

**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**

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

**CONCLUSIONS MOTIVÉES du Commissaire- Enquêteur**

**SOMMAIRE**  
**Conclusions motivées Enquête relative à la révision du PLU**  
**Commune de DEMI-QUARTIER**

<b>Rappel .....</b>	<b>page 2</b>
<b>I/ Les objectifs de la révision du PLU .....</b>	<b>page 3</b>
<b>II/ La consommation de l'espace naturel et forestier .....</b>	<b>page 6</b>
<b>III/ Prise en compte de la préservation de l'environnement.....</b>	<b>page 7</b>
<b>IV/ Prise en compte du Programme Local de l'Habitat (PLH) .....</b>	<b>page 8</b>
<b>V/ Exposé des motifs et conclusions.....</b>	<b>page 9</b>

## RAPPEL

La Commune de DEMI-QUARTIER s'est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 23/03/1993. Ce document n'a subi que des adaptations à travers quatre modifications.

Par délibération en date du 16 décembre 2014, la commune a souhaité engager une procédure de révision pour mettre en adéquation le document d'urbanisme avec les textes réglementaires, en particulier les Lois SRU, UH, ALUR, et prendre en compte les préoccupations de développement durable issues des Lois Grenelles.

Par délibération en date du 25 juillet 2016, le conseil municipal de Demi-Quartier a arrêté le projet de révision du son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

D'une superficie de 885 ha, la commune de Demi-Quartier compte 998 habitants en 2015 (elle a perdu 44 habitants entre 2006 et 2015).

La commune est incluse dans le périmètre de la Communauté de Communes Pays du Mont-Blanc où un Programme Local de l'Habitat (PLH) est en place depuis mars 2013.

Par ailleurs, la Loi Montagne s'applique sur la totalité de son territoire.

## I/ Les objectifs de la révision du PLU

Ils sont développés dans le PADD sous trois axes :

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

#### **Objectif n° 1 – soutenir le renforcement de la fonction d'accueil de la commune, passant notamment par :**

- ❖ Veiller au maintien d'un équilibre social et générationnel de la population par le développement d'un parc de logements plus abordable et diversifié
- ❖ Œuvrer pour un cadre d'équipements publics et collectifs adapté au développement envisagé de la commune en :
  - prenant en compte l'échelle intercommunale
  - développant un maillage d'espaces publics et collectifs, tout en développant des liaisons douces entre les hameaux
  - répondant aux besoins identifiés
  - planifiant le renforcement et la desserte en réseaux des secteurs d'urbanisation future.

#### **Objectif n° 2 – maîtriser et mieux structurer le développement**

- ❖ 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'encadrer les secteurs d'extension ou de restauration de l'urbanisation jugés stratégiques par des dispositions appropriées, comme des OAP, et y promouvoir :
    - le cas échéant, la mixité des fonctions urbaines
    - la diversification de l'offre de logements
    - une part de mixité sociale selon les préconisations du PHL de la CCPMB
    - le développement et la continuité de l'armature des espaces publics et collectifs.

#### **Objectif n° 3 – prendre en compte les enjeux de mobilité de demain, il s'agit dès lors et principalement**

- de sécuriser l'ensemble des modes de déplacement et de transport
- de développer les possibilités de déplacement en « mode doux »
- 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**

### **Objectif n° 1 – soutenir et diversifier l'activité touristique**

- ❖ Favoriser le développement et l'hébergement touristique à destination du « tourisme vert et social »
- ❖ Diversifier l'offre hors-ski et sportive pour les quatre saisons
- ❖ Renforcer l'offre d'hébergement à destination des travailleurs saisonniers

### **Objectif n° 2 – organiser le développement économique local participant à l'animation de la commune**

- ❖ Pérenniser l'activité agricole et pastorale et permettre une meilleure gestion de la forêt, notamment en préservant les terres agricoles et pastorales exploitées, ainsi que leur accessibilité, en faisant respecter les distances sanitaires
- ❖ Soutenir le développement des activités et de services dans des conditions satisfaisantes de fonctionnement, d'intégration au cadre de vie et de voisinage avec l'habitat, notamment en encourageant le maintien et l'installation d'activités et de services de proximité dans les secteurs de « la Princesse » et de « Petit d'Arbon »

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

### **Objectif n° 1 – mieux prendre en compte l'environnement dans l'aménagement de la commune**

Préserver les fonctionnalités écologiques du territoire en mettant en place un dispositif réglementaire adapté à la préservation des espaces naturels dont :

- Le réseau hydrographique principal
- Les zones humides et de tourbières
- La couverture boisée la plus significative sur les deux versants de la commune
- Veiller au maintien, voir le renforcement d'une biodiversité au sein des espaces habités.

