

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

DEPARTEMENT de HAUTE - SAVOIE

Modification n° 1 du PLU de la Commune de Demi-Quartier

I. Désignation des pièces

- A. Rapport du Commissaire Enquêteur
- B. Conclusions et avis motivé du Commissaire Enquêteur
- C. Annexes

II. Destinataires

- A. Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble
- B. Monsieur le Préfet de Haute-Savoie
- C. Monsieur le Maire de Demi-Quartier
- D. Archives du Commissaire Enquêteur

Dossier A

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PREAMBULE

Généralité et contexte réglementaire

RAPPEL - Le P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme) - GENERALITES

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains), n° 2000-1208, du 13 décembre 2000, avec pour objectif : rénover le cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace, afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, solidaires et durables, en s'appuyant sur trois principes fondamentaux :

- solidarité et partage
- développement durable et qualité de vie
- démocratie et décentralisation

Complétée par la loi Urbanisme et Habitat (juillet 2003) réglemente les documents d'urbanisme.

La loi ENE, (Engagement National pour l'Environnement), n° 2010-788 du 12/07/2010, complète ou renforce certaines dispositions du code de l'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme, remplace désormais le Plan d'Occupation des Sols. Ce document doit permettre aux conseils municipaux de mieux exprimer leur projet pour la commune, après avoir élaboré un diagnostic d'ensemble et une politique globale pour l'aménagement, le renouvellement et le développement durable et maîtrisé de la commune.

Le PLU porte sur la totalité du territoire de la commune. Il définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain et intègre l'ensemble des projets d'aménagement de la commune et le traitement des espaces publics. Il permet de veiller à la protection des espaces naturels et des paysages, de préserver les activités agricoles et forestières et de protéger l'environnement.

Les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations d'aménagement et d'Urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, il doit respecter les objectifs et les principes d'équilibre et de durabilité,

cf. article L110 et L 121.1 du CU,

L'article L. 110 du CU définit le principe de gestion économe des sols et impose aux collectivités publiques une harmonisation des décisions pour l'utilisation de l'espace.

Depuis la loi UH, (02/06/2003), le PADD n'est pas opposable mais est un complément essentiel du rapport de présentation.

La loi Grenelle 2 du 12/07/2010 élargit le rôle des PLU avec une réduction des émissions de gaz à effet de serre, diminution des obligations de déplacement, préservation et restauration des continuités écologiques, objectifs de modération de la consommation de l'espace, obligation de performances énergétiques et environnementales renforcées.

D'autres lois sont venues compléter cet arsenal pour la gestion du territoire :

La loi ALUR, (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), a modifié l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme pour y insérer de nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières. La loi Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 11/02/2014, a par ailleurs apporté de nouveaux éléments afin de compléter ce article.

Plus récemment, (Aout 2015), la loi Macron a modifié l'article L.123-1-5 du CU.

Il existe PLUSIEURS PROCEDURES d' EVOLUTION d'un PLU :

- ↪ **La REVISION (Articles L.153-31 à 153-33 du CU)**
- ↪ **La REVISION dite « ALLEGEE » (Articles L.153-34 du CU)**
- ↪ **La MODIFICATION de DROIT COMMUN (Articles L.153-41 à L.153-44 du CU)**
- ↪ **La MODIFICATION SIMPLIFEE (Articles L.153-45 à L.153-48 du CU)**
- ↪ **La MISE en COMPATIBILITE (L.123-54 à L.153-59 et R153-14 à R.153-17 du CU)**
- ↪ **ABROGATION (r153619 du CU)**

La commune de Demi-Quartier a choisi la procédure de modification de droit commun , en application de l'article L.153-36 à L.153-44 du CU, puisqu'elle :

- ↪ Ne change pas les orientations du PADD,
- ↪ Ne réduit pas un espace boisé classé , une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ↪ Ne réduit pas une protection des risques de nuisance, des qualités des sites, des paysages, des milieux naturels, et ne génère pas des risques de nuisance,
- ↪ N'ouvre pas à l'urbanisation une zone qui n'a pas été ouverte à l'urbanisation dans les 9 ans qui ont suivi sa création.
- ↪ La note explicative du projet et les changements apportés au PLU, sont transmis aux Personnes Publiques Associées, (L.132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.)

I. Rappel du contexte réglementaire

- ❖ Décision du tribunal Administratif n° E E210001820/038 en date du 08/10/2021 désignant le Commissaire Enquêteur,
- ❖ Délibération du Conseil Municipal n° DEL.2021-19 du 04/03/2021,
- ❖ Arrêté Municipal n° 2021 – 91 prescrivant l'enquête publique sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Demi-Quartier, en date du 22/11/2021.

II. Contexte Général

Après quelques années d'usage du PLU de Demi-Quartier, certaines modifications, adaptations, précisions apparaissent nécessaires au dispositif réglementaire .

Les Objectifs de la modification n°1 du PLU et les changements apportés ;

1. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au lieu-dit « Oise »,
2. Modification des emplacements réservés,

3. Modifications du règlement graphique,
4. Modifications du règlement de secteurs particuliers,
5. Modifications de certains points du règlement écrit,
6. Modification de l'orientation d'Aménagement Patrimonial.

III. LA COMMUNE de Demi-Quartier

- Région : Demi-Quartier fait partie de la région Auvergne – Rhône-Alpes,,
- Département de Haute-Savoie,
- Le territoire de la commune s'organise à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays du Mont-Blanc et du Syndicat Mixte Mont-Blanc Arve Giffre créé pour l'élaboration du SCOT du même nom.
- Demi-Quartier, c'est a une superficie de 890 ha, pour 942 habitants, avec un profil résidentiel, d'habitat et de tourisme,

Aujourd'hui, l'occupation est surtout résidentielle avec une urbanisation le long de la RD 1212 et des voies parallèles, avec des hameaux et des constructions historiques, dispersés sur son territoire avec des incidences notables sur le fonctionnement, la vie et l'animation de la commune . Malgré deux pôles de vie et d'animation ,à conforter, la commune est marquée par une absence de centralité et une dépendance forte vis-à-vis de l'extérieur en termes d'emplois et de services.

