extension ou de restructuration de l'urbanisation jugés stratégiques par des dispositions appropriées comme des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et y promouvoir :
 - Le cas échéant, la mixité des fonctions urbaines
 - La diversification de l'offre de logements
 - Une part de mixité sociale (périmètres identifiés au titre de l'article L 123-1-5 II 4è et/ou L 123-2-b du Code de l'Urbanisme) selon les préconisations du PLH de la CCPMB
 - Le développement et la continuité de l'armature des espaces publics et collectifs.

I-2-2 - Prendre en compte les enjeux de mobilité de demain, il s'agit dès lors :

- ❖ D'intégrer, le plus en amont possible, les enjeux de sécurisation de l'ensemble des modes de déplacement et de transport
- ❖ De développer les possibilités de déplacement « modes doux » sur la commune, comme alternative aux déplacements motorisés et en relation avec les communes voisines (Megève et Combloux) et notamment :
 - Par la création d'aménagements pour les déplacements piétonniers, notamment Route d'Odier
 - En encourageant l'utilisation de vélos électriques.
- ❖ D'œuvrer pour une accessibilité facilitée des arrêts de transport
- ❖ De permettre la mise en œuvre des projets en matière de stationnement au niveau de la télécabine de La Princesse (extension et utilisation en tant que parking-relais pour le covoiturage hors périodes d'affluence hivernale)
- ❖ De localiser et mettre en œuvre des aires naturelles de stationnement au départ des chemins de randonnées
- ❖ D'exiger que les futures opérations d'hébergement touristique intègrent les espaces de stationnement répondant à leurs besoins.

**AXE II – SOUTENIR L’ACTIVITE ECONOMIQUE DANS TOUTES SES COMPOSANTES, SOURCES D’EMPLOIS, D’ANIMATION
ET DE RESSOURCES**

II-1 – soutenir et diversifier l’activité touristique

II-1-1 - Favoriser le développement de l’hébergement touristique à destination du « tourisme vert et social »

- ❖ Soutenir le maintien et le renouvellement du parc d’hébergement à destination du « tourisme social » par des dispositions réglementaires adaptées
- ❖ Permettre la transformation de certaines résidences secondaires en hébergement touristique de qualité
- ❖ Promouvoir le tourisme vert en milieu agropastoral (gîtes et chambres d’hôtes)
- ❖ Maintenir et permettre une bonne gestion des activités de camping existantes.

II-1-2 – Diversifier l’offre hors ski et sportive et pour les quatre saisons

- ❖ Pérenniser le domaine skiable en confortant les emprises de servitude des pistes existantes
- ❖ Poursuivre la valorisation et le réaménagement des infrastructures et équipements du domaine skiable
- ❖ Evaluer chaque projet au regard de son impact paysager et environnemental
- ❖ Encourager le développement de déplacement doux en développant le maillage des liaisons piétonnes, cycles, VTT, vélos électriques, en relation avec les projets des communes voisines
- ❖ Permettre une valorisation du patrimoine bâti agropastoral et montagnard comme facteur d’attractivité touristique.

II-1-3 – Renforcer l’offre d’hébergement à destination des travailleurs saisonniers

- ❖ Mener une réflexion en faveur de mesures de mutualisation des moyens entre les employeurs, la collectivité et les bailleurs sociaux pour leur hébergement
- ❖ Encourager, par des mesures réglementaires, la réalisation de logements pour l’hébergement de travailleurs saisonniers, à localiser à proximité des arrêts de transport en commun.

II-2 – organiser le développement économique local participant à l’animation de la commune

II-2-1 – Pérenniser l’activité agricole et pastorale et permettre une meilleure gestion de la forêt

- ❖ Garantir les conditions de pérennité de l’activité agricole fondée sur un mode d’exploitation extensif et une production labélisée en :
 - Préservant les terres agricoles et pastorales exploitées, ainsi que leur accessibilité, à l’exception de celles strictement nécessaires à la mise en œuvre du projet communal
 - Garantissant le bon fonctionnement des exploitations agricoles en faisant respecter les distances sanitaires
 - Stoppant la dispersion de l’urbanisation au sein des espaces à dominante agricole
 - Soutenant les activités agricoles « complémentaires » agro-tourisme, circuits courts ...
- ❖ Promouvoir l’entretien et une exploitation durable des espaces forestiers majeurs, en conciliant leur fonction économique, préventive des risques naturels, écologique, récréative et en intégrant les changements climatiques en cours (choix des essences)
- ❖ Permettre les travaux d’infrastructures nécessaires à l’exploitation forestière (piste, stockage de grumes) et tenant compte des corridors écologiques identifiés.

II-2-2 – Soutenir le développement des activités artisanales et de services, dans des conditions satisfaisantes de fonctionnement, d’intégration au cadre de vie et de voisinage avec l’habitat

- ❖ Encourager le maintien et l’installation d’activités et de services de proximité, notamment dans les pôles d’animations et d’activités des secteurs de La Princesse et du Pont d’Arbon
- ❖ Conforter et améliorer la lisibilité et la qualité paysagère de la zone d’activité du « Petit d’Arbon ».

AXE III – PRESERVER ET VALORISER LA QUALITE DU CADRE DE VIE

III-1 – mieux prendre en compte l’environnement dans l’aménagement de la commune

III-1-1 – Préserver les fonctionnalités écologiques du territoire communal

- ❖ Mettre en place un dispositif réglementaire adapté à la préservation des espaces naturels nécessaires au maintien de la biodiversité, au bon fonctionnement des milieux naturels et aux grandes continuités écologiques, dont certains font l’objet d’identification en tant que site d’intérêt communautaire et notamment :
 - Le réseau hydrographique principal (Torrent d’Arbon, Nant du Bornand, Ruisseau des Fontaines, Ruisseau d’Odier)
 - Les zones humides et tourbières reconnues d’intérêt écologique, présentes en nombre sur le territoire communal

- La couverture boisée la plus significative sur les deux versants de la commune, sans encourager la descente de la forêt
- ❖ Préserver le réseau écologique « vert, bleu, jaune » identifié dans le diagnostic du territoire comme maillage indispensable au maintien de la biodiversité de la commune
- ❖ Veiller au maintien, voir le renforcement, d'une biodiversité au sein des espaces « habités » (trame de « nature en ville »), notamment à l'appui si possible d'une armature d'espaces publics et collectifs adaptée (choix des plantations, arborisation des espaces, verdissement des chemins piétons) pour leur contribution à la qualité du cadre de vie.

III-2 – organiser le développement pour la protection et la valorisation du cadre de vie

III-2-1 – Préserver le paysage agropastoral dans toutes ses composantes

- ❖ Engager une réflexion sur l'amélioration de la signalisation et la lisibilité paysagère des entrées de la commune, depuis la RD 1212
- ❖ Protéger les boisements constituant l'armature structurante du paysage : masses boisées, boisements secondaires, alignements et arbres remarquables isolés, végétation en zone humide...
- ❖ Identifier et protéger les espaces à forte valeur paysagère, ouverts et entretenus par l'activité agropastorale pour leur rôle de lisibilité du paysage communal
- ❖ Veiller à l'impact et au traitement paysager des aménagements du domaine skiable et des équipements connexes.

III-2-2 – Poursuivre l'identification et la valorisation du patrimoine architectural et paysage agropastoral

- ❖ Préserver et valoriser le patrimoine bâti d'origine agropastoral par des dispositions réglementaires :
 - Lorsqu'elles existent encore, préserver l'homogénéité, l'intégrité et les perspectives sur le bâti isolé et les groupements traditionnels
 - Dans le cas de greffes contemporaines sur du bâti traditionnel, organiser un confortement de l'urbanisation structuré à partir de ces noyaux
- ❖ Mieux encadrer la réhabilitation et le changement de destination éventuel dans des anciens corps de ferme et des chalets d'alpage
- ❖ Veiller à un aménagement de l'espace public approprié à un cadre agropastoral et montagnard
- ❖ Maintenir une « ambiance verte » et des perceptions dégagées sur le paysage en fond de scène aux abords de la RD 1212

- ❖ Veiller, par des dispositions réglementaires adaptées, à la cohérence des perceptions architecturales, à la gestion des abords et des accès.

III-2-3 – Opter pour un mode de développement moins consommateur d’espaces

- ❖ Promouvoir des formes d’habitat moins consommatrices d’espace (petits collectifs, semi-collectifs et individuels groupés), mais aussi pour les activités économiques ou les équipements
- ❖ Réduire d’au-moins 50 % la consommation de l’espace agricole par rapport à la décennie précédente.

I/6.3 – Orientations d’Aménagement et de Programmation Sectorielles

Le PLU de DEMI-QUARTIER comprend huit OAP sectorielles :

I-6-3-1 – OAP1 de VAGERE

- ❖ Située au niveau d’un des pôles d’activité du secteur du Pont d’Arbon, elle s’étend sur 0,5 ha environ, et est occupée actuellement par une prairie de fauche
- ❖ Les objectifs d’aménagements sont notamment :
 - Permettre la création d’un bâtiment abritant une salle multi-fonctionnelle et mutualisable avec les acteurs touristiques
 - Développer la diversification et la mixité sociale de l’habitat
 - Promouvoir la mise en œuvre d’un habitat collectif de qualité
- ❖ Les principes d’aménagement :
 - L’opération est divisée en deux secteurs : l’un à vocation d’équipement public et/ou collectif, le deuxième à vocation d’habitat
 - La desserte de l’ensemble du site est assurée à partir de l’accès existant en prise sur la RD 1212
 - Des cheminements doux (piétons) sont prévus
 - Dans le secteur 2, les constructions ne pourront dépasser RDC/RDCS+2+C
- ❖ Le programme de constructions :
 - L’opération doit permettre, dans le deuxième secteur, la réalisation d’un minimum de 30 logements/ha en mode collectif, ainsi qu’une mixité sociale conforme au règlement du PLU.

