

Département de la HAUTE-SAVOIE

Commune de PASSY

# Enquête Publique

Arrêté municipal n°199/2019

N° TA : E19000177/38

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR et SES CONCLUSIONS MOTIVEES

VESIN Jean-Paul

# SOMMAIRE

<b>RAPPORT .....</b>	<b>3</b>
<b>1. GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE .....</b>	<b>4</b>
1.1 Le contexte .....	4
1.2 Le cadre juridique .....	5
1.3 Présentation de l'enquête publique .....	5
<b>2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....</b>	<b>6</b>
2.1 Pièces présentées à la consultation .....	6
2.2 Mesures de publicité .....	7
2.3 Modalités de consultation du public .....	7
2.4 Déroulement de l'enquête et la clôture des opérations .....	8
<b>3. ANALYSE DU DOSSIER .....</b>	<b>9</b>
3.1 Rapport de présentation .....	9
3.2 PADD .....	10
3.3 OAPs .....	11
3.4 Documents graphiques règlementaires : Plan de zonage et Plan des périmètres .....	11
3.5 Règlement écrit .....	12
3.6 Les Annexes .....	12
3.7 Consultations des PPA .....	13
3.8 Avis de l'Autorité Environnementale .....	16
3.9 Avis de la CDPENAF .....	16
<b>4 ANALYSE DES OBSERVATIONS .....</b>	<b>17</b>
<b>5 CONCLUSION DE L'ENQUETE .....</b>	<b>99</b>
<b>CONCLUSIONS MOTIVEES .....</b>	<b>100</b>
RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE .....	101
CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	102
<b>ANNEXES .....</b>	<b>106</b>
PROCES –VERBAL DE SYNTHESE .....	107
MEMOIRE EN REPONSE DU MAIRE .....	116
PLAN DE SITUATION DES OBSERVATIONS .....	138

Département de la HAUTE-SAVOIE

Commune de PASSY

# Enquête Publique

Arrêté municipal n°199/2019

N° TA : E19000177/38

**ELABORATION  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**RAPPORT**

VESIN Jean-Paul

# 1. GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

## 1.1 Le contexte

La commune de PASSY est située dans la haute vallée de l'Arve, entre les villes de Chamonix-Mont-Blanc, Saint Gervais et Sallanches.

Son territoire s'étend sur 8001 hectares, s'étagant de 546 m à 2901 m d'altitude. C'est la plus grande commune de Haute-Savoie et une des plus grandes de France.

La population est de 11 214 habitants en 2012.

La commune a une situation particulièrement attractive à proximité immédiate des bassins d'emplois de la vallée de l'Arve et du Pays du Mont-Blanc, zones très actives au point de vue économique.

Jusqu'à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, la commune de PASSY vivait en autarcie : la variété des ressources locales lui suffisait.

La principale activité demeurait une agriculture fondée sur la production de céréales et de pommes de terre, l'exploitation de vergers et vignes, l'élevage.

Un peu d'artisanat complétait cette activité principale : exploitation de bois et forêts, scierie, forge.

Le XIX<sup>ème</sup> siècle est marqué par un profond changement : le démarrage des applications industrielles de l'électricité, entraînant l'implantation en 1896 d'une usine à Chedde fabriquant des chlorates et perchlorates alcalins avant de produire de l'aluminium à partir de 1906 et jusqu'en 1973.

A cette importante activité industrielle est venue s'ajouter, à partir de 1926, la création sur le Plateau d'Assy d'une activité de cure conduisant à la construction de 15 sanatoriums et de 7 hôtels de cure destinés à soigner les tuberculeux.

Le territoire de PASSY est constitué de différentes composantes qui font sa complexité et sa diversité :

- Plaine agricole
- Sites multipolaires
- Plusieurs centralités urbaines
- Nombreux hameaux
- Sites touristiques
- Station de ski
- Existence des anciens sanatoriums

La commune de PASSY est soumise à la Loi Montagne

Il y a une très grande variété de la commune de Passy qui en fait son charme:

- Les paysages sont très différents, avec la Plaine agricole, industrielle et résidentielle. Puis le coteau avec le Chef-Lieu, les hameaux et ses secteurs résidentiels. Puis le Plateau d'Assy avec son activité propre, une ville dans la ville, et avec la station de ski familiale créée en 1965. Sans oublier les anciens sanatoriums qui marquent fortement le paysage. Et enfin ses paysages de montagne avec ses alpages et les sommets. Le tout avec, en toile de fond, le massif majestueux du Mont-Blanc.
- Les activités économiques sont très diversifiées, de l'agriculture et du tourisme, en passant par l'industrie, le commerce et l'artisanat

## 1.2 Le cadre juridique

- La décision du président du Tribunal Administratif de Grenoble du 3 juin 2019 (n°E19000177/38) désigne monsieur Jean-Paul VESIN, technicien forestier à l'ONF, pour conduire l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de PASSY.