L'activité agricole a su se maintenir malgré cette pression de l'urbanisation et participe encore au cadre communal.

Le Conseil Municipal de Demi-Quartier par sa délibération en date du 23/03/2017 a approuvé son PLU, (Plan Local d'Urbanisme) La commune a du mettre à jour ses règlements graphiques et écrits et son document des OAP par suite d'un jugement du Tribunal Administratif autorisant un permis d'aménagement sur un secteur concerné par l'OAP 3.

Le PADD du PLU a défini Demi-Quartier comme une commune habitée et dynamique du Pays du Mont-Blanc avec trois grands axes majeurs ;

- I. Conforter la Vie et l'Animation de la Commune
- II. Soutenir l'Activité économique, source d'emplois, d'animation et de ressources
- III. Valoriser et préserver la qualité du cadre de vie.

Le projet communal s'inscrit dans le cadre d'une optimisation renforcée de son espace, en protégeant son patrimoine paysager et environnemental et d'un fonctionnement plus durable pour limiter les impacts environnementaux du développement.

IV. Les objectifs de la modification n°1 du PLU et les motifs des changements apportés.

↳ Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au lieu-dit Oise.

Le site actuel s'étend sur 9000 m², il supporte une construction d'origine agricole, transformée en logements mais vouée à la démolition et une grange avec un intérêt patrimonial. Il comporte également des stationnements aériens avec un impact paysager important, la gare de départ de la télécabine de la Princesse, la caisse des remontées mécaniques, le bureau de l'école de ski, des commerces, des résidences secondaires. La télécabine de la Princesse, avec un débit de 2800 personnes permet un accès aisé au domaine skiable, 3 pistes permettent un retour au parking, skis aux pieds

Raisons de l'ouverture de cette zone à l'urbanisation : Une activité touristique et des enjeux économiques économiques sur le territoire communal important générant emplois locaux et ressources

Une des portes d'entrées majeures du domaine skiable Evasion Mont-Blanc se trouve sur la commune de Demi-Quartier, comprenant St Gervais, Megève et St Nicolas de Véroce.

L'offre d'hébergement touristique proposée est déséquilibrée d'environ 4000 lits chauds répartis entre des résidences de tourisme, des hôtels, des campings, du tourisme social, (lits chauds). Mais avec plus de 1250 résidences secondaires, (lits froids),

L'offre en lit chaud est limitée quantitativement et qualitativement, l'offre en lits froids a un faible taux d'occupation et ne permet pas d'assurer la pérennité de l'activité économique touristique de la commune.

L'ensemble du territoire du Pays du Mot Blanc et la commune veulent développer une offre touristique 4 saisons pour un tourisme international et de proximité .La

commune doit donc garantir les lits chauds qui seront générateurs d'emplois, de nouveaux services, de nouveaux emplois, donc plus de travailleurs saisonniers dont il faudra garantir l'hébergement qui doit être repensé au sein du projet touristique.

La commune doit mettre en œuvre une nouvelle offre d'hébergement touristique avec une réhabilitation de l'immobilier de loisir. Le PADD du PLU de Demi-Quartier affiche cette orientation à destination d'un tourisme vert et surtout social et souhaite développer une telle offre sur le secteur de La Princesse, d'où la zone 2AU inscrite au PLU pour conforter cette zone en associant des réflexions sur le devenir de ce site, à proximité immédiate des équipements touristiques, de l'offre commerciale, avec une meilleure cohérence, entre les éléments le composant.

La localisation de cette zone permet la mise en place de cette offre.

La commune de Demi-Quartier veut mettre en œuvre un complexe d'hébergement touristique d'une centaine de chambres avec les services d'accompagnement, des logements à destination du personnel saisonnier et une offre commerciale et de restauration.

Nous sommes en présence de l'OAP 9 – Oise ; En raison du programme envisagé cette OAP d'environ 9000m² est une Unité Touristique Nouvelle conformément à l'article R 122-9 du CU et en application du L122-18 , article 1°.

L'article L 151-7 du CU, précise le contenu des OAP, qui constituent des Unités Touristiques Nouvelles Locales, cf. page 27 de la pièce n°5.

↳ Modification des emplacements réservés.

Il s'agit d'une mise à jour des emplacements réservés, certains doivent être supprimés les ER n° 14, 15, 17, 28, 30, 32, suite à l'évolution des projets de la commune ou à de nouvelles acquisitions foncières, d'autres doivent être simplement déplacés ou agrandis et surtout la commune a inscrit 7 nouveaux emplacements réservés : 4 pour des aménagements, 3 pour des sécurisations de voies ou routes communales.

↳ Modification du règlement graphique.

Il s'agit d'identifier des constructions agricoles, (au nombre de 6), pouvant faire l'objet d'un changement de destination en vue de leur réutilisation pour un nouvel usage.

↳ Modification du dispositif réglementaire portant sur des secteurs particuliers, les OAP et les STECAL, (secteur de taille et de capacité limitées) :

OAP n° 1 – La Vagère,

OAP n° 2 – secteur Darbon, OAP n° 5 – la route Vauvray,

OAP n° 6 – secteur Odier,

OAP n° 7 – Allée du Grand Plan

STECAL n° 3 et 7

↳ Modifications du règlement écrit :

Ce sont 16 points du règlement écrit qui sont, soit modifiés, soit rectifiés, soit précisés, soit ajoutés.

↳ Modification de l'Orientation d'Aménagement Patrimonial :

Pour une meilleure préservation et valorisation des trames vertes et bleues pour protéger et mettre en valeur le grand paysage, pour mettre en valeur le cadre bâti et ses abords, les constructions d'intérêt patrimonial, architectural, notamment sur la question des toitures. Ce sont quatre fiches d'action qui ont été établies.