I-6-3-2 – OAP2 d'ARBON

- ❖ Le secteur du Pont d'Arbon est localisé à la sortie de la commune en direction de Megève, en bordure de la RD 1212. Les commerces et les services présents sur la commune sont à proximité. Il s'étend sur 3000 m² environ.
- ❖ Les objectifs d'aménagement sont :
 - Conforter le secteur du Pont d'Arbon en développant l'armature des espaces publics et collectifs et en développant une offre en commerces et services.
- ❖ Les principes d'aménagement :
 - L'opération est divisée en deux secteurs opérationnels :
 - un secteur S1 en bordure de la RD 1212 à vocation de commerces et services en mixité possible avec l'habitat
 - un secteur S2 à l'amont Nord-Ouest du site, à vocation d'habitat.
 - La desserte du secteur S1 est en prise directe avec la RD 1212 ; pour le secteur S2, à partir de l'accès existant en limite Ouest du site. Une liaison piétonne est attendue entre les deux secteurs.
 - Forme urbaine : secteur S1 = RDC/RDCS+2+C
 Secteur S2 = RDC/RDCS+1+C
(rez-de-chaussée, rez-de-chaussée surélevé + 1 nombre d'étages + combles).
 - Le programme de construction :
 - L'opération doit permettre l'installation de commerces et services de proximité dans le secteur S1
 - L'opération doit également permettre la réalisation d'un minimum de 30 logements /ha en mode collectif, ainsi qu'une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.

Dispositions communes à ces deux OAP

- En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité
- La voie interne de desserte doit être optimisée dans son emprise
- L'opération doit comporter soit un composteur collectif, soit un composteur individuel par unité d'habitation.

I-6-3-3 – OAP3 Route d »ETRAZ / OAP4 ORMARET/ OAP5 Route de VAUVRAY / OAP6 ODIER / OAP7 Allée du GRAND PLAN

❖ Le site OAP3 – Route d’Etraz

- Situé à proximité d’un des pôles d’animation et d’activité de la commune : le secteur de La Princesse, le site est localisé en entrée de commune depuis Combloux, en bordure de la Route de l’Etraz.
- Les services liés à l’activité touristique sont à proximité
- Il s’étend sur 4000 m² environ
- Il est délimité au Nord et au Sud par des constructions à vocation d’habitat, dont une partie en collectif.

❖ Le site OAP4 – Ormaret

- Situé au cœur du hameau d’Ormaret, le site représente un espace interstitiel significatif au sein d’un espace urbanisé.
- Il s’étend sur 2200 m² environ.

❖ Le site OAP5 – Route de Vauvray

- Situé à proximité d’un des pôles d’animation et d’activité de la commune, le Pont d’Arbon, le site représente un espace interstitiel significatif au sein de l’espace urbanisé à vocation d’habitat, dont une partie en collectif.
- Il s’étend sur 4000 m² environ.

❖ Le site OAP6 – Odier

- Situé à proximité du secteur du Pont d’Arbon, le site représente 3000 m² au sein un espace interstitiel significatif déjà urbanisé (habitat individuel).

❖ Le site OAP7 – Allée du Grand Plan

- Situé à proximité du secteur du Pont d’Arbon, le site représente 3400 m² au sein un espace interstitiel significatif déjà urbanisé.
- Il est délimité par de l’habitat individuel et pour partie un espace agricole.

=====

L’ensemble de ces secteurs en OAP sont actuellement recouverts de Prés de Fauche.

❖ Les objectifs d’aménagement

- Optimiser l’espace
- Conforter l’armature des espaces publics et collectifs

- Développer une diversification et la mixité sociale de l'habitat
- Promouvoir la mise en œuvre d'une offre d'habitat collectif de qualité, notamment en matière d'éco-construction
- Assurer une desserte de l'opération sécurisée et le lien « modes doux » avec son environnement de proximité.

❖ **Les principes d'aménagement**

- Accès et dessertes motorisés :
 - Pour l'OAP3 : un accès double au site, de part et d'autre de la Route d'Etraz, doit être positionné et aménagé. Un accès unique au site doit être positionné et aménagé
 - Pour l'OAP4 : en prise sur la Route de Plate
 - Pour l'OAP5 : en prise sur la Route de Vauvray
 - Pour l'OAP6 : à partir de la Route des Pâquerettes
 - Pour l'OAP7 : à partir de l'Allée du Grand Plan.

❖ **Forme urbaine**, il sera recherché :

- Une implantation dans le sens de la ligne de pente
- Pour les OAP 4 et 5 : des volumétries variées ne pouvant excéder RDC/RDCS+2+C
- Pour les OAP 3,6 et 7 : des volumétries ne pouvant excéder RDC/RDCS+1+C.

❖ **Espaces collectifs et de stationnement**

- Un espace vert collectif doit être réalisé en accompagnement de l'opération et contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales
- En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité
- La voie interne de desserte doit être optimisée dans son emprise
- Les places de stationnement extérieures doivent être réalisées en matériaux perméables et positionnées afin de limiter leur impact dans le paysage de proximité.
- L'opération doit comporter, soit un composteur collectif, soit un composteur individuel par unité d'habitation.

❖ **Programme de constructions**, l'opération doit permettre la réalisation :

- Pour les OAP 4 et 5 : un minimum de 25 logements/ha en mode collectif ou semi-collectif
- Pour les OAP 3, 6 et 7 : un minimum de 10 logements/ha en mode individuel groupé et individuel
- Et pour l'ensemble des OAP, une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.

I-6-3-4 – OAP8 Route du Petit Bois

Situé au sein du secteur du Pont d'Arbon, les commerces et services présents sur la commune sont à proximité.

Cette opération s'étend sur 2300 m² environ, correspondant à une construction vacante et un espace de jeu associé à cette construction.

❖ Les objectifs d'aménagement, sont notamment

- Mettre en œuvre un projet de renouvellement urbain
- Développer une diversification et la mixité de l'habitat avec des formes urbaines, permettant d'optimiser l'usage de l'espace et demeurant compatible avec l'environnement bâti.

❖ Les principes d'aménagement

- L'accès au site doit être positionné et aménagé à partir de la Route du Petit Bois
- Une implantation parallèle à la RD 1212
- Des volumétries variées, ne pouvant excéder RDC/RDCS+2+C au niveau de la RD1212

❖ Espaces collectifs, privatifs et stationnements

- Les boisements constituant la ripisylve du torrent d'Arbon doivent être préservés et valorisés
- Les espaces verts doivent contribuer à la gestion « douce » des eaux pluviales, un espace vert collectif devant être réalisé au Nord du site ; de même les places de stationnement extérieures doivent être conçues en matériaux perméables.

❖ Programme de constructions

- L'opération doit permettre la réalisation de 80 logements/ha en mode collectif et une mixité sociale conforme au règlement du PLU
- L'opération peut permettre l'installation de commerces et services de proximité, au rez-de-chaussée des constructions.

I/6.4 – Les dispositions graphiques et réglementaires

Elles résultent de la mise en œuvre du projet de territoire exprimé à l'échelle communale par son PADD.

Les zones du PLU :

Les zones urbaines U

- La **zone UH** couvre les espaces urbanisés à vocation d'habitat. Elle doit permettre au tissu urbain existant de se maintenir ou d'évoluer vers une densité « intermédiaire » contribuant à l'optimisation des espaces urbanisés et à la mixité de l'habitat et des fonctions urbaines.
- Les **secteurs UHp** : localisés sur les coteaux, à vocation d'habitat de faible à moyenne densité, identifiés en raison des sensibilités paysagère et environnementale du site dont l'objectif est d'optimiser le développement de l'urbanisation avec une préoccupation qualitative accrue en termes de fonctionnement et de cadre de vie.
- Les **secteurs UH-oap1, UH-oap3, UH-oap4, UH-oap5, UH-oap8** : correspondent à des espaces interstitiels au sein de l'enveloppe urbaine qui font l'objet d'une OAP. Ils ont pour objet de veiller au maintien d'un équilibre social et générationnel de la population par le développement d'un parc de logements plus abordable et diversifié.
- Le **secteur UH-oap2** : localisé au niveau d'un pôle d'activité de la commune, le secteur du Pont d'Arbon, doit permettre la réalisation d'un minimum de 30 logements/ha en mode collectif ainsi qu'une mixité sociale. L'opération doit permettre également l'installation de commerces et de services de proximité.
- Les **secteurs UH-oap6 et UH-oap7** : les objectifs d'aménagement sont notamment de développer une mixité sociale de l'habitat avec des formes urbaines permettant d'optimiser l'usage de l'espace et demeurant compatible avec l'environnement bâti.
- La **zone UE** : concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif, au sein desquels des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes de fonctionnement.
- La **zone UX** : couvre les secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation de gestion et de développement des activités économiques. Les règles associées à la zone UX offrent un cadre adapté à la gestion de ces activités (artisanat, commerces, bureaux, entrepôts) difficilement insérables en mixité de l'habitat, en tenant compte de leurs contraintes de fonctionnement et de leurs spécificités.

Les zones d'urbanisation future (AU)

- La **zone 1AUH** : concerne un secteur de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation à court ou moyen terme, à vocation d'habitat en mixité possible, parfois conditionnée, avec des activités et/ou des équipements, sous certaines conditions générales ou particulières et d'aménagement et/ou d'équipement.

Elle bénéficie de la présence, en périphérie immédiate, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court terme.

La zone 1AUH se compose de quatre secteurs qui font l'objet d'un Orientation d'Aménagement et de Programmation : le secteur 1AUH-oap1 au lieudit « Vagère », le secteur 1AUH-oap2 au lieudit « D'Arbon », le secteur 1AUH-oap6 au lieudit « Les Mourets » et le secteur 1AUH-oap7 au lieudit « Odier ».

- La **zone 2AU** : concerne un secteur au lieudit « Oise » à caractère naturel, destiné à être ouvert à l'urbanisation à moyen ou long terme, sous certaines conditions générales et/ou d'équipement à vocation de confortement du pôle de vie et d'animation de la commune, identifié au niveau du secteur de La Princesse par le développement d'une offre de résidence hôtelière.