Ordonnance du TA du 03 juin 2019, complétée le 07 juin 2019.

L'enquête est conjointe avec le zonage de l'assainissement (volet eaux usées et eaux pluviales) et la création d'un périmètre des abords pour la borne romaine du col de Forclaz.

- Le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L153-19 et R153-8 et suivants
- Le Code de l'Environnement, et notamment les articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-46
- Loi n°86-630 du 12 juillet 1983, et les articles 7 à 21 du décret n°85-453 du 23 avril 1985 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement
- Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
- Décret n° 5011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement
- Délibération n° DEL2015-56 par laquelle, en séance du 26 novembre 2015, le conseil municipal a décidé la prescription de la révision générale n°2 du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, avec la définition des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation
- Délibération n° DEL2019-02 par laquelle, en séance du 24 janvier 2019, le conseil municipal dans le cadre de la révision générale n°2 du POS valant PLU, a arrêté le projet de PLU et tiré le bilan de la concertation

## 1.3 Présentation de l'enquête publique

La commune de PASSY disposait d'un PLU approuvé en juin 2013.

Ce document a été annulé suite à une procédure administrative en mars 2015.

Au titre de l'article L174-6, le POS antérieur a alors été remis en vigueur jusqu'au 27 mars 2017, date de la caducité des POS prévue par le Code de l'Urbanisme au titre de l'article L174-1.

Depuis, la commune applique le Règlement National de l'Urbanisme.

Le conseil municipal, lors de sa séance du 26 novembre 2015, a défini les objectifs poursuivis par l'élaboration d'un PLU et a défini les modalités de la concertation de la population.

## **2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### 2.1 Pièces présentées à la consultation

Le dossier mis à disposition du public comprend :

- 1 Rapports de présentation : tome I et II, tome I bis et tome I ter.
- 2 Plan d'Aménagement et de Développement Durable.
- 3 Orientation d'Aménagement et de Programmation
- 4 Règlement.
- 5 Documents graphiques
- 6 Servitudes d'Utilité Publique
- 7 Annexes Sanitaires
  - Volet eaux potable
  - Schéma de gestion des eaux pluviales
  - Zonage de l'assainissement, volet eaux pluviales, réglementation
  - Zonage de l'assainissement, volet eaux pluviales, proposition de travaux et recommandations
  - Zonage de l'assainissement, volet eaux usées
- 8 Connaissance des risques
  - Carte de zonage réglementaire PPR
- 9 Annexes informative
  - Arrêté Préfectoral gestion de l'Arve
  - CDNPS Egratz
  - DGA
  - Tableau des bâtiments patrimoniaux
  - Chalets d'alpages
- 10 Bilan de la concertation
- 11 Mentions des textes régissant l'Enquête Publique
- 12 Avis des personnes Publiques Associées et Consultées
  - Avis PPA, tableau
  - Avis A de la préfecture
  - Avis B de la Préfecture
  - Conseil Départemental
  - Chambre d'Agriculture Savoie –Mont Blanc
  - Chambre de Commerce et de l'Industrie de la Haute-Savoie
  - INAO
  - RT Gaz
  - Commune de Saint Gervais
  - Commune de Domancy
- 13 Avis de l'Autorité Environnementale sur l'Evaluation Environnementale
- 14 Avis de la CDPENAF
  - Avis CDPENAF 1
  - Avis CDPENAF 2
  - Avis CDPENAF 3
- 15 Résumé non technique

## 2.2 Mesures de publicité

Conformément à l'article 6 de l'Arrêté municipal :

- Publication dans les journaux  
Le Dauphiné Libéré le 20/06/2019 et le 22/07/2019  
Le Messenger le 20/06/2019 et le 22/07/2019
- Affichage sur les panneaux d'affichage de la commune
- Publication sur les quatre panneaux lumineux de la commune
- Publication sur le site internet de la commune

## 2.3 Modalités de consultation du public

L'enquête publique s'est déroulée sur la période du lundi 08 juillet 2019 au lundi 09 septembre 2019.