V. Dispositions administratives préalables

❖ Décision du tribunal Administratif n° E 21000182 / 38, en date du 08/10/2021, désignant le Commissaire Enquêteur.

❖ Arrêté Municipal n° 2021 – 91, prescrivant l'Enquête Publique relative à la modification n° 1 du PLU de Demi-Quartier

VI. Dispositions relatives à la publicité de l'enquête (AM , article n°7)

Les dispositions réglementaires concernant la publicité de cette enquête ont été respectées avec les moyens habituels d'affichage, parution sur le site internet communal : <https://www.demi-quartier.fr>

- Les publicités légales :
- Annonces légales dans deux journaux :
- L'Essor des 02/12/2021 et 16/12/2021,
- Le Dauphiné Libéré, parutions des 26/11/2021 et 17/12/2021
- Sur le site internet de la Commune: <https://www.demi-quartier.fr>

VII. Déroulement de l'enquête, (AM – article n° 5)

Quatre permanences ont été assurées par le commissaire Enquêteur en Mairie de Demi-Quartier :

- 1) Lundi 13/12/2021 de 13h30 à 16h30,
- 2) Mardi 29/12/2021 de 13 h 30 à 16 h 30,
- 3) Lundi 10/01/2022 de 13 h 30 à 16 h 30,
- 4) Vendredi 14/01/2022 de 13 h 30 à 16 h 30 – clôture de l'enquête.

A noter que pour respecter les règles sanitaires, la permanence du 05/01/2022 a été reportée au 10/01/2022 après concertation avec Monsieur le Maire ,et mise en place des dispositions nécessaires, (affiches, site de la commune, téléphone, etc..) pour une bonne information du public. Aucun incident par suite de ce changement de date, n'a été signalé du fait que pour rencontrer le Commissaire enquêteur, il était nécessaire de prendre rendez -vous préalablement au secrétariat de la mairie.

Ces permanences n'ont donné lieu à aucun incident et se sont toujours déroulées dans une ambiance courtoise et constructive.

VIII. Composition des dossiers soumis à consultation

Leur composition n'appelle pas de remarques particulières.

- ❖ Note de Présentation,
- ❖ Annexe n° 1 de la note de présentation,
- ❖ Annexe n° 2 diagnostics Naturel Habitat, Flore,
- ❖ Orientation d'Aménagement et Programmation,
- ❖ Règlement Ecrit,
- ❖ Plan de Zonage au 1/5000,
- ❖ Plan des Périmètres au 1/5000.

IX. AVIS des P.P.A

↳ **Direction Départementale des Territoires :**

Pas d'observations concernant les emplacements réservés,

Concernant les Stécals 3 et 7, préciser l'implantation des annexes à 10 mètres du bâtiment principal;

Pour les changements de destination des bâtiments agricoles, les commissions devront s'assurer, les commissions devront s'assurer de la comptabilité des fonctionnalités agricoles, la qualité paysagère et la préservation des espaces.,

Concernant les OAP, remplacer sur le règlement écrit, le terme « logements socialement aidés » par logements LLS ou logements BRS. Augmenter sur l'OAP 5 le pourcentage des logements sociaux à 40/50 % pour favoriser la pérennisation de l'habitat permanent, de même il est proposé la hauteur du bâti de 10 mètres 11 mètres pour compenser la diminution de logements suite à la modification des règles des pentes de toit.

Concernant l'ouverture à l'urbanisation, par la mise en place de l'OAP 9, revoir la notion d'UTN qui ne peut convenir à cette OAP en raison de sa continuité avec l'urbanisation, au sens de l'article R 122-9 du CU, note un manque de qualité urbaine et souhaite un projet avec un plus vaste programme pour ce secteur présenté comme le seul projet d'hébergement touristique du PLU sur la commune, et fixer une durée pour la convention loi-montagne qui ne saurait être inférieure à 25/30 ans seule garante de l'aménagement de l'offre touristique .le changement climatique et de la diminution de la consommation d'espace, cette convention devrait permettre une réflexion plus large sur la répartition et l'usage des lits froids (les diminuer), et des lits chauds, (les augmenter), cette problématique doit être abordée par la commune à une grande échelle.

L'avis de la DDT est favorable mais avec 5 recommandations :

- Revoir le règlement des .STECAL 3 et 7, concernant l'implantation des annexes,
- :préciser que les logements attendus sur les OAP 1 et 2 sont des LLS, ou des acquisitions en BRS,
- sur l'OAP 5, Rehausser le % de mixité social et la hauteur de 1 mètre des constructions,
- Préciser que l'OAO 9 ne peut prétendre au régime d'une UTN locale,
- Que la durée maximale de la convention loi montagne sur l'OAP 9 ne peut être inférieure à 25/30 ans.

Et invite la commune à requalifier et d'optimiser le secteur de la Princesse et à s'inscrire dans une démarche de réchauffement de lits froids

↪ **Chambre de Métier et de l'Artisanat :**

Ne formule aucune remarque concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU

↪ **CCI de Haute-Savoie :**

Donne un avis favorable à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Demi-Quartier

↳ **Institut National et de la Qualité :**

Emet plusieurs observations concernant cette modification n°1, elle propose une distance de 10 mètres entre le bâtiment central et les annexes applicables aux STECAL,3 et 7, (règlement en zone A et N) et demande que soit porté une attention particulière aux changements de destinations des bâtiments en zone A, pouvant mettre en péril les pratiques agricoles sur de grands tènements agricoles proches de ces bâtiments. L' INAO souhaite que ces observations soient prises en compte et remarque que ce projet n'a pas d'incidence sur les SIQO ? (Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine),

↳ **Mairie de St Gervais les Bains ;**

Accuse la bonne réception du dossier qui a été examiné par la Commission d'Urbanisme et Foncier, et été validé en séance du conseil municipal, du 08/12/2021 cf. la délibération .n° 2021/314 du 14/12/2021.