La zone A

La zone A couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Au sein de la zone A sont distingués :

- Le Secteur de Taille et de Capacité Limitées n° 1 (STECAL) à vocation de gestion des activités touristiques à vocation de tourisme social.
- Les Secteurs de Taille et de Capacités Limitées n° 3 à 7, à vocation de gestion des activités touristiques à vocation d'hôtellerie et/ou restauration.
- Un secteur Aa de gestion des sites d'alpage.

Dans la zone A, le secteur Aa, le STECAL n° 1 et n° 3 à 7 et pour les constructions d'intérêt patrimonial ou architectural, les chalets d'alpages et bâtiments d'estive, des utilisations et occupations du sol sont admises suivant différentes conditions particulières.

Une réglementation particulière s'applique également aux secteurs d'intérêt paysager, secteurs d'intérêt écologique, aux corridors écologiques, aux zones humides, aux périmètres de domaine skiable.

Au total, la zone agricole et ses secteurs représentent une superficie totale de 441,05 ha, soit 49,82 % du territoire et 169 ha de moins que celles du POS.

La zone naturelle N

Sont classés en zone naturelle, les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone assure principalement la protection des espaces boisés des secteurs faisant l'objet de sensibilités environnementales : zones humides, Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Touristique ou Floristique (ZNIEFF) de type I, ripisylves et paysages particulières.

Au sein de la zone N, sont distingués :

- Le secteur Ntc destiné à la gestion des deux activités de camping existantes sur le territoire communal. Le règlement permet la gestion et le réaménagement de ces terrains de camping, ainsi que la mise en œuvre d'aménagements légers à usage récréatif liés à ces campings.
- Le Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) n° 2 à vocation de gestion de l'activité d'hébergement touristique existante, à vocation de tourisme social - situé au lieudit « Les Chozeaux » - et destiné à encadrer la gestion et l'extension de la construction existante, ainsi que la mise en œuvre de nouvelles constructions, sous réserve qu'elles n'excèdent pas 300 m² de SDP totale.

Au total, la zone naturelle N et ses secteurs représentent une superficie de 344,41 ha, soit 38,90 % du territoire et 195 ha de plus que celles du POS.

I/7 – Nature et caractéristiques du projet de ZONAGE d'ASSAINISSEMENT

Une réglementation « eaux pluviales » est établie pour gérer et compenser les eaux pluviales des nouvelles surfaces imperméabilisées.

Suivant Décision (du 3 octobre 2016) de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale après examen, au cas par cas, le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Une carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales a été réalisée sur l'ensemble de la commune.

Deux règlements d'eaux pluviales découlent du zonage de l'assainissement mis en place sur la commune :

- Règlement EP n° 1 - zones de gestion individuelle à l'échelle de la PARCELLE
Zone où la rétention/infiltration des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle
- Règlement EP n° 2 - zones de gestion à l'échelle de la ZONE
Zone où la rétention/infiltration des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la zone

La mise en place de la gestion des eaux pluviales à la parcelle s'articule autour de deux documents :

- ✓ Le guide pour la réalisation de votre branchement au réseau et mise en place de votre dispositif de rétention/infiltration des eaux pluviales
- ✓ La carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales : elle indique à quel zonage appartient la ou les parcelles d'implantation du projet en terme d'aptitude à l'infiltration et définit quelle disposition de gestion doit être mise en place :
 - *La filière verte 2* où l'infiltration avec surverse de débit de fuite est obligatoire
 - *La filière orange* pour laquelle une étude géo-pédologique est obligatoire pour valider la nature des sols et définir le dispositif le mieux approprié
 - *La filière rouge* où la rétention est obligatoire à l'aide d'un dispositif étanche.

I/8 – Pertinence des documents

La présentation et la compréhension des dossiers sont claires.

Concernant le dossier de révision du PLU, je considère que :

- ✓ Le rapport de présentation (en deux parties de 128 pages et 92 pages) est particulièrement complet et très explicatif. Il comprend même des indicateurs de suivi pour l'analyse des résultats de l'application du PLU,
- ✓ Le PADD fixe bien des objectifs de modération de la consommation de lutte contre l'étalement urbain ; par contre, je considère que celui-ci est quelque peu redondant parfois,
- ✓ Les dispositions graphiques et réglementaires découlent de l'objectif ci-avant.

Je pense que le dossier fait une application stricte de la Loi Montagne en établissant un tracé des espaces considérés comme « urbanisés », tracé qui a servi de base à la délimitation des zones U du PLU.

II/ Consultation et avis des PPA

II/1 – Notification aux Personnes Publiques Associées

Les organismes suivants ont été destinataires d'un dossier de présentation du Projet de Révision du PLU de la Commune de DEMI-QUARTIER :

- La Préfecture de la Haute-Savoie
- La Sous-Préfecture
- Le Conseil Départemental
- Le Conseil Régional
- La Chambre d'Agriculture
- La Chambre de Commerce et d'Industrie
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- La Communauté de Communes Pays du Mont-Blanc
- Les Communes de Combloux, Megève, Saint-Gervais
- Le Centre Régional de la Propriété Forestière
- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité
- Le SIABS (Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Bassin de Sallanches)
- Le SIAE
- Le SIVOM du Jaillet
- Le SIVU Espace Jaillet
- Le Réseau de Transport d'Electricité
- Le Président des Amis de Megève.

II/2 – Réponses des Personnes Publiques Associées et consultées

II/2.1 – Avis de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)

Le rapport de la CDPENAF s'articule autour :

- De la surface totale des zones ouvertes à l'urbanisation

Il est constaté que les enveloppes U et AU représentent 99,7 ha soit une diminution, par rapport au POS, de 25 ha environ. Le projet communal prévoit une consommation foncière d'environ 5,9 ha dont 1,9 ha en extension urbaine (zones 1 AUH et 2 AU) et 4 ha en dents creuses (UH et 1 AUH).

- Des espaces artificialisés et impacts sur l'agriculture

L'activité agricole est très présente sur la commune avec 18 sièges d'exploitation.

Le projet de PLU impacterait 8 ha de surfaces agricoles, dont 4,5 ha déclarés à la PAC 2014, soit 1,44 % des surfaces déclarées, réparties sur 18 exploitations.

Il est noté :

- qu'un exploitant perdrait 1 ha de surface déclarée à proximité de son siège d'exploitation, ce qui pourrait avoir des incidences sur le fonctionnement de son exploitation.
- qu'un second exploitant perdrait 0,74 ha, représentant 18,64 % de sa surface déclarée. Cette exploitation de petite taille serait mise en danger (zone 2 AU au lieudit « Oise »).
- La protection des espaces agricoles, naturels et forestiers
 - La prise en compte des espaces agricoles, naturels et forestiers est respectée par le projet
 - Le règlement des zones agricoles et naturelles : le secteur agricole de 441 ha est classé en zones agricoles A (248,86 ha) et Aa (Alpages de 192,19 ha).
Les dispositions du règlement proposées sont conformes à celles de l'article L 151-12 du Code de l'Urbanisme.
 - La zone naturelle (N) s'étend sur 342,38 ha et correspond à un secteur de « zone naturelle protégée ».
Il est considéré que le règlement préserve le caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.
 - La zone Ntc de 2,03 ha est dédiée à « la gestion des activités de camping ».
Il est demandé de préciser, dans l'article N1 que, dans ce secteur, toutes nouvelles constructions, extensions ou annexes soient strictement interdites.
Si l'objectif est, au contraire, de permettre des aménagements, il conviendra de l'inscrire en tant que STECAL et d'y associer des règles de hauteur, de recul, etc...
 - Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité : le règlement délimite 7 STECAL dont 6 sont situés dans la zone agricole et 1 en zone naturelle.
Ces STECAL permettent d'encadrer l'extension ou la restauration des constructions existantes ou la possibilité de nouvelles constructions. Elles ont toutes une vocation touristique.
Les prescriptions édictées répondent aux dispositions de l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme.
- Dérogation prévue à l'article L 142-5 du Code de l'Urbanisme

Elle concerne l'ouverture à l'urbanisation d'une zone agricole du POS à l'occasion de l'élaboration d'un PLU. En effet, en l'absence de SCOT, ce qui est le cas, cette ouverture à l'urbanisation n'est pas autorisée, sauf en cas de dérogation accordée par le Préfet après avis de la CDPENAF.

Elle concerne une zone 1 AUH d'une surface de 0,5 ha en zone NC du POS, située en extension de l'urbanisation au sud de la commune. Une OAP de qualité est mise en place sur ce secteur.

Au total, la commission du 10 octobre 2016 émet :

- ✓ Un avis favorable sur le PLU et le règlement des zone A et N,
- ✓ Un avis favorable sur les STECAL,
- ✓ Un avis favorable au titre de la dérogation de l'article L 142-5 du Code de l'Urbanisme pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone agricole.

Je partage l'avis de la CDPENAF, notamment la remarque concernant la zone Ntc dédiée à la gestion des activités de camping.

II/2.2 – Avis de la Chambre d'Agriculture

Après avoir constaté une maîtrise raisonnée du développement urbain et que le projet permettra de préserver les espaces mécanisables du plateau et des coteaux, ainsi que le parcellaire agricole attenant aux sièges d'exploitation, **la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable, sous réserve de prendre en compte les demandes ci-après :**

- Sur le PADD : elle note, avec satisfaction, les orientations inscrites permettant de pérenniser l'activité dans toutes ses composantes, en évitant le rapprochement de l'urbanisation à proximité des fermes, en permettant le maintien des ouvertures vers les parcelles de convenance et en préservant les accès aux espaces agricoles.
- Sur le zonage : un bâtiment d'alpage situé en zone Aa sur le secteur de Beauregard (parcelle A 112) est identifié sur le règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (à vocation touristique).
La Chambre d'Agriculture demande que la mention portée dans le règlement, à savoir « *changement de destination sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site* », devra être appliquée strictement.
- Sur le règlement : zone 2 A « les constructions et installations annexes touristiques
La Chambre d'Agriculture demande de compléter l'article en mentionnant « *à condition d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site d'exploitation* ».

Je considère qu'il devra être tenu compte, lors de la mise au point définitive du projet, des observations que je partage.