Les permanences en mairie ont eu lieu :

- Lundi 08 juillet 2019 de 9h à 12h
- Mercredi 10 juillet 2019 de 14h à 17h
- Mardi 16 juillet 2019 de 9h à 12h
- Samedi 20 juillet 2019 de 9h à 12h
- Vendredi 26 juillet 2019 de 14h à 19h
- Samedi 17 août 2019 de 9h à 12h
- Mercredi 21 août 2019 de 14h à 17h
- Samedi 14 août 2019 de 9h à 12h
- Mardi 27 août 2019 de 14h à 19h
- Jeudi 29 août 2019 de 9h à 12h
- Jeudi 05 septembre 2019 de 14h à 19h
- Lundi 09 septembre 2019 de 9h à 12h

Le dossier de l'enquête publique a été consultable en mairie, au service de l'Urbanisme et dans un local isolé, aux heures habituelles d'ouverture au public

Afin d'accéder à la version numérique, un poste informatique a été mis à disposition au même endroit et aux mêmes horaires

Les observations/propositions/contre-propositions ont pu être déposées soit :

- sur le registre d'enquête dédié à feuillets non amovibles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur
- adressées par courrier ou déposées en mairie
- adressées par voie électronique sur le registre dématérialisé accessible depuis le site de la commune

#### 2.4 Déroulement de l'enquête et la clôture des opérations

J'ai rencontré Mr DUGERDIL, adjoint en charge de l'urbanisme, avec Mr VALLERIE le 7 juin pour une première prise de contact.

J'ai rencontré Mr KOLLIBAY, maire de la commune, avec Mr VALLERIE et Mr DUGERDIL le 27 juin. Nous avons abordé les différents enjeux du projet de PLU ainsi que les points clés.

J'ai rencontré Mr VALLERIE le 5 juillet pour vérification du dossier du PLU et visite de la commune.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles, la confidentialité des échanges entre les personnes et le commissaire étant bien respectée.

Le personnel de la mairie a bien accueilli les personnes qui sont venues aux permanences.

Mr VALLERIE et Mme JEVENETON, du service de l'Urbanisme, ont été très efficaces pour assurer le bon déroulement des permanences et de l'enquête de manière plus générale.

J'ai clôturé le registre d'enquête publique le mardi 10 septembre 2019, comprenant 93 observations.

J'ai effectué une visite de la commune le 20 septembre pour voir plusieurs points posant problèmes.

Un registre dématérialisé, accessible depuis le site de la commune, a été mis en place sur la même période.

Les registres physiques et dématérialisés ont été tenus à jours et sont identiques.

## **3. ANALYSE DU DOSSIER**

### **3.1 Rapport de présentation**

Le rapport se présente en 4 parties

#### **Tome1 :**

- *Préambule*
- *Introduction*
- *Synthèse du diagnostic*
  - Situation et tendances démographiques
  - Urbanisme et habitat
  - Occupation humaine
  - Activité et emploi
  - Equipements et réseaux
- *Analyse de la consommation foncière et des capacités de densification*
  - Enveloppe urbaine et consommation d'espace
  - Capacité de densification et de mutation
- *Choix retenus pour établir le PADD/Justification du PLU*
  - Choix retenus pour établir le PADD
  - Motifs de la délimitation des zones, des règles et des OAPs

#### **Tome 1 bis :**

Résumé non technique de l'évaluation environnementale

#### **Tome1 ter :**

Annexe au rapport de présentation : diagnostic

#### **Tome 2 :**

- *Etat initial de l'environnement*
  - Biodiversité et dynamique écologique
  - Paysages
  - Ressource en eau
  - Sols et sous-sols
  - Ressource énergétique, gaz à effet de serre et facteurs climatiques
  - Qualité de l'air
  - Déchets
  - Le bruit
  - Risque naturels et technologiques
  - Synthèse des enjeux
- *Description de l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et plans et programmes*
  - Loi Montagne
  - Le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021 et le SAGE de l'Arve
  - Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Rhône-Méditerranée
  - Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique
  - Le plan climat air énergie territorial de la CCPMB
  - Schéma régional des carrières
  - Schéma départemental d'accès à la ressource forestière
  - Les servitudes d'utilités publiques
  - Les autres documents

- *Manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement. Analyse des effets attendus de la mise en œuvre du plan et mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les effets du plan sur l'environnement*
  - Manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation de l'environnement
  - Analyse des effets attendus de la mise en œuvre du Plan sur l'environnement
  - Evaluation des incidences sur les sites Natura 2000 et mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les incidences dommageables du PLU
- *Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLU*

## **3.2 PADD**

Le PADD constitue le projet politique de la commune pour les années à venir et en intégrant une vision qui va au-delà de ce PLU, pour les prochaines décennies.

Rappel du contexte légal :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.