### **Objectif n° 2 – organiser le développement pour la protection et la valorisation du cadre de vie**

- ❖ Préserver le paysage agropastoral dans toutes ses composantes :
  - Améliorer la signalisation et la lisibilité du paysage aux entrées de la commune
  - Protéger les boisements constituant l'armature structurante du paysage
  - Identifier et protéger les espaces à forte valeur paysagère, ouverts et entretenus par l'activité agropastorale
  - Veiller à l'impact et aux traitements paysagers des aménagements du domaine skiable et des équipements annexes.

❖ Poursuivre l'identification et la valorisation du patrimoine architectural et du paysage agropastoral :

- Réserver et valoriser le patrimoine bâti d'origine agropastoral par des dispositions réglementaires
- Mieux encadrer la réhabilitation et le changement de destination dans d'anciens corps de ferme et de chalet d'alpage
- Maintenir une « ambiance verte » et des perceptions dégagées sur le paysage en « fond de scène » aux abords de la RD1212
- Veiller, par des dispositions réglementaires adaptées, à la cohérence des perceptions architecturales, à la gestion des abords et accès.

❖ Opter pour un mode de développement moins consommateur d'espace :

- Promouvoir des formes d'habitat moins consommatrices d'espace
- Réduire d'au-moins 50 % la consommation de l'espace agricole par rapport à la décennie précédente.

## II/ La consommation de l'espace naturel et forestier

L'évolution des surfaces entre le POS et le projet de PLU est la suivante :

<i>Zones POS opposables</i>	<i>Surface en ha</i>	<i>Zones PLU arrêté</i>	<i>Surface en ha</i>	<i>évolution</i>
U + NB	110,10	U	97,29	- 12,81
NA	15,40	AU	2,41	-12,99
<b>Total U + NA</b>	<b>125,50</b>	<b>Total U + AU</b>	<b>99,70</b>	<b>-25,80</b>
NC	610,90	A	441,05	-169,85
ND	148,30	N	344,41	+ 196,11
<b>Total zones naturelles et agricoles</b>	<b>759,20</b>		<b>785,46</b>	<b>+ 26,26</b>

Le projet de PLU restitue aux zones agricoles et naturelles plus de 26 ha par rapport au POS opposable.

De ce fait, le PLU réduit la zone urbaine de 12,4 % à 11,00 % du territoire, et, réduit considérablement la surface à urbaniser (elle passe de 1,7 % à 0,2 % du territoire).

Le PLU, arrêté à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles mises en œuvre, propose un développement très majoritairement situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (seulement 1,9 ha en extension de la zone urbaine).

Ce projet s'inscrit donc bien dans le cadre des politiques publiques de gestion économique des sols.

### **III/ Prise en compte de la préservation de l'environnement**

La commune de Demi-Quartier abrite plusieurs zones de richesse écologique (ZNIEFF de type 1, APPB – arrêté préfectoral de Protection de Biotope, des tourbières et des zones humides de l'inventaire départemental).

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 (2<sup>ème</sup>) du Code de l'Urbanisme.

Les cours d'eau et leur ripisylves sont également considérés comme des réservoirs de biodiversité (trame au titre du même article que ci-dessus).

Ils apparaissent également au plan de zonage et, leurs berges, sont classées en zone N dans leur grande majorité (sur une bande tampon de 10 m).

Trois corridors écologiques ont également été identifiés sur la commune de Demi-Quartier selon un axe Nord/Sud.

Les continuités écologiques se situent sur des zones naturelles ou agricoles dont le règlement est suffisamment restrictif pour préserver leurs fonctionnalités.

Au niveau de certains espaces agricoles stratégiques en termes d'ouverture du paysage (même article du CU) sont établis « secteur d'intérêt paysager ».