II/2.3 – Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Après avoir décrit les caractéristiques de l'emploi sur la commune de Demi-Quartier et plus particulièrement l'artisanat, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat fait un certain nombre de remarques :

- Sur les OAP 2 Darbon et OAP 8 Route du Petit Bois qui incluent la possibilité d'installer en rez-de-chaussée des futures constructions des commerces et des services de proximité : Elle relève que ces deux OAP ne précisent pas les surfaces dédiées à ces activités commerciales et de service.
La Chambre invite la commune à réfléchir aux types de commerce ou activité artisanale qu'elle souhaite développer, sachant que certains métiers (exemple la boulangerie) ont besoin de locaux adaptés.
- Sur le règlement :
 - En zone UH, elle demande de définir une limite de surface pour les activités artisanales et commerciales,
 - En zone 1 AUH, elle relève un oubli dans l'article 2
 - En zone Ux, elle indique qu'elle n'est pas favorable au commerce, sauf si ce dernier est lié à de l'activité de production. Quant aux activités artisanales liées aux services à la personne, elle invite la commune à les interdire sur ces zones (par exemple activité de coiffure).

Par ailleurs, le logement de fonction n'est pas réglementé. Il ne devrait pouvoir être autorisé que dans le cadre de la surveillance, du gardiennage, de la sécurité ou dans le cadre de l'activité de l'entreprise. Il ne devrait pas excéder 50 m² et ne pas dépasser 20 à 25 % de la surface de planche totale du bâtiment de l'activité et doit être compris dans l'enveloppe bâtie du bâtiment.

- En zone A
La Chambre des Métiers et de l'artisanat souhaite que soit complété l'article concernant l'extension des bâtiments existants, dans le cadre de la vente de production, par le texte suivant prenant en compte la transformation/élaboration de produits : « *les constructions destinées à la transformation et au commerce sont admises à condition que l'activité de transformation soit déclarée au Répertoire de Métiers par rapport à ces extensions en lien avec l'agriculture* ».

Au total, la Chambre des Métiers et de l'artisanat émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques ci-avant.

Je partage plus spécialement l'avis de la Chambre des Métiers et de l'artisanat sur la nécessité de limiter la surface de plancher du logement habitable qui, par ailleurs, doit être compris dans l'enveloppe bâtie du bâtiment artisanal.

II/2.4 – Avis de l’Institut National de l’Origine et de la Qualité(INAO)

L’INAO rappelle que :

- ✓ La commune de Demi-Quartier est située dans des aires géographiques des AOP (Appellation d’Origine Protégée) et IGP (Indication Géographique Protégée) pour sept types de fromage et pour « Pommes et poires de Savoie ».
- ✓ Le lien au terroir des AOP/IGP repose en grande partie sur l’origine locale de l’alimentation des animaux et sur le caractère extensif de l’élevage ; dès lors, qu’il convient de préserver les prés de fauche et les pâtures ainsi que leur accès.
L’INAO insiste aussi sur le maintien en prairie des parcelles proches des bâtiments d’élevage.

Les observations de l’INAO portent :

- Sur le classement en zone N (naturelle) de parcelles exploitées par l’agriculture : l’INAO pense qu’un classement en zone A serait plus approprié.
- Sur le classement de zones classées en UH qui englobe des surfaces exploitées par l’agriculture, sans être situées dans des dents creuses bien que contigües au tissu urbain (notamment les secteurs de « Gribaudo » et « Broennette »).
- Sur les zones 2 AU et l’OAP 3, situées sur des prairies de fauche, qui engendrent une urbanisation linéaire qui, dans le cas de l’OAP 3, peut poser des problèmes d’accès aux parcelles agricoles situées à l’ouest.

Au total, l’INAO ne s’oppose pas au projet.

Par rapport aux observations développées par l’INAO, je voudrais apporter les éléments suivants :

- **Concernant le classement en zone UH de la « Broennette » et de « Gribaudo », cette dernière a fait l’objet d’un permis d’aménagement.**
- **Quant à l’OAP n° 3, comme la zone 2AU, je considère qu’il s’agit d’une zone d’urbanisation future.**
- **Par ailleurs, je suis favorable au classement en A des zones exploitées pour l’agriculture.**

II/2.5 – Avis de la Chambre de Commerce de la Haute-Savoie

Avis favorable, sans observation.

II/2.6 – Avis de Communauté de Communes Pays du Mont-Blanc

La CCPMB rappelle la nécessité de veiller à mettre en œuvre les espaces nécessaires au bon fonctionnement du service des ordures ménagères et indique qu'elle restera vigilante par rapport à la production de logements sociaux prévue par PLH.

II/2.7 – Avis de la Commune de Saint-Gervais

Pas de remarques.

II/2.8 – Avis de la SIAB

Souhaite voir modifier et/ou rajouter des dispositions au règlement des annexes sanitaires.

II/2.9 – Avis du RTE

Signale que les règles de construction et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE et demande une modification du règlement (article 2 de la zone UH).

En conséquence, je prends acte de ces derniers avis.

Les autres personnes publiques associées ne se sont pas prononcées ou leurs réponses sont parvenues bien après le début de l'enquête.

III/ Organisation et déroulement de l'enquête

III/1 – Désignation du Commissaire-Enquêteur

Le Président du Tribunal Administratif de Grenoble a désigné monsieur Georges LAPERRIÈRE comme Commissaire-Enquêteur titulaire, selon Décision du 19/08/2016.

III/2 – Contacts préalables

J'ai été reçu le 20 octobre 2016 par Mme Martine PERINET - Maire de Demi-Quartier - et Mme Sylviane DALLU – Directrice Générale des Services.

A cette occasion, nous avons fixé ensemble des dates de début et de fin d'enquête, ainsi que les dates et heures des permanences.

Nous avons ensuite échangé par mail avec Mme DALLU, notamment au sujet de l'arrêté prescrivant l'enquête et les normes de l'affichage.

J'ai signé et/ou paraphé l'ensemble des pièces des deux dossiers d'enquête en me présentant en mairie de Demi-Quartier 35 minutes avant l'ouverture de celle-ci.

III/3 – Visite des lieux

Compte tenu de la nature du projet soumis à l'enquête, aucune visite des lieux n'a été effectuée au préalable.

Toutefois, le 20 décembre 2016, accompagné par Mme le Maire et M. Pascal BRONDEX, Adjoint à l'Urbanisme, je me suis rendu sur plusieurs sites afin d'apprécier certaines réclamations portant sur le projet de révision.

III/4– Information effective du public

III/4-1 – Concertation préalable

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a été soumis à la concertation conformément aux dispositions de l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, selon des modalités fixées dans la délibération du conseil municipal en date du 16 décembre 2014.

A. Les moyens d'information et d'expression suivants ont été utilisés :

- Organisation de réunions de concertation publique aux grandes étapes de la révision du POS et de l'élaboration du PLU, avec publication de l'avis de ces réunions (précisant le jour, l'heure et le lieu de la réunion dans le Dauphiné Libéré : réunion n° 1 en avril 2015 – réunion n° 2 en décembre 2015.
- Diffusion de lettres d'information à la population, en rapport avec les réunions publiques en mars 2015 et décembre 2015.
- Mise à disposition sur le site Internet de la ville de documents d'information sur la révision.

- Dossier et registre, destinés aux observations du public, ont été laissés à disposition en mairie pendant les heures d'ouverture habituelles (avec accompagnement du service urbanisme) ;

B. Participation à la demande concertation :

- Nombre de remarques portées au registre = 7
- Nombre de courriers reçus en mairie = 54
- Participation à chaque réunion publique = 150 à 200 personnes.

Je considère que les mesures mises en place concernant la concertation préalable sont largement satisfaisantes.

Le bilan de la concertation a été tiré suivant la délibération du 25 juillet 2016. Les diverses remarques et entretiens réalisés dans le cadre de cette concertation ont été identifiés et ne remettent pas en cause le projet de PADD.

III/4-2 – Publicité légale

- ✓ J'ai pu constater que l'avis d'enquête était affiché en mairie le 28 novembre 2016, et à chacune de mes permanences, et que l'avis de prolongation d'enquête était déjà affiché à ma permanence du 28 décembre 2016.

L'attestation de publication porte sur la durée du :

- 2 novembre 2016 au 4 janvier 2017 pour la prescription de l'enquête
- 19 décembre 2016 au 4 janvier 2017 pour sa prolongation.

- ✓ A fait l'objet d'une insertion, à la rubrique « annonces légales », dans les journaux suivants :

Première publication (au moins 15 jours avant le début d'enquête)

- Le Dauphiné Libéré du 11 novembre 2016
- Le Messenger du 10 novembre 2016

Deuxième publication (dans les 8 jours après ouverture de l'enquête)

- Le Dauphiné Libéré du 2 décembre 2016
- Le Messenger du 1^{er} décembre 2016.

Publication complémentaire (prolongement de l'enquête)

- Le Dauphiné Libéré du 30 décembre 2016
- Le Messenger du 29 décembre 2016.

III/4-3 – Publicité complémentaire

La Commune de Demi-Quartier a également :

- Procéder à un affichage sur des « cabanes à ordures » réparties dans différents hameaux
- Mis en ligne le dossier de révision sur le site Internet de la commune.

III/4-4 – Mise à disposition du dossier

Conformément à l'arrêté municipal n° 2016/84 du 27 octobre 2016 , et à l'arrêté n° 2016/100 du 12 décembre 2016 prolongeant l'enquête publique, celle-ci s'est déroulée en mairie de Demi-Quartier du 28 décembre 2016 au 4 janvier 2017 inclus, soit 38 jours consécutifs.

Un dossier a été déposé afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner éventuellement ses observations sur un registre d'enquête pendant les heures d'ouverture de la mairie.