X. Observations

P 1 – 13/12/2021

N° des observations	Nom	N° des Parcelles concernées	Nature de la requête
1	Indivision Gadoud/Gachet Mtre A. Bastid	2899	Souhaite qe que cette parcelle devienne constructible
<p><u>Avis du CE</u> : Une modification du PLU, objet de la présente enquête , ne permet pas un changement de zonage qui ne peut s'envisager dans le cadre d'une révision du PLU.</p> <p>Le Commissaire Enquêteur ne peut que recommander aux intéressés de s'intéresser à l'évolutions des projets d'urbanisme dont ils seront avertis par les divers moyens de communication et d'information mis en place par la commune</p>			

N° des observations	Nom	N° des Parcelles concernées	Nature de la requête
2	Sci Mont Blanc Loisir	STECAL n°1	Cf. courrier Possibilité de faire des garages enterrés en sous-sol
<p><u>Avis du CE</u> : L'idée peut paraître séduisante dans sa recherche d'intégration paysagère des parkings mais en raison de surfaces planchers importantes qui nécessiteraient un nombre de parkings conséquents, (cf. règlement écrit Article 12.A, qui fait référence à l'article 12 UH</p> <p>Ces travaux seraient gigantesques en termes de surface, de volume de remblais, déblais, associés à d'importantes nuisances, sonores, visuelles avec une circulation pendulaire d'engins de chantier et tout ceci en zone agricole. Le secteur mérite une attention et une étude particulière pour un résultat satisfaisant.et rapporté au site.</p> <p>Le Commissaire Enquêteur recommande aux intéressés de se rapprocher des Elus !</p>			

P 2 – 29/12/2021

N° des observations	Nom	N° des Parcelles concernées	Nature de la requête
3	Me et M. Hudry Camille	OAP 7 3600, 3063	Suppression des contraintes de l'OAP 7. Souhaitent construire mais pas en même temps
<p><u>Avis du CE</u> : Les propriétaires des parcelles concernées ont été rassurés par le fait que le point 4 de l'avis des services de l'état, demande la suppression de logements sociaux du fait de la faible surface de ces OAP, (idem pour l'OAP 6) sachant que pour compenser, il est recommandé d'augmenter la part de mixité sociale de 50 à 100 % sur l'OAP 1, dont la commune a acquis le foncier dans sa totalité. En raison de la faible surface de ces tènements, le commissaire Enquêteur pense qu'il est sans intérêt de les identifier par des OAP qui sont contraignantes pour les propriétaires des parcelles concernées.</p>			

N° des observations	Nom	N° des Parcelles concernées	Nature de la requête
4	Les Amis de Megève et Demi-Quartier		Commentaires sur projet, courrier déposé
<p><u>Avis du CE</u> : Les Amis de Megève et Demi-Quartier donnent leur avis sur cette modification en regrettant un manque de clarté dans la rédaction de cette modification, craignent des nuisances visuelles créées par l'aménagement de la zone OISE, un nombre de places de stationnement insuffisant en particulier en particulier ils proposent de les différencier selon qu'il s'agisse d'Hotels ou de résidences touristiques et propose et de prendre en compte la surface des logements pour l'attribution des places. Ils souhaitent également que les hauteurs des faitages soient limitées à 10 mètres et diminuer la surface de plancher au bénéfice de l'environnement. Si les arguments développés sont recevables, le Commissaire Enquêteur leur recommande d'en discuter avec Monsieur le Maire.</p>			

N° des observations	Nom	N° des Parcelles concernées	Nature de la requête
5 / C5	M. Beigbeder Charles	2032	S'assure du classement de sa parcelle en UHP
<i>Avis du CE</i> : Le Commissaire Enquêteur a constaté que le propriétaire s'est montré satisfait du classement de sa parcelle			

N° des observations	Nom	N° des Parcelles concernées	Nature de la requête
6 / C6	M. Socquet Maxime		Création d'un refuge, d'un abri contre la salle de restaurant et d'un local pour la vente à emporter
<i>Avis du CE</i> : les projets de M. Socquet Maxime sont de plusieurs natures, concernent plusieurs locaux, ces projets sont en zone Aa, secteur d'alpage et inclus dans le STecal n°3. Il s'agit d'un secteur soumis à des contraintes réglementaires Incontournables. Le permis de construire n° PC07409916A0005, a fait l'objet d'un accord, arrêté n° DDT-2016-0383 en date du 16/02/2016 pour la restauration d'un chalet d' alpage, sous certaines conditions précisées sur cet arrêté.			

P 3 – 10/01/2022

N° des observations	Nom	N° des Parcelles concernées	Nature de la requête
7	M. Allard Jean-Claude	OAP 6	S'assure des modifications apportées à cette OAP Dans le cas de rénovation de ferme, peut on modifier les ouvertures en façade
<p><u>Avis du CE</u> : A été informé et rassuré par la levée d'obligation de logement sociaux à l'intérieur de cette zone. S »inquiète des possibilités de rénovations, à savoir ce qui est autorisé ou interdit en particulier pour les façades du bâtiment. Le Commissaire Enquêteur ne peut que conseiller à M. Allard de consulter le règlement écrit où il pourra trouver toutes les réponses à ses questions ou de se rapprocher du Maître d'Ouvrage.</p>			

- N° des observations	Nom	N° des Parcelles concernées	Nature de la requête
8	M. Allard Bernard		Possibilité de chambre d'hôte, garage, abri jardin ?
<p><u>Avis du CE</u> : Propriétaire d'un chalet, s'informe des possibilités d'aménagement autour de son chalet , garage, abri jardin, chambre d'hôte, En raison de la diversité des projets consulter le règlement écrit et / ou le Maître d'Ouvrage.</p>			

N° des observations	Nom	N° des Parcelles concernées	Nature de la requête
9	Me Allard Marina	2159	Parcelle classée en A, souhaite qu'elle passe en constructible

Avis du CE : Me Allard souhaiterait que sa parcelle qui est en A, soit classée constructible. Une modification du PLU, objet de la présente enquête, ne permet pas un changement de zonage qui ne peut s'envisager dans le cadre d'une révision du PLU.