3 axes sont définis :

- *axe 1 : préserver le cadre de vie*
  - Préserver les espaces naturels à forte valeur patrimoniale
  - Préserver l'armature écologique du territoire
  - Agir sur le développement urbain pour maîtriser les besoins énergétiques et • préserver la qualité de l'air
  - Préserver l'armature paysagère et agricole du territoire
  - Préserver le patrimoine naturel du territoire
  - Développer des espaces publics support de la qualité de vie du territoire
  - Prendre en compte les risques naturels et technologiques
  - Maîtriser et réduire les sources de pollutions et nuisances
- *axe 2 : assurer la présence des activités économiques*
  - Favoriser l'implantation d'entreprises artisanales, industrielles
  - Conforter et développer les commerces et services de proximité
  - Accompagner la mutation et la reconversion des établissements
  - Confirmer la vocation touristique de Passy
  - Renforcer le secteur touristique du pôle stratégique du Plateau d'Assy
  - Renforcer le secteur touristique du pôle stratégique du Lac de Passy
  - Encadrer le développement touristique de Plaine-Joux :
  - Préserver et pérenniser l'activité agricole existante dans sa dynamique économique, sociale et paysagère
- *axe 3 : anticiper et répondre aux besoins de la population actuelle et future*
  - Orienter et maîtriser la croissance démographique pour permettre à Passy d'assurer son rôle à l'échelle du bassin de vie
  - Orienter et maîtriser la production de logements
  - Encourager la diversification des formes urbaines
  - Adapter les équipements publics d'échelle locale et supra-communale

### **3.3 OAPs**

8 OAPs sectorielles sont prévues sur la commune dans le projet de PLU :

- **secteur de Chedde Centre**, classée en zone Ub  
85 logements, 35 logt/ha, 40% logements sociaux
- **secteur du Vernay**, classée en zone 1AUd  
30 logements, 38 logt/ha, 30% logements sociaux
- **secteur de Champlan Ouest**, classée en zone 1AUd  
Secteur du Chef-Lieu, classée en zone 1AUd  
16 logements, 16 logt/ha, 30% logements sociaux
- **secteur du Chef-Lieu**, classée en zone 1AUd  
12 logements, 30 logt/ha, 4035% logements sociaux
- **secteur du Chef-Lieu Est**, classée en zone 1AUd  
35 logements, 50 logt/ha, 35% logements sociaux
- **secteur du Plateau d'Assy Est**, classée en zone 1AUB  
30 logements, 30 logt/ha, 30% logements sociaux
- **secteur du Plateau d'Assy Ouest**, classée en zone 1AUB  
18 logements, 26 logt/ha, 30% logements sociaux
- **secteur Les Egratz**, classée en zone 1Aux  
Activité artisanale

### **3.4 Documents graphiques règlementaires : Plan de zonage et Plan des périmètres**

La surface de la commune est très importante et il est donc plutôt difficile d'avoir des documents graphiques faciles à utiliser.

Le plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup> est bien réalisé, sous une réserve importante car les numéros de parcelles ne sont pas calés correctement et souvent il y a :

- deux numéros sur la même parcelle
- Pas de numéro sur d'autres
- Un numéro mais sur la limite de la parcelle

Il est donc très difficile d'utiliser ce plan.

A améliorer pour faciliter l'utilisation de ce document.

Sinon, il est très lisible avec un code de couleurs très explicite entre les différentes zones du PLU ce qui permet de se positionner rapidement.

Par contre, pour travailler plus finement, des plans au 1/2500<sup>ème</sup> ont été édités avec, sur cette échelle, des numéros de parcelles lisibles et parfaitement positionnés sur les parcelles.

### **3.5 Règlement écrit**

Le document est clair et complet : une définition des termes, des croquis explicatifs, un code de couleurs et de caractères gras pour bien différencier les zones, chapitres et articles.

Cependant, il y a plusieurs erreurs à rectifier impérativement:

- à partir de la page 155, les en-têtes sont faux. Ils ne correspondent pas à la zone concernée et cela est à rectifier impérativement
- Des sauts de pages ne sont pas placés au bon endroit (page 155, 161,...): la section concernant la zone A commence en bas de page, idem pour la section concernant la zone N,...
- Différentes erreurs de codification de paragraphes : par exemple page 4

### **3.6 Les Annexes**

Les annexes comprennent :

- Documents graphiques annexes
- Servitudes d'utilité publique
- Annexes sanitaires (eaux usées, eaux pluviales, eau potable, déchets)
- Prescriptions isolement acoustique

## **3.7 Consultations des PPA**

### **Préfecture**

Les enjeux exprimés par l'Etat en 2016 :