III/5– Permanences

J'ai siégé en mairie de DEMI-QUARTIER les :

- | | |
|-----------------------------|---|
| - Lundi 28 novembre 2016 | de 09 h 00 à 12 h 00 |
| - Samedi 3 décembre 2016 | de 09 h 00 à 13 h 50 (dépassement + 1 h 50) |
| - Vendredi 9 décembre 2016 | de 14 h 00 à 19 h 00 (dépassement + 2 h) |
| - Mercredi 14 décembre 2016 | de 14 h 00 à 18 h 00 (dépassement + 1 h) |
| - Mardi 20 décembre 2016 | de 09 h 00 à 14 h 00 (dépassement + 1 h 50) |
| - Mercredi 28 décembre 2016 | de 14 h 30 à 19 h 20 (dépassement + 1 h 50) |
| - Mercredi 4 janvier 2017 | de 14 h 00 à 17 h 30 (dépassement de 0 h 30). |

III/6– Avis général sur le déroulement de l'enquête

- L'enquête a mobilisé le public et à la quasi-totalité de mes permanences, je l'ai reçu au-delà des heures fixées dans l'arrêté prescrivant l'enquête.

Par ailleurs, j'ai été amené, à partir de ma deuxième permanence et à chacune des autres, à arriver un quart d'heure à l'avance pour me permettre de viser les courriers adressés au nom du commissaire-enquêteur entre deux permanences et les ajouter au dossier car cela m'était ensuite impossible.

Aussi, considérant les dépassements d'horaire réguliers et conséquents de mes permanences, j'ai décidé de prolonger l'enquête d'une semaine avec une permanence supplémentaire afin d'accorder au public une plus grande amplitude de temps pour son information et son expression.

Par courrier en date du 12 décembre 2016, j'ai ainsi demandé à Mme le Maire de Demi-Quartier de bien vouloir prendre les mesures nécessaires pour porter cette décision à la connaissance du public par affichage réalisé dans les conditions de lieu prévues au II de l'article R 123-11 du Code de l'Environnement (annexe 1).

- Par ailleurs, le commissaire-enquêteur disposait d'une salle de réunion spacieuse pour accueillir le public, équipée de grandes tables permettant d'étaler les plans.
De même, le public disposait d'une salle et d'un grand couloir où il pouvait attendre assis.
- Le dossier d'enquête était globalement très clair.
- J'ajoute que l'enquête s'est déroulée sans aucun incident.

III/7– Clôture de l'enquête

J'ai clos les dossiers d'enquête le 4 janvier 2017 à 17 h 30 et emmené les deux dossiers.

III/8– Relation comptable des observations

J'ai reçu 109 requêtes au niveau de l'enquête relative à la révision du PLU et 1 requête (en 2 dépositions par la même personne) pour l'enquête relative à l'élaboration du zonage d'assainissement.

Parmi ces dépositions, on en compte 27 sous forme de dossiers parfois conséquents.

IV/ Notification du procès-verbal d'enquête & Mémoire en Réponse

1) Rédaction du procès-verbal (annexe 2)

A l'issue de la clôture de l'enquête par le commissaire enquêteur le 4 janvier 2017, celui-ci a fixé avec Mme le Maire de la commune de Demi-Quartier, la date du procès-verbal des observations écrites ou orales - et courriers recueillis en cours d'enquête - afin qu'il lui soit communiqué dans les huit jours.

2) Réception du Commissaire-Enquêteur (annexe 3)

M. Stéphane ALLARD (1er Adjoint au Maire) – Mme Sylviane DALLU (Directrice Générale des Services) et Mme Chantal MORAND (Service Urbanisme) m'ont reçu en mairie de Demi-Quartier le 11 janvier 2017.

J'ai commenté les points importants soulevés lors de l'enquête et questionné le maître d'ouvrage sur les principales demandes formulées par les personnes publiques associées.

J'ai invité le maître d'ouvrage à m'apporter les réponses dans le délai de quinze jours.

3) Réponses du pétitionnaire (annexe 4)

J'ai reçu les réponses de Mme le Maire de Demi-Quartier le 24 janvier 2017.

V/ Analyse des observations du public

AVERTISSEMENT

J'ai essayé, autant que faire se peut, de regrouper les demandes par lieudits en partant du Nord de la commune (limite avec la commune de Combloux).

La plupart des demandes porte sur un changement de zonage (passage en zone constructible). Les tableaux ci-après ne sont alors pas renseignés au niveau de la colonne « observations ».

(Avis du CE = avis du commissaire enquêteur)

ANSANAY-ALEX Christine	Les Fontaines à Ormaret n° A 468	Anciennement UB au POS
JACQUIER Solange	Ormaret n° 3553	Conflit avec le GAEC Les Montagnards (Combloux) CU refusé en l'absence de desserte électrique. Distance d'implantation réduite à 25 m selon la DDT depuis le 01/01/2014 (courrier du 09/06/2015)
SOCQUET Léon	Ormaret n° 469 – 470 – 471 - 472	
BOAN Emmanuel	Ormaret n° 2669	

Avis du CE : **avis défavorable compte tenu des distances à respecter par rapport à des exploitations agricoles.**

M & Mme SOCQUET Didier	Route d'Ormaret n° 3319	Stockage de neige sur cette parcelle (servitude). Demandent que cette servitude s'étende sur toute la longueur du terrain, soit 70 m
------------------------	----------------------------	---

Avis du commissaire enquêteur : **avis favorable à l'établissement de l'ER 21 sur toute la longueur de la parcelle, cette disposition étant moins pénalisable pour le pétitionnaire.**

Mme BOTTOLIER-DEPOIS (née ALLARD)	Les Fontaines – n° 3202	PC déposé Partage familial Parcelle classée A
-----------------------------------	-------------------------	---

Avis du CE : **avis défavorable - terrain non compris dans l'enveloppe des espaces considérés comme urbanisés au sens de la Loi Montagne.**

PERINET André Consorts PERINET/VAILLANT	Le Feu n° 3281 à 3287	Permis d'aménager du 27/11/2013 sur ces parcelles (à côté du rond-point du bas)
PERINET Stanislas	Le Feu n° 3286	
VAILLANT-PERINET Alice	Le Feu n° 3281 à 3287	
PERINET Nicolas	Le Feu N° 3683	

Avis du CE : **avis défavorable - terrain non compris dans l'enveloppe des espaces considérés comme urbanisés au sens de la Loi Montagne.**

Indivision REY Daniel et Léon	Oise	Classé 2AU et N zone humide
REY Daniel	Oise n° 1153	Souhaite agrandir le mazot habitable construit et demande une extension de cette parcelle de 550 m ²
REY Daniel et Léon	Oise secteur 2AU	Sursis à statuer sur un PC d'aménager Requête au TA LE 01/08/2016

Avis du CE : **avis défavorable** – la zone NA d'urbanisation future a une vocation d'intérêt général d'hébergement touristique. Quant à la parcelle 1153, celle-ci était déjà classée NC agricole au POS.

REY Nathalie	Route d'Oise n° 925- 919 et 935 Lieudit La Princesse	Souhaite voir corriger une erreur sur la délimitation de la zone UE le long de sa propriété
--------------	--	---

Avis du CE : **avis favorable à l'exclusion de la zone UE d'un parking privé.**

GUILLET-LHERMITE Bernadette	Les Chozeaux n° A 1082 - 1886	
--------------------------------	----------------------------------	--

Avis du CE : **avis défavorable** - terrain non compris dans l'enveloppe des espaces considérés comme urbanisés au sens de la Loi Montagne.

Mme FOBIS Armelle & M. PERINET Joseph	Les Chozeaux – n° 813 La Bottaz n° 156 - 1594	Déjà en zone NC
Mmes GADOUD Thérèse – MABBOUX Martine – GACHET Chantal	Les Chozeaux – n° 2899 Le Châtelard – n° 1078	Déjà en zone NC

Avis du CE : **avis défavorable** – déjà en zone agricole au POS. De plus, la parcelle 2899 fait le lien entre deux secteurs agricoles.

Indivision Mme JACQUIER / Henri THEVENART / Florian ROCHE	Les Chozeaux n° 1060	
---	-------------------------	--

Avis du CE : **avis défavorable** – la parcelle n'était déjà pas constructible sans une révision du POS, puisque en zone NA.

MABBOUX Daniel	La Cuttaz n° 3753	
CHATELARD-REVENAZ Micheline	La Cuttaz n° A 3691 – 3692 - 3693 – 3751	Deux PC en cours

Avis du CE : **Avis défavorable** – terrains non compris dans l'enveloppe des espaces considérés comme urbanisés au sens de la Loi Montagne.

EMONET Jean-Luc	La Cuttaz n° 3692 – 3751 – 590p	Sursis à statuer du 16/11/2016
	La Cuttaz n° 3691 - 3693	Projet de PC

Avis du CE : **Avis défavorable – terrains non compris dans l’enveloppe des espaces considérés comme urbanisés au sens de la Loi Montagne.**

SEIGNEUR Aimé	Les Moulins n° 659	
---------------	-----------------------	--

Avis du CE : **avis défavorable – parcelle en discontinuité (Loi Montagne).**

ALLARD Sylvie	La Chosallane n° 3747 – 3748 - 3749	Conteste l’OAP 3
---------------	--	------------------

Avis du CE : **Avis défavorable car ces parcelles ne seront pas urbanisées dans l’immédiat, et, je considère que globalement cette révision fait l’objet d’une application stricte de la Loi Montagne.**

M & Mme BESSON-MAGDELAIN	Village du Petit Bois n° 1511 et 1508	Demande à conserver la parcelle 1511 en constructible
-----------------------------	--	---

Avis du CE : **avis favorable – à passer en UH parcelle 1511 qui est en continuité avec le hameau existant et qui n’est plus dans le champ de la servitude vis-à-vis de l’exploitation agricole.**

M. BESSON-MAGDELAIN Numa	Petit Bois n° 1505	PC – sursis à statuer
-----------------------------	-----------------------	-----------------------

Avis du CE : **avis favorable – à passer en UH, parcelle 1511 en continuité avec le hameau existant et qui n’est pas dans le champ de la servitude vis-à-vis de l’exploitation agricole.**

MORAND Jean-Pierre	Petit Bois n° 1125	Recours devant le TA suite à un sursis à statuer
--------------------	-----------------------	--

Avis du CE : **avis défavorable – discontinuité (Loi Montagne).**

LIGEON-MABBOUX Marie-Paule	Petit Bois – n° 2140 – 2141 – 2142 – 2143 – 2144 et 2145	Parcelles jouxtant la zone Ntc
LIGEON Aline	Petit Bois n° 2147	Parcelle bâtie Désire conserver un droit à construire