A noter que le tènement de cette parcelle couvre une grande surface et que Madame Allard ne demande la constructibilité que d'une partie raisonnable de sa parcelle et mitoyenne aux autres parcelles déjà construites.

Le Commissaire Enquêteur ne peut se prononcer sur cette requête qui est irrecevable dans le cas présent.

Le Commissaire Enquêteur ne peut que recommander aux intéressés de s'intéresser à l'évolutions des projets d'urbanisme dont ils seront avertis par les divers moyens de communication et d'information mis en place par la commune

N° des observations	Nom	N° des Parcelles concernées	Nature de la requête
10	M. Pollet	2004	Rectification d'une erreur de zonage

Avis du CE : Monsieur Pollet explique au Commissaire Enquêteur qu'il estime faire l'objet d'une erreur matérielle de zonage qui partage sa parcelle, (constructible sous le POS précédent), pour partie en constructible, pour partie en naturelle, réduisant ainsi leur projet de construction.

Si les arguments de M. Pollet peuvent s'entendre, néanmoins ils ne peuvent être examinés dans le cadre de la présente modification n°1.

Le Commissaire Enquêteur ne peut que recommander aux intéressés de s'intéresser à l'évolutions des projets d'urbanisme dont ils seront avertis par les divers moyens de communication mis en place par la commune.

P 4 – 14/01/2022

N° des observations	Nom	N° des Parcelles concernées	Nature de la requête
11	M. Beltrami Patrice Me Marin Séverine	753	Souhaiteraient qu'une partie de cette parcelle classée en A, devienne constructible au bénéfice des enfants et petits enfants.
<p><u>Avis du CE</u> : Une modification du PLU, objet de la présente enquête , ne permet pas un changement de zonage qui ne peut s'envisager que dans le cadre d'une révision du PLU.</p> <p>Le Commissaire Enquêteur ne peut que recommander aux intéressés de s'intéresser à l'évolutions des projets d'urbanisme dont ils seront avertis par les divers moyens de communication et d'information mis en place par la commune .</p>			

N° des observations	Nom	N° des Parcelles concernées	Nature de la requête
12	Copropriété Le Sapin	ER n° 23	Conteste l'emplacement réservé» n°23 et souhaite sa suppression
<p><u>Avis du CE</u> : le secteur classé UH est relativement dense et le souci de préserver un espace pour le stockage de la neige est légitime, il ne serait pas judicieux de le supprimer. Néanmoins la crainte des occupants de la copropriété des sapins de devoir <i>subir de nuisances collatérales est légitime, et le Commissaire Enquêteur recommande aux responsables de la copropriété de se rapprocher du Maître d'Ouvrage pour exprimer leurs craintes et trouver des solutions techniques satisfaisantes pour la commune et la protection des riverains.</i></p>			

N° des observations	Nom	N° des Parcelles concernées	Nature de la requête
13	SNC 950 RDC	Ferme de Combafort	Voir courrier< Réhabilitation d'une ancienne ferme Conteste la transcription du règlement et demande des modifications du règlement
<p><u>Avis du CE</u> : concerne un projet sur la ferme Combafort, à noter que les remarques émises par la société 950 SNC RDC concernant la légende des documents graphiques sont à relativisées mais recevables, puisque les légendes, (flèche et étoile) sont bien notées sur le document graphique /plan des périmètres et ont sans doute été oubliées sur le document graphique/plan de zonage oublié qui peut facilement être corrigé.</p> <p>Le Commissaire Enquêteur ne s'oppose pas à l'assouplissement des règles de réhabilitations en leur enlevant éventuellement leurs caractères restrictifs tout en restant dans le domaine du raisonnable et après consultation et autorisations des autorités compétentes concernées. ;CDPENAF et CDNPSCZN.</p> <p>CF. :§ 3 de l'avis des services de l'état.</p>			

N° des observations	Nom	N° des Parcelles concernées	Nature de la requête
14	M. Muffat- Jeandet M. Morand Jean Pierre		Souhaite construire en limite de propriété
<p><u>Avis du CE</u> : Une telle construction en limite de propriété et sur les murs existants serait contraire aux prescriptions du règlement écrit, cf. article 6. En raison de la faible surface disponible, envisager un tel aménagement est impossible sans déroger à l'article 6. Faire l'acquisition de tènements dans l'environnement immédiat pourrait être une solution envisageable ?</p>			

N° des observations	Nom	N° des Parcelles concernées	Nature de la requête
Courrier	M. Touze Patrick	Observations sur les Parkings	En désaccord sur le projet sur le point particulier des parkings extérieurs
<p><u>Avis du CE</u> : <i>l'organisation des stationnements envisagée par le Maître d'Ouvrage est cohérente puisqu'elle répond au souci d'optimisation des places de stationnement en limitant le phénomène de gaspillage des parkings en sous-sol, détournés de leur fonction première de parking pour un usage de rangements divers, obligeant de ce fait leurs propriétaires à garer leur véhicule sur la voie publique. Peut être faudrait il envisager de remplacer les boxes fermés par une surface dédiée aux stationnements avec des places de stationnement simplement délimitées par une signalisation horizontale qui délimiterait ces places de stationnement, sans possibilités de stockage de matériels divers , sous réserve bien sûr de la faisabilité technique de cette réalisation.</i></p> <p><i>Le phénomène constaté de revente des parkings dans un but lucratif, difficilement maîtrisable règlementairement puisqu'autorisé par certains règlements de copropriétés est également générateur de ces stationnements sur la voie publique. Il serait intéressant de vous rapprocher du Maître d'Ouvrage avec éventuellement d'autres propositions .</i></p>			