Les dispositions qui s'appliquent dans ces périmètres sont les mêmes que pour les continuités et corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité.

Par ailleurs, les nouvelles opérations d'aménagement doivent intégrer un pourcentage minimum d'espace vert.

Ces dispositions tendent bien à prendre en compte les préoccupations du développement durable.



## IV/ Prise en compte du Programme Local de l'Habitat (PLH)

- ❖ Le PLU doit respecter les objectifs du PLH qui affiche pour la commune de Demi-Quartier une production de 12 logements locatifs aidés pour la période 2013/2018 (6 logements situés Route de Sallanches et 6 logements situés au lieudit « La Plate »).
  
- ❖ Les 6 logements locatifs aidés situés Route de Sallanches sont aujourd'hui - et les 6 logements locatifs aidés situés au lieudit « La Plate » - correspondent à l'OAP n° 4 pour laquelle 1 logement social au minimum est imposé.  
Compte tenu de la maîtrise foncière par la commune de ce terrain, les 6 logements locatifs aidés seront mis en œuvre.
  
- ❖ L'objectif du PLH, couvrant la période 2013-2018, sera donc atteint.

J'ajoute, qu'en vue d'une 2<sup>ème</sup> version du PLH, le projet de PLU de la commune de Demi-Quartier prévoit – au sein des OAP – la réalisation de 19 logements sociaux supplémentaires, dont une reprise d'un bâtiment vacant (OAP – 8).

Ce projet s'inscrit donc bien dans la diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour les satisfactions des besoins futurs.

## V/ Exposé des motifs et conclusions

### V/1 – Exposé des motifs

*Sur la procédure et le déroulement de l'enquête :*

- Considérant, avant l'ouverture de l'enquête, les affichages et les mesures d'information auprès du public ;
- Considérant les conditions de tenue des permanences au cours desquelles le public est venu déposer dans le calme, les observations du public ont été recueillies, que l'enquête s'est déroulée sans aucun incident ;
- Considérant le rapport d'enquête faisant l'objet d'un document séparé qui comporte le rappel de l'objet de celle-ci, la liste de l'ensemble des pièces figurant au dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse du responsable du projet en réponse aux observations du public et aux recommandations présentées par les Personnes Publiques Associées.

**J'estime :**

- ✓ **que l'enquête s'est déroulée réglementairement et qu'elle a été conduite en toute indépendance**
- ✓ **que la procédure de révision du PLU respecte strictement le champ d'application déterminé par les articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-33 du Code de l'Environnement et les articles L 123-1 à L 123-20 et R 123-1 à R 123-25 du Code de l'Urbanisme.**

### V/2 – Sur la composition et la teneur du dossier

- Considérant la liste des pièces figurant dans le dossier d'enquête et énumérées dans le rapport d'enquête ;
- Considérant que le dossier a été conservé complet dans sa totalité du début à la fin de l'enquête ;

**J'estime que les conditions réglementaires de présentation du dossier à l'enquête publique ont été remplies.**

### V/3 – Sur la prise en compte des textes législatifs et réglementaires

- Considérant que le projet de PLU répond aux objectifs de la loi en ce qui concerne le développement urbain maîtrisé, la mixité sociale, l'économie de l'espace et la préservation des espaces agricoles et naturels ;
- Considérant que le projet assure la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la préservation de la biodiversité ;
- Considérant que le projet prend en compte la réhabilitation d'un immeuble désaffecté ;
- Considérant que le recours à des OAP permet à la commune d'avoir une maîtrise réelle de l'évolution urbaine ;
- Considérant que le projet n'a fait l'objet d'aucune remise en cause par les Personnes Publiques Associées ;
- Considérant que le projet est en adéquation avec le PLH ;
- Considérant que le projet est en adéquation avec le PADD.

### V/4 – Conclusions du Commissaire-Enquêteur

**Toutes ces motivations étant exposées, le Commissaire-Enquêteur estime qu'il y a lieu d'émettre un AVIS FAVORABLE et recommande à la commune de prendre en compte les avis contenus dans mon rapport et dans ceux émis par les PPA qui peuvent contribuer à une amélioration du projet sans le mettre en cause substantiellement.**

A PASSY, le 4 février 2017  
Georges LAPERRIÈRE  
Commissaire-Enquêteur