Avis du CE : **avis défavorable – Pour la parcelle bâtie, il s’agit d’une construction isolée, en zone A. Pour les autres parcelles : discontinuité Loi Montagne.**

BERTRAND Paul	Barmadza n° 2207 et 3383p (zone UH)	Sollicitent le rétablissement d’une bande le long de leurs parcelles bâties
M. DUFLOT Hugues	Barmadza n° 3382 et 1884p	

Avis du CE : **avis favorable – continuité avec l’habitat existant et reste dans l’enveloppe urbaine.**

MARIN Annie	Etraz d'En Bas n° 2728-2730-2731	Parcelles anciennement constructibles – permis pour un mazot accordé en 2003 puis agrandissement en 2006 – Demande une partie constructible hors zone humide
-------------	-------------------------------------	---

Avis du CE : **avis favorable à une extension limitée de la zone UH, hors zone humide.**

MORAND Michel	Etraz d'en bas n) 3304	Demande une extension de sa zone constructible au parking
---------------	---------------------------	---

Avis du CE : **avis défavorable. Cette parcelle bâtie étant déjà, pour moi, en discontinuité avec l'habitat existant car séparée par une route, je propose son reclassement en zone A.**

BRECHES Alain M & Mme BRECHES Roger	Etraz n° 3336 – 3335 - 3334	Précédemment en UA
--	--------------------------------	--------------------

Avis du CE : **avis défavorable – terrains situés en dehors de l'enveloppe urbaine.**

MORAND Philippe	Etraz d'en Haut n° 2476 – 2480 La Demi-Lune n° 3306 - 3307	Propose de monter un dossier pour transférer la zone humide sur la parcelle « Berthelet » n° 332
-----------------	---	--

Avis du CE : **avis défavorable – Terrain Etraz d'en Haut en discontinuité avec l'habitat existant et situé dans un couloir écologique. Terrain de la Demi-Lune situé en zone humide.**

SEIGNEUR Marie-Thérèse	La Demi-Lune n° 3597 - 3598	
------------------------	--------------------------------	--

Avis du CE : **avis défavorable – Terrain situé en zone humide définie par l'inventaire départemental réalisé par ASTERS. Le pétitionnaire doit présenter une étude hydro-pédologique s'il veut contester.**

BRONDEX Pascal	La Demi-Lune n° 3416	Demande une partie constructible sur les 2550 m ² de cette parcelle et compensation de surface avec la parcelle 1799 de 1026 m ² qui ne semble pas être en zone constructible au POS
----------------	-------------------------	--

Avis du CE : **avis favorable à la demande dans le strict alignement avec les parcelles voisines situées en A.**

ARVIN-BEROD Dominique	Les Poex n° B 447 et 1118	Conteste le classement en zone humide de la totalité de ces parcelles, lié à des drains posés sur une parcelle voisine
-----------------------	------------------------------	--

Avis du CE : **avis défavorable – zone humide fidèle à l'inventaire départemental réalisé par ASTERS.**

Copropriété LES EDELWEISS	Les Poex n° B 1899 et 1902	Demande à ce que la totalité de la parcelle 1902 soit classée zone constructible
---------------------------	-------------------------------	--

Avis du CE : **avis défavorable – l’agrandissement de la zone constructible conduirait à sortir de l’enveloppe urbaine.**

DUCREY Franck	Les Poex n° 1838 - 1840	Demande d’étendre la limite constructible de 11 m sur la parcelle n° 1840
---------------	----------------------------	---

Avis du CE : **avis favorable – agrandissement de la zone constructible limité et situé en continuité avec l’habitat existant.**

SARL ROMANE (M. Yvan TAIEB – Mme Priska BOTBOL)	Les Grandes Mouilles n° 2253p	
--	----------------------------------	--

Avis du CE : **avis favorable - la parcelle étant en discontinuité avec la zone A car séparée par une route d’une part et un ruisseau d’autre part.**

ARVIN-BEROD Dominique & Patrick	Les Grandes Mouilles n° 1854 et 1856	Contestent le classement en zone humide
---------------------------------	---	---

Avis du CE : **avis défavorable – les zones humides sont fidèles à l’inventaire départemental réalisé par ASTERS.**

POTIER Joëlle	Vauvray n° 2174	
---------------	--------------------	--

Avis du CE : **avis défavorable pour cette parcelle située en dehors de l’enveloppe des espaces considérés comme urbanisés au sens de la Loi Montagne.**

ALLARD Jean-Régis	Vauvray n° 3374	Parcelle ayant fait l’objet d’une division évaluée comme constructible – zone N
Indivision ALLARD Pierre	Vauvray n° 1351	

Avis du CE : **avis défavorable pour ces parcelles situées en dehors de l’enveloppe des espaces considérés comme urbanisés au sens de la Loi Montagne.**

PAUL Alain	Vauvray n° 1235	Demande l’alignement de sa parcelle avec la parcelle voisine n° 1110
------------	--------------------	--

Avis du CE : **avis favorable pour la partie située dans l’alignement de la parcelle 1110.**

ROSSET Philippe	Staduel 1063 et 1250p	
-----------------	-----------------------	--

Avis du CE : **avis défavorable pour ces deux parcelles situées en dehors de l’enveloppe des espaces considérés comme urbanisés au sens de la Loi Montagne.**

Indivision THEVENARD ROCHE JACQUIER	Grand Cret n° 1060	
--	-----------------------	--

Avis du CE : **avis défavorable - parcelle située en dehors de l'enveloppe des espaces considérés comme urbanisés au sens de la Loi Montagne**

M. MAILLET-CONTOZ Dominique	Odier n° 2681p	Terrain viabilisé – division de parcelle familiale (les autres sont déjà construites)
--------------------------------	-------------------	---

Avis du CE : **avis défavorable - parcelle située en dehors de l'enveloppe des espaces considérés comme urbanisés au sens de la Loi Montagne**

ALLARD Daniel	Vers le Nant n° 2134	Parcelle non construite d'un lotissement de 3 lots (2 lots déjà construits)
---------------	-------------------------	---

Avis du CE : **avis défavorable - parcelle située en dehors de l'enveloppe des espaces considérés comme urbanisés au sens de la Loi Montagne**

ALLARD Pierre-André	Vers le Nant n° 2075	7 539 m ²
---------------------	-------------------------	----------------------

Avis du CE: **avis défavorable car mise en danger l'économie générale du PADD.**

SARL ROMED (Famille DA SILVA Ramos)	La Mouche n° B 491p	Contestent le classement agricole – Erreur d'appréciation car la parcelle est déjà construite (Lot A) –reste 3 lots
--	------------------------	---

Avis du CE : **avis défavorable car il s'agit d'une construction isolée et défaut de continuité avec le bâti existant (Loi Montagne).**

Indivision LAVAL	La Mouche n° 2252 et 492	La parcelle 492 correspond à une ferme isolée
------------------	-----------------------------	---

Avis du CE : **avis défavorable car en discontinuité avec l'habitat existant (Loi Montagne).**

CROISY Nicolas (SCI Le Grand Tetras)	Les Chozeaux n° 823	Conteste le caractère naturel de sa parcelle
---	------------------------	--

Avis du CE : **avis défavorable car, si la parcelle n'est plus vraiment naturelle, c'est qu'elle a été remblayée par ses soins.**

Dr TRAVADON Philippe	Les Chozeaux n° 2152	
----------------------	-------------------------	--

Avis du CE : **avis défavorable – parcelle située en dehors de l'enveloppe des espaces considérés comme urbanisés au sens de la Loi Montagne.**

M & Mme TULLIEZ	La Vagère n° 833	(8 525 m ²) – projet de construction d'un hôtel
-----------------	---------------------	---

Avis du CE : **avis défavorable car compromet l'économie générale du PADD.**

PERINET Cédric	N° A 3684	PC du 13/10/2015 Sursis à statuer du 10/12/2015 (PADD approuvé le 09/11/2015)
----------------	-----------	---

Avis du CE : **avis défavorable** – parcelle située en dehors de l’enveloppe des espaces considérés comme urbanisés au sens de la Loi Montagne.

FAGOT Muriel Ghislaine De CHAMBINE	Le Cuchet n° 288	(3600 m ²) terrain en A, bâti avec 2 chalets – accès sur Combloux. Souhaite un agrandissement
---------------------------------------	---------------------	--

Avis du CE : **avis défavorable** – secteur isolé – aucune continuité avec l’habitat existant (Loi Montagne).

LIGEON Lucien (+ 4 enfants) & LIGEON Bernard	Les Retornes – n° 2051 – 2052 – 2053 Les Retornes – n° 2051	Viennent de procéder à un partage de parcelles classées en constructible. Susceptibles d’accepter une réduction de surface
--	---	---

Avis du CE : **avis favorable au classement en zone UH – 1800 m² à prendre équitablement sur chacune des parcelles longeant le secteur déjà construit.**

MUFFAT-JEANDET Jean-Michel	Gros Sapin n° 1851	Parcelle constructible au POS, aujourd’hui en zone A
----------------------------	-----------------------	--

Avis du CE : **avis défavorable** – parcelle située en dehors de l’enveloppe des espaces considérés comme urbanisés au sens de la Loi Montagne. Il y a lieu également d’éviter le développement de l’urbanisation linéaire.

GIRAUDON Véronique pour le compte de Mme MABBOUX	Odier n° 2882	PC déposé par la SAS CHALET ONE le 16/12/2015 Sursis à statuer du 08/02/2016
--	------------------	---

Avis du CE : **avis défavorable** – parcelle située en dehors de l’enveloppe des espaces considérés comme urbanisés au sens de la Loi Montagne.

DUPENLOUX Alice / FEIGE Karine / HENRY Frédérique	Route d’Odier n° 3718 (804 m ²) - 3717	
---	---	--

Avis du CE : **avis défavorable** – parcelles situées en dehors de l’enveloppe des espaces considérés comme urbanisés au sens de la Loi Montagne.