N° des observations	Nom	N° des Parcelles concernées	Nature de la requête
Courrier	Foncia Mont-Blanc	OAP 8	Inquiétudes exprimées par la copropriété « LaTroika qui estime insuffisant les indications concernant l'aménagement de cette zone
<p><u>Avis du CE</u> : <i>Consulter la pièce n° 5 du dossier d'enquête et l'avis des services de l'état.</i></p>			

N° des observations	Nom	N° des Parcelles concernées	Nature de la requête
Courrier	SNC 950 RDC	Ferme de Combafort	Courrier arrivé Hors Délais
Avis du CE :			
<i>Courrier IRRECEVABLE - arrivé hors délais, le tampon de la poste est daté du 28 janvier 2022, pour une date de clôture de l'enquête au 14 janvier 2022. Le Commissaire Enquêteur ne peut se prononcer à son sujet.</i>			
<i>A noter que ce courrier reprend les termes de celui remis en main propre au Commissaire Enquêteur au cours de sa permanence du 14/01/2022. Se reporter à l'observation n°13.</i>			

RAPPEL ; La procédure engagée est une modification du PLU qui ne permet pas des modifications du zonage , exceptée pour les zones à urbaniser , identifiées AU dans le PLU et qui au contraire doivent être aménagées dans un certain délai. .C'est l'objet de cette modification n° 1 qui concerne la zone OAP n°9 dite Oise , ancienne zone 2AU

Ceci explique que les demandes concernant les changements de zonage de leur parcelles exprimés par certains habitants de Demi-Quartier n'aient pu trouver une réponse favorable dans le cadre de cette enquête diligentée pour une modification n+ 1 du PLU de Demi-Quartier.

Le Commissaire Enquêteur ne peut que recommander aux intéressés de s'intéresser à l'évolutions des projets d'urbanisme de Demi-Quartier dont ils seront avertis par les divers moyens de communication et d'information mis en place par la commune

XI. Procès verbal de Synthèse

Département de Haute - Savoie
Commune Demi-Quartier
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Département de Haute - Savoie
Commune Demi-Quartier
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

En application de l'article R 123-18 du code de l'Environnement

Procès-Verbal de synthèse des observations écrites ou orales recueillies en cours d'enquête du 13/12/2021 au 14/01/2022

A réception de ce Procès-verbal de synthèse, il vous appartiendra de fournir un mémoire en réponse dans un délai de quinze jours.

Après étude des dossiers, visites sur place, échanges d'information avec les personnes concernées, en particulier le Maître d'Ouvrage l'analyse des observations consignées sur le registre d'enquête, des courriers ou courriels, reçus en mairie ou remis au Commissaire Enquêteur pendant ses permanences il serait souhaitable d'avoir une réponse aux interrogations formulées ci-après :

- 1. Pourquoi avoir engagé cette modification n° 1 du PLU de la commune de Demi-Quartier approuvé le 23/03/2021 prescrite par la délibération du Conseil Municipal n° DEL2021 – 19 du 19/03/2021.*
- 2. Quels éléments avez-vous pris en compte pour vous aider dans le choix des différents objectifs de cette modification ?*

3. *Les directives des documents supra-communaux sont-elles respectées ? de quelles façons ? sont-elles constructives ou restrictives*

4. *En dehors des prescriptions réglementaires, quels moyens supplémentaires avez-vous mis en œuvre pour la publicité de cette enquête, estimez-vous que la concertation que vous avez mise en place a été positive et suffisante ?*

5. *Les remarques des personnes publiques associées sont dans l'ensemble favorables à cette modification n°1, mais les services de l'état émettent plusieurs remarques en soulevant différents points de réglementation, en particulier sur la classification de la zone 1AUT / OAP9 , comme Unité Touristique Nouvelle locale.*

6. Synthèses des observations

Bilan quantitatif

Ce sont 14 observations qui ont été consignées sur le registre mis à disposition par le Maître d'Ouvrage.

Des courriers,(une quinzaine) précisent ou complètent ces observations et ont été remis à l'intention du Commissaire Enquêteur, soit en main propre au cours de ses permanences, soit directement adressés en mairie, par voie postale, certaines en RAR, et par voie électronique.

Ce bilan quantitatif est à relativiser puisqu'il s'avère qu'il contient un certain nombre de redondances.

Bilan qualitatif

Plusieurs thèmes récurrents constituent le corps de ces observations :

↪ *Certains propriétaires, souhaitent retrouver le statut de constructibilité de leurs parcelles maintenant classées en A ou N, observations 1, 9, 10, 11*

↪ *Les OAP ont fait l'objet de remarques, qui traduisent une certaine méconnaissance des règles et obligations leur incombant., observations 2, 7,*

↪ *Les Emplacements Réservés, en particulier ER 23ER, ont également fait l'objet*

de remarques sur leur nécessité, observations 12,

↪ *Des observations concernent l'application de certains points du règlement écrit, en particulier sur ce qu'il est possible de faire ou non, observations 2, 3, 6, 8, 13, 14,*

↪ *Des remarques sur la clarté de la rédaction du projet, observations 4,*

↪ *Des remarques sur le choix des parkings en sous-sol ou aériens, observations et lettre.*

Procès-verbal remis en main propre le 21 janvier 2022, à Monsieur le Maire de la Commune de Demi-Quartier

Commissaire Enquêteur
Jean Bonheur

Commune de **de Demi-Quartier**
Monsieur le Maire

XII Mémoire en réponse du Maître

d'Ouvrage

XIII Climat de l'enquête

Cette enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions et dans le respect des consignes sanitaires.