CARQUILLAT Sylvie	Grand Champs n° 1667 et 1669	
-------------------	---------------------------------	--

Avis du CE : **avis défavorable** – parcelles situées en dehors de l’enveloppe des espaces considérés comme urbanisés au sens de la Loi Montagne.

AULAGNER Joël & Véronique-Marie-Claire MILICI Pascal et Christophe	Marin n° 2030 – 2031 et 2032	
---	---------------------------------	--

Avis du CE : **avis défavorable** – parcelles situées en dehors de l’enveloppe des espaces considérés comme urbanisés au sens de la Loi Montagne.

SEIGNEUR-MORAND Jacqueline	Etraz d'en Haut n° 2477	
-------------------------------	----------------------------	--

Avis du CE : **avis défavorable** – **parcelle située en dehors de l'enveloppe des espaces considérés comme urbanisés au sens de la Loi Montagne.**

Copropriété LA TROIKA (M. A. FALCOZ)	Devant le Bois n° 2234	Parcelle issue d'un lotissement
---	---------------------------	---------------------------------

Avis du CE : **avis défavorable** – **distance à respecter par rapport à un bâtiment d'exploitation agricole.**

SOCQUET-JUGLARD Pierre	Les Mourets n° 874 - 875	Demande le reclassement en zone U d'une partie nord de sa parcelle
------------------------	-----------------------------	---

Avis du CE : **avis défavorable** – **les parcelles étaient classées en zone NC au POS.**

VAILLANT-PERINET Alice Et frères	Le Feu n° 3281 à 3287	
PERINET Daniel	Le Feu n° 3282 -3285	Problème d'accès – refus d'accès sur le rond-point par le Département – procédure en cours avec ses voisins

Avis du CE : **avis défavorable tant que le problème d'accès n'est pas réglé.**

PELLOUX Régine	La Blanche n° 3752	
----------------	-----------------------	--

Avis du CE : **avis défavorable car parcelle située en dehors de l'enveloppe des espaces considérés comme urbanisés au sens de la Loi Montagne.**

Famille ALLARD / OURS Danièle (née Allard) et enfants)	Vauvray n° 1351 - 1355	Demande concernant les parcelles leur appartenant en amont de la route d'Ormaret
--	---------------------------	--

Avis du CE : **avis défavorable car parcelles situées en dehors de l'enveloppe des espaces considérés comme urbanisés au sens de la Loi Montagne.**

DUVILLARD Xavier	Vers le Feu n° 3649	Fait référence à des courriers précédents
------------------	------------------------	--

Avis du CE : **avis défavorable** – **parcelle déjà classée en zone NC au POS.**

BOAN Emmanuel	Ormaret n° 2669	Une partie de cette parcelle est repassée en zone agricole
---------------	--------------------	---

Avis du CE : **avis favorable si la ferme proche située à plus de 50 m n'accueille pas plus de 50 bovins.**

GROSSET-BOURBANGE Laurent et Guelma	ER 39	Contestent le système de digue, s'agissant d'un ruisseau sans dénivelé et qui « sable ». Proposent que l'on entretienne et améliore le réseau existant.
--	-------	--

Avis du CE : **avis favorable - compte tenu de l'explication que j'en ai reçu, il me semble que cette proposition est à envisager car elle aurait le mérite de réduire les dépenses de la commune.**

ALLARD Jean-Claude et Florian	Odier n° 2991 (anciennement UB – aujourd'hui A)	Signalent qu'ils n'ont plus d'activité agricole et demandent une partie constructible pour le fils (UH)
----------------------------------	--	---

Avis du CE : **avis favorable – la parcelle est déjà bâtie et en continuité avec l'habitat existant, cette parcelle jouxte par ailleurs l'OAP 6.**

M & Mme HUDRY Camille	Odier n° 3605 + OAP 7	Par laquelle ils demandent la superposition de l'espace vert à la piste de fond
HUDRY Camille Danièle HUDRY Stéphanie BAUD Fabienne	n° 3600 – 3602 et 3603	Trois propriétaires différents Demande d'annulation de l'OAP n° 7 déjà impactée par la piste de ski de fond. Espace vert collectif à déplacer au minimum à l'emplacement de la piste de fond

Avis du CE : **avis favorable au déplacement de l'espace vert sur l'emprise de la piste de fond.**

MUFFAT-MERIDOL Daniel	OAP 7 et ER 35-36	Constata la superposition du tracé de la piste de fond avec un réseau de fossés noue. Il existe une solution alternative en ramenant les eaux pluviales dans le réseau existant « route d'Odier ». Le bassin versant est situé Sud-Ouest (inondations en limite de Megève – ruisseau « Entre Deux Terres »)
-----------------------	-------------------	---

Avis du CE : **il y a lieu de vérifier que la solution alternative proposée est possible. Quant à la superposition de la piste de fond avec un réseau de fossés noue, si l'on ne peut pas déplacer le fossé noue, il pourrait être installé une passerelle pour le passage des skieurs.**

LIGEON Céline	205 rue des Grands Bois	Sollicite l'autorisation de créer un garage « enterré » à l'arrière de sa ferme
SOCQUET Martine	L'Affiat n° 118	Habite à l'année avec sa fille dans une ferme classée Aa et N. Souhaite construire un garage enterré

Avis du CE : **avis favorable à une modification du règlement.**

MORAND Michel	La Masse STECAL n° 7	Restaurant d'altitude « Chez Tartine » Demande d'adjoindre au règlement la possibilité de pouvoir aménager le volume existant y-compris pour un logement de fonction (aménagement des combles)
---------------	-------------------------	---

Avis du CE : **avis favorable**

PERINET François	Darbon n° 1703 – 3189 - 3198	Demande le déclassement d'un EBC sur les parcelles lui appartenant et accessoirement sur les parcelles appartenant à MALAKOFF et à la SCP LE CHAMOIS
PERINET Jean-Michel	Darbon n° 3187	Demande le déclassement d'un EBC sous la Chapelle des Crétets
PERINET François	Darbon n° 1574 – 3184 - 1703	Signale que ces parcelles appartenant aux conjoints PERINET sont grevées de droit de passage et que les deux dernières sont incluses respectivement dans les OAP 1 et 2. Il note une incohérence : la parcelle 1574 est incluse dans l'OAP 1 suivant le document graphique du PLU ; elle ne l'est pas dans la page 8 de l'OAP 1. Au final, il souhaite que le Chemin du Bois des Crétets soit décalé vers le haut.

Avis du CE : **avis favorable à ces diverses demandes sachant qu'elles ont pour finalité de favoriser la réalisation des OAP 1 et 2 notamment au niveau des accès.**

SEMCODA	Darbon OAP 1 et OAP 2	Après étude de faisabilité, demande des modifications tant au niveau des accès que de l'intégration de nouvelles parcelles, ainsi qu'au niveau du règlement graphique et écrit
---------	--------------------------	--

Avis du CE : **avis favorable ces OAP visant à développer une diversification et une mixité sociale de l'offre d'habitat et il est bon de prendre les meilleures dispositions en aval du projet.**

SCEA LES ROUCAS d'EYGALIERES	(1) Les Grands Champs n° 137 - 138	2 bâtiments identifiés comme bâtiments d'exploitation agricole A supprimer
	(2) Pravy n° 286 - 710	Chalets classés en Aa (alpage) Demande un classement en bâtiment agricole
	(3) La Grange n° 297	Demande à ce que ce chalet puisse faire l'objet d'un changement de destination
	(4) Secteurs La Grange / La Masse / La Grange Est / l'Encaty	Demande le classement de ces secteurs en zone A
	(5)	Conteste une seconde piste de ski dont l'usage relève d'une simple tolérance des propriétaires et demande un classement des terrains en UH

Avis du CE :

- (1)** Avis favorable car n'ont plus de vocation agricole
- (2)** Avis favorable à un classement en A car activité agricole dans ces bâtiments
- (3)** Avis défavorable : n'est pas répertoriée comme une construction d'intérêt patrimonial ou architectural, chalets d'alpage ou bâtiment d'estive
- (4)** Avis favorable : il semble que pour l'Etat la limite des alpages soit au-dessus de 1350 m et l'INAP demande que les zones N (La Masse) exploitées par l'agriculture passent en A
- (5)** Avis défavorable : la piste permet aux résidents de revenir à leur domicile skis aux pieds et son emprise ne peut être classée en zone UH sans mettre en cause l'économie générale du PADD.

SCEA LES ROUCAS d'EYGALIERES	Conteste le corridor écologique sur le secteur de Grands Champs et constate qu'il n'y a pas de rapports des bureaux d'études
Mme MORAND Aurélie MM. MORAND Romain, Julien et Michel	S'opposent au corridor écologique sur les parcelles Etraz d'en Haut n° 3305, 3578, 3579 et 3580
ALLARD Jean-Régis	Signale que le corridor écologique ne correspond pas aux passages des animaux dans le secteur de Vauvray, mais que ceux-ci empruntent « le ruisseau de la Fouettaz »
Mme POTIER Joëlle et M. ALLARD Philippe	« Perliat » n° 3675, 3678, 3002, 3676, 3677 et 3674p Contestent l'emplacement du corridor écologique et proposent de le déplacer au niveau de « la Chevalerie »

Avis du CE :

La phase d'élaboration du PLU (rapport de présentation) a identifié des corridors écologiques. Leur identification repose sur une compilation de données (Réseau Ecologique Rhône-Alpes, Schéma Régional de Cohérence Ecologique, des observations de terrain).

La Loi Grenelle impose aux communes de rétablir les couloirs écologiques.

Je suis donc favorable à leur établissement après avoir vérifié leur implantation.

Mme EVRARD Valérie pour l'indivision GACHET	La Cuttaz n° 3208 - 596	Conteste l'ER 7
GACHET François pour l'indivision GACHET		Conteste l'ER 7

Avis du CE :

L'emplacement réservé (ER) n° 7 concerne le développement des équipements publics et d'intérêt collectif et est contigu à une zone UE occupée par les locaux des services techniques communaux.

Il est normal que la commune puisse envisager d'étendre ses équipements.