Les échanges avec les administrés ont toujours été courtois et constructifs

La mairie a mis à la disposition du CE les locaux et le matériel nécessaire.

Le CE a trouvé auprès du Maître d'Ouvrage, des élus, du personnel administratif toute l'aide et la disponibilité souhaitées.

Lathuile le 10/02/2022
Commissaire Enquêteur
Jean Bonheur

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

DEPARTEMENT de HAUTE - SAVOIE

Modification n° 1 du PLU de la Commune de Demi-Quartier

I. Désignation des pièces

- A. Rapport du Commissaire Enquêteur
- B. Conclusions et avis motivé du Commissaire Enquêteur**
- C. Annexes

II. Destinataires

- A. Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble
- B. Monsieur le Préfet de Haute-Savoie
- C. Monsieur le Maire de Demi-Quartier
- D. Archives du Commissaire Enquêteur

Dossier B

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PREAMBULE

Généralité et contexte réglementaire

RAPPEL - Le P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme) - GENERALITES

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains), n° 2000-1208, du 13 décembre 2000, avec pour objectif : rénover le cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace, afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, solidaires et durables, en s'appuyant sur trois principes fondamentaux :

- solidarité et partage
- développement durable et qualité de vie
- démocratie et décentralisation

Complétée par la loi Urbanisme et Habitat (juillet 2003) réglemente les documents d'urbanisme.

La loi ENE, (Engagement National pour l'Environnement), n° 2010-788 du 12/07/2010, complète ou renforce certaines dispositions du code de l'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme, remplace désormais le Plan d'Occupation des Sols. Ce document doit permettre aux conseils municipaux de mieux exprimer leur projet pour la commune, après avoir élaboré un diagnostic d'ensemble et une politique globale pour l'aménagement, le renouvellement et le développement durable et maîtrisé de la commune.

Le PLU porte sur la totalité du territoire de la commune. Il définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain et intègre l'ensemble des projets d'aménagement de la commune et le traitement des espaces publics. Il permet de veiller à la protection des espaces naturels et des paysages, de préserver les activités agricoles et forestières et de protéger l'environnement.

Les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui

définit les orientations d'aménagement et d'Urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, il doit respecter les objectifs et les principes d'équilibre et de durabilité, cf. article L110 et L 121.1 du CU,

L'article L. 110 du CU définit le principe de gestion économe des sols et impose aux collectivités publiques une harmonisation des décisions pour l'utilisation de l'espace.

Depuis la loi UH, (02/06/2003), le PADD n'est pas opposable mais est un complément essentiel du rapport de présentation.

La loi Grenelle 2 du 12/07/2010 élargit le rôle des PLU avec une réduction des émissions de gaz à effet de serre, diminution des obligations de déplacement, préservation et restauration des continuités écologiques, objectifs de modération de la consommation de l'espace, obligation de performances énergétiques et environnementales renforcées.

D'autres lois sont venues compléter cet arsenal pour la gestion du territoire :

La loi ALUR, (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), a modifié l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme pour y insérer de nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières. La loi Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 11/02/2014, a par ailleurs apporté de nouveaux éléments afin de compléter ce article.

Plus récemment, (Aout 2015), la loi Macron a modifié l'article L.123-1-5 du CU.

Il existe PLUSIEURS PROCEDURES d' EVOLUTION d'un PLU :

- ↪ **La REVISION (Articles L.153-31 à 153-33 du CU)**
- ↪ **La REVISION dite « ALLEGEE » (Articles L.153-34 du CU)**
- ↪ **La MODIFICATION de DROIT COMMUN (Articles L.153-41 à L.153-44 du CU)**
- ↪ **La MODIFICATION SIMPLIFEE (Articles L.153-45 à L.153-48 du CU)**
- ↪ **La MISE en COMPATIBILITE (L.123-54 à L.153-59 et R153-14 à R.153-17 du CU)**
- ↪ **ABROGATION (r153619 du CU)**

A. Rappel du contexte réglementaire

- ❖ Décision du tribunal Administratif n° E E210001820/038 en date du 08/10/2021 désignant le Commissaire Enquêteur,
- ❖ Délibération du Conseil Municipal n° DEL.2021-19 du 04/03/2021,
- ❖ Arrêté Municipal n° 2021 – 91 prescrivant l'enquête publique sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Demi-Quartier, en date du 22/11/2021.

B. Contexte Général

Les règles d'urbanisme qui régissent la commune de Demi-Quartier sont celles qui ont été approuvées dans le PLU approuvé le 23 mars 2017.

Les élus ont estimé devoir faire évoluer le PLU en reprenant plusieurs de ses dispositions, pour mettre à jour le cadastre, en prenant en compte les constructions réalisées et avoir un règlement graphique réactualisé et mis à jour pour une meilleure lisibilité, pour revoir la production et la répartition des logements sociaux dans le cadre des OAP, pour améliorer certaines dispositions du règlement écrit, revoir, modifier, supprimer ou rajouter des emplacements réservés, et l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, zone dite de « **OISE** » qui devient **OAP 9**.

La commune de Demi-Quartier a choisi la procédure de modification de droit commun, en application de l'article L.153-36 à L.153-44 du CU, puisqu'elle :

- ↪ Ne change pas les orientations du PADD,
- ↪ Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ↪ Ne réduit pas une protection des risques de nuisance, des qualités des sites, des paysages, des milieux naturels, et ne génère pas des risques de nuisance,
- ↪ N'ouvre pas à l'urbanisation une zone qui n'a pas été ouverte à l'urbanisation dans les 9 ans qui ont suivi sa création.
- ↪ La note explicative du projet et les changements apportés au PLU, sont

transmis aux Personnes Publiques Associées, (L.132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.) qui sont amenées à se prononcer sur ce projet.