M & Mme PAGET Bruno	Les Mourets n° 3714 et 3716	Signalent les retraits différents par rapport à la voirie selon les communes (Combloux 4 m / Megève 5 m / Demi-Quartier 6 m). Par ailleurs, ce même terrain supporte un recul cumulé de 8 m pour les pistes. Demandent l'adoption d'une même réglementation pour les accès entre les communes voisines. Demandent la suppression des 3 m de recul pour la piste de fond qui s'ajoutent au 5 m de la piste.
---------------------	--------------------------------	---

Avis du CE :

Pour les voies communales, un recul de 9 m de l'axe de la route me paraît raisonnable.

Par rapport au recul concernant les pistes, il ne me paraît pas possible qu'elles n'aient pas un site propre.

BIRON Francis		Demande un assouplissement de la règle des places de parking
---------------	--	--

Avis du CE :

Il me semble que 2 places par logement, dont 1 couverte, est un minimum.

Je pense qu'il convient d'y ajouter des places banalisées pour les visiteurs, à raison d'1 place pour 4 lots dans un lotissement et 1 place pour 6 logements en cas d'habitat collectif.

Si la construction a un usage de chambres d'hôtes : 1 place par chambre.

Au final, je conseille de se rapprocher de l'instructeur des autorisations d'urbanisme.

SCI LES GRANGES DE DEMI-QUARTIER	La Grange n° 713	Conteste la situation au PLU : la zone Aa (Alpage), le triangle l'identifiant comme « chalet d'alpage » et « bâtiment d'estive » ainsi qu'une croix rouge l'identifiant également comme « construction d'intérêt patrimonial ». Au final, il fait référence à une lettre de la DDT qui le ne considère pas comme chalet d'alpage. Demande un classement en N.
----------------------------------	---------------------	---

Avis du CE : **avis favorable à cette demande.**

Suivant courrier du 27/03/2015, la pré-commission des chalets d'alpage a estimé que le bâtiment situé à 1350 m en dehors d'un alpage ne présente pas, par son architecture actuelle, le caractère patrimonial d'un ancien chalet d'alpage. Il ne peut pas être qualifié d'ancien chalet d'alpage.

Je propose un classement en N.

SCI PRINCESSE NOEMIE (M & Mme SANYAS)	La Grange Est n° 2164 - 2166	Projet de rénovation d'une ferme Demandent la suppression de la classification « chalet d'alpage »
--	---------------------------------	---

Avis du CE : **avis favorable à cette demande.**

Par courrier du 21/12/2006, les services compétents de la préfecture ont qualifié le bâtiment de ferme et non pas d'ancien chalet d'alpage.

PERINET François	Fait les remarques suivantes sur : (1) <u> dans le règlement graphique </u> : le centre de vacances MALAKOFF fait partie de l'OAP 1 Vagère. Par contre, dans la pièce n° 5-1, ce centre de vacances est exclu de l'OAP 1. (2) <u> Concernant la préservation du paysage </u> . interdire toute plantation de haute-tige, isolée ou groupée, à moins de 30 m des zones U et AU et à l'intérieur de celles-ci. . Interdire les haies en toutes zones. . Encourager la plantation d'arbres fruitiers. (3) <u> Concernant la préservation des zones humides </u> . Encourager la remise en état par débroussaillage, drainage superficiel et utilisation d'engins légers. (4) <u> Concernant les sentiers et chemins de promenade </u> M. PERINET regrette que la commune ne leur réserve pas d'avantage de place
------------------	---

Avis du CE :

- (1) La remarque est justifiée. Il y a lieu de mettre en concordance ces 2 documents**
- (2) Je serais favorable à ces dispositions mais le droit de propriété est constitutionnel**
- (3) L'entretien des zones humides est déjà prévu**
- (4) Deux créations de chemins piétonniers sont prévues.**

COMBAZ Philippe	Artisan sur la commune de Demi-Quartier	Souhaiterait la possibilité de développement des secteurs artisanaux sur la commune afin d'éviter les déplacements pendulaires. Il vise notamment l'OAP 2 où des commerces sont prévus en concurrence avec CASINO. Par ailleurs, il estime illogique de prendre une parcelle agricole située près d'un siège d'exploitation qui compromet sa viabilité (OAP 5). Il s'interroge également sur l'utilité d'un parking pour la piste de ski de fond, de même pour la salle des fêtes.
-----------------	---	--

Avis du CE :

La zone UH permet l'installation d'activités artisanales.

- **Je note que la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ne préconise pas de favoriser l'artisanat dans l'OAP 2**
- **Les terrains de l'OAP sont la propriété de la maison de retraite qui n'est pas vendeuse et leur offre la possibilité de mettre en œuvre un projet.**

THEROND Agnès	Les Fermes de Céline	6 chalets individuels en face de la ferme de Mme PIAZZA. Est contre l'OAP n° 5 (positionner la mixité sociale dans des secteurs déjà urbains)
---------------	----------------------	--

Avis du CE : avis défavorable : l'OAP représente un objectif de logement social pour la commune.

Mme CHAUVINE Françoise & M. GUILHOT Jean-Noël	Les Fermes de Céline OAP 5	Propriétaires dans un ensemble de 6 chalets, contestent l'OAP 5 du point de vue de la densité et de la hauteur des constructions
---	----------------------------	--

Avis du CE : avis défavorable : l'OAP représente un objectif de logement social pour la commune.

PIAZZA-OUVRIER-BUFFET Marie- PIERRE	N° 804 – 805 - 2037	Problème de partage familial Ne souhaite pas le classement de ces parcelles en zone urbaine, mais veut les laisser en zone agricole (problème d'indemnisation)
-------------------------------------	---------------------	---

ARVIN-BEROD Patrick	Les Poex n° 1400 - 1402	Sollicite le déclassement de ses parcelles situées en UH (PLU en projet) en zone A
---------------------	-------------------------	--

Avis du CE : avis favorable : participe à la compensation des ajustements apportés après arrêt du projet.

ESF		Approuve le projet de modification du tracé de la piste du Grand Bois
-----	--	---

Avis du CE : avis favorable, le nouveau tracé me paraît intéressant.

MAILLET-CONTOZ	Devant le Bois n° A 2161	Construction isolée – demande 500 m ² constructibles autour de sa maison
Mme LANZI	Devant le Bois n° A 1532 – 1528 et 1529	Construction isolée en zone A – précédemment en zone UB au POS

Avis du CE : **avis défavorable : toutes les parcelles visées ci-dessus sont en discontinuité avec l'habitat existant**

JEANDET SPORTS	Souhaite que la station développe la neige de culture pour pérenniser l'emploi à Demi-Quartier	
MABBOUX Yves	Signale un problème par rapport à l'aménagement de l'accès à la Ferme du Plan qui a étanchéifié une grande surface et multiplie le débit du ruisseau par 3	

Avis du CE : **ces deux remarques ne relèvent pas de l'urbanisme.**

MAUBE Gérard	Félicite la mairie pour l'effort accompli dans le cadre de la protection des espaces naturels	
--------------	---	--

En ce qui concerne les demandes de renseignements, chaque intervenant a pu être entendu et trouver des explications à leurs interrogations.

REMARQUES EMANANT DE SEPT SIGNATAIRES SUR LE PROJET DE PLU- DEPLORANT DES CARENCES SUR

- ❖ La mobilité hors voitures et la sécurité routière
- ❖ La continuité écologique avec les autres communes
- ❖ Dans la mixité sociale, les espaces publics ...
- ❖ L'agriculture négligée
- ❖ L'intercommunalité éludée
- ❖ Le paysage sous-estimé
- ❖ Les constructions non maîtrisées
- ❖ La spéculation non encadrée.

Par ailleurs, dans le registre d'enquête une requête de même nature est portée par M. VERNET Nicolas, signataire de la pétition citée ci-avant.

Avis du commissaire enquêteur :

Par rapport à ces critiques de caractère général, je peux indiquer par rapport :

1 – à la mobilité hors voitures et la sécurité routière :

Que le projet de PLU mets en œuvre plusieurs ER destinés au développement des modes de déplacement doux et à la création de trottoirs sur plusieurs tronçons de voirie.

2 – à la continuité écologique avec les autres communes :

L'on n'est pas dans le cadre d'un PLUI ou d'un SCOT

3 – à la mixité sociale :

La commune de Demi-Quartier a bien voulu participer au PLH alors qu'elle n'avait pas d'obligation en matière de logements sociaux

4 – à l'agriculture négligée :

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers a émis un avis favorable

5 – à l'intercommunalité éludée :

Elle ne relève pas du PLU

6 – le paysage sous-estimé et les constructions non maîtrisées :

Je considère que la Loi Montagne a été appliquée strictement ce qui permet de maîtriser au-mieux l'expansion des surfaces constructibles.

Le règlement identifie des constructions d'intérêt patrimonial ou architectural et dans certaines plages agraires afin de préserver l'ouverture paysagère, même les constructions à usage agricole sont interdites.

7 – à la spéculation non encadrée :

La commune a fait des efforts dans ce sens, mais je ne crois pas aux solutions miracles compte tenu du droit de propriété. Toutes les actions entreprises dans ce sens ne tiennent pas dans la durée.

Au final, je remarque qu'ils ne font pas de contre-proposition.

OBSERVATIONS PROPRES AU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

M. Paul SEIGNEUR, Conseiller Municipal, s'oppose au Schéma Directeur des Eaux Pluviales qui préconise la reconstitution d'une zone humide au lieudit « La Mouille », en aval du village de Vauvray, par la construction d'une digue qui provoquera la fonte de la neige, rendant ainsi la piste de ski de fond impraticable.

Pour éviter le débordement du ruisseau au lieudit « Etraz d'en Bas », il propose :

- De nettoyer et protéger l'embouchure du canal en pierres dans lequel se jette le ruisseau venant de Fontaine Désir
- De curer chaque année le ruisseau
- D'augmenter le diamètre des tuyaux au passage de la Route d'Etraz.

Avis du commissaire enquêteur :

Avis favorable suivant l'explication donnée.

Fait à Passy

le 4/02/2017



le CE G Laperrière