C. Conclusions

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et qui le notifie au Préfet et aux PPA. Dans sa délibération n° DEL 2021-19, en date du 17/03/21, le conseil municipal, à l'unanimité des membres présents, autorise Monsieur le Maire à effectuer toutes les démarches, signer tous les documents nécessaires au bon déroulement de cette modification n°1 du Plu de la commune de Demi-Quartier approuvé le 23/03/2017.

Comme prévu par le Code de l'Urbanisme, le Commissaire Enquêteur a remis à Monsieur le Maire, un PV de synthèse le 21/01/2022 reprenant les observations reçues en cours d'enquête, et autres questions induites par cette modification, en lui demandant d'y apporter toutes les explications lui paraissant adaptées.

Les arguments développés par monsieur le Maire mettent en évidence la nécessité et la justesse de cette procédure pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU d'Oise du PLU approuvé le 23 mars 2017, pour améliorer la répartition, la production de logements sociaux, pour renforcer l'accessibilité et la diversification de l'habitat, pour faire évoluer le règlement écrit, sa mise en œuvre, affiner certaines de ses règles, pour qu'il soit plus lisible, grâce aux retours d'expérience sur les autorisations d'urbanisme en lien avec le service instructeur de C.C. Pays du Mont Blanc et mettre à jour le cadastre pour un règlement plus juste et plus lisible. Concernant les emplacements réservés, la mise à jour est également nécessaire puisque certains sont devenus inutiles, d'autres, au contraire, sont à créer, à sécuriser, De même l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'Oise permettra à la commune de répondre aux besoins d'accueil de familles de groupes, une meilleure gestion, répartition et équilibre des lits froids et chauds, optimisation des installations touristiques.

La modification n°1 ne remet pas en cause les choix du PLU, respecte les orientations du PADD, n'est pas en contradiction avec les documents supra-communaux. La Mission Régionale d'Autorité Environnementale, par sa décision n° 2021-ARA-2349a, ne soumet pas cette modification à une évaluation environnementale, et de ce fait le dossier n'a pas prouvé sa comptabilité avec les

documents de rang supérieur.

Concernant les remarques des services de l'état, si elles ne remettent pas en cause la modification n°1, elles doivent être analysées plus finement pour être prises en compte et ne pas être opposables à l'approbation de cette modification.

Concernant les remarques des administrés demandant la constructibilité de leurs parcelles, il n'est pas possible de leur donner satisfaction dans le cadre de cette procédure de modification, Il leur faudra renouveler leurs demandes dans le cadre d'une nouvelle révision du PLU. Les administrés de la commune font l'amalgame entre révision et modification, malgré les tentatives des élus et du Commissaire Enquêteur pour essayer de faire comprendre la nuance et la différence entre Modification et Révision. Le Commissaire Enquêteur leur a conseillé de suivre l'évolution de l'Urbanisme de leur commune dont ils seront informés par les moyens habituels de communication utilisés par la commune.

Après étude du dossier soumis à consultation, des avis des PPA, des observations et courriers relevés pendant l'enquête Le Commissaire Enquêteur émet :

Un AVIS FAVORABLE

à la Modification N° 1 de la Commune de Demi-Quartier

❖ **Sous réserve de prendre en compte les remarques des Services de l'Etat :**

- *Le régime de l'OAP 9, ne relève pas du régime d'UTN locale.*
- *Préciser l'implantation des annexes à 10 m maxi des constructions principales,*
- *Pour l'OAP 5, augmenter la part de mixité sociale, et rehausser d'un mètre la hauteur maximale autorisée,*
- *Pour les OAP 1 et 2, préciser que les logements sociaux sont des LLS ou des BRS,*
- *Préciser que la durée minimale de la convention loi montagne ne pourra être inférieure à 25, 30 ans*

❖ *En recommandant aux élus de travailler sur une optimisation du foncier dans le secteur du TC de la Princesse et de procéder aux quelques ajustements concernant des erreurs éventuelles de limites parcellaires, minimales de plume, d'inattention ou autres.*

Lathuile le 10/02/2022
Commissaire Enquêteur
Jean Bonheur

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

DEPARTEMENT de HAUTE - SAVOIE

Modification n° 1 du PLU de la Commune de Demi-Quartier

I. Désignation des pièces

- A. Rapport du Commissaire Enquêteur
- B. Conclusions et avis motivé du Commissaire Enquêteur
- C. Annexes**

II. Destinataires

- A. Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble
- B. Monsieur le Préfet de Haute-Savoie
- C. Monsieur le Maire de Demi-Quartier
- D. Archives du Commissaire Enquêteur

Dossier C

ANNEXES

- Désignation du Commissaire Enquêteur

Arrête Municipal n° 2021 – 91

Délibération du conseil Municipal DEL 2021 – 19 du 16/03/2021

Délibération du Conseil Municipal n° 2017 – 30 du 23/03 2017

Avis des P P A :

- Services de l'Etat
- CMA
- CCI
- I N A O
- Mairie de St Gervais les Bains

Lathuile le 10/02/2022
Commissaire Enquêteur
Jean Bonheur

SOMMAIRE

DOSSIER A

- Préambule - Généralité et contexte réglementaire
- I. Rappel du contexte réglementaire
- II. Contexte Général
- III. La Commune de Demi-Quartier
- IV. Les objectifs de la modification n°1 du PLU et les motifs des
- V. Dispositions administratives préalables
- VI. Dispositions relatives à la publicité de l'enquête (AM , article
- VII. Déroulement de l'enquête, (AM – article n° 5)
- VIII. Composition des dossiers soumis à consultation
- IX. AVIS des P.P.A
- X. Observations
- XI. Procès-verbal de Synthèses
- XII. Mémoire en réponse du Maitre d'Ouvrage
- XIII. Climat de l'enquête

DOSSIER B

- Préambule - Généralité et contexte réglementaire
- A** Rappel du contexte réglementaire
- B** Contexte Général
- C** Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur

DOSSIER C

Annexes