- Arrêter la dispersion de l'habitat individuel
- Limiter l'étalement urbain, en délimitant l'enveloppe urbaine au plus près du bâti, et proscrire le mitage
- Protéger le patrimoine bâti, historique et archéologique
- Maintenir et préserver les terres agricoles
- Protéger les espaces naturels
- Réfléchir aux modes de déplacements et lutter contre la pollution de l'air

### **Le parti d'aménagement : vers un renforcement des polarités**

La commune a fait un gros effort de modération de la consommation de l'espace : en comparaison avec le PLU annulé de 2013, c'est environ 72 ha qui ont été reclassés en zone A ou N

Le projet communal pour l'habitat s'articule autour de 3 pôles : le chef-lieu et les secteurs proches, Chedde et le Plateau d'Assy.

Pour les activités artisanales une seule zone prévue en extension aux Egratz pour 6,8 ha. Cette extension a reçu un avis favorable de la CDNPS

### **Prise en compte des espaces naturels et agricoles, de l'environnement et des paysages**

La continuité écologique est bien prise en compte : Réserve Naturelle Nationale, Natura 2000, ZNIEFF I et II, ZICO zones humides et tourbières, SRCE Rhône-Alpes.

Un problème subsiste avec le classement en Ndm1 au Nord de la zone des Egratz

Pour les espaces agricoles, le projet impactera 15 ha de terres agricoles, principalement des espaces enchâssés dans le tissu urbain

La surface agricole utile est de 1 546 ha (soit 19,3% de la surface communale)

Concernant le déclassement de parcelles, 5 secteurs ont été repérés dans l'enveloppe urbaine mais devant être reclassés en zone A ou N

### **Patrimoine à préserver ou mettre en valeur**

Les éléments patrimoniaux ont bien été repérés

Cependant, un inventaire détaillé des chalets d'alpage (principalement au Désert de Platé ) aurait pu compléter ce repérage

### **Prise en compte du programme Local de l'Habitat**

Les objectifs du PLH sont de 164 logements sociaux sur la période de 2014-2020.

Avec 104 LLS déjà produits et 220 LLS envisagés, le projet de PLU est compatible avec les objectifs du PLH.

### **Prise en compte du schéma départemental d'accueil des gens du voyage**

Le schéma départemental a été approuvé en 2012.

Un Secteur de taille et de Capacité d'Accueil Limité est inscrit dans le projet : c'est le n°3

### **Prise en compte des risques naturels et technologiques**

Concernant la zone 2AU de Champlan, il existe un risque de débordement du ruisseau « Le Marderay ». il est demandé un gel de cette zone.

### **Servitudes d'utilité publique**

Les périmètres de protection des captages doivent apparaître sur le règlement graphique.

Le plan de zonage doit également indiquer les zones de servitudes liées aux canalisations de gaz

## **Sites et sols pollués**

4 sites potentiellement pollués sont répertoriés sur la commune

## **Déchets inertes**

La commune affiche 60 ha de zone NDMI à des fins de stockage et de dépôt de matériaux inertes. Les zones de stockage, et dans une moindre mesure de recyclage, gagneraient à être mutualisées afin d'éviter l'effet de continuum d'installations le long de l'Arve.

## **Les secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL)**

Les STECAL n°5, 6, 7 et 10 concernent les anciens sanatoriums qui ne sont plus en activité et doivent être supprimés.

Les STECAL n°4, 8, 11 doivent être réduits.

Le STECAL n°2 doit interdire toute nouvelle construction.

## **Le droit de préemption urbain**

La commune devra instaurer le DPU.

## **Sécurité incendie**

Le SDIS attire l'attention de la commune sur la nécessité de renforcer le réseau, améliorer la défense incendie, s'assurer des dimensionnements des réservoirs dédiés à la défense incendie, renforcer la défense extérieure contre incendie.

## **Conclusion :**

Avis favorable au projet de PLU, sous réserves que la commune :

- Réduise l'enveloppe urbaine sur les secteurs repérés
- Subordonne l'éventuelle ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Champlan à la démonstration de l'absence de l'aléa torrentiel
- Lève les incertitudes sur les logements sociaux
- Prend en compte les remarques relatives aux espaces naturels
- Supprime la zone NDMI au nord des Egratz
- Justifie les besoins en matière de stockage de matériaux inertes
- Supprime les STECAL n° 5, 6, 7, 10 – réduise les n°4, 8 et 11 et limite le n°2
- Supprime les zonages Ut et Uet des secteurs au nord de Praz-Coutant et Guébriant
- S'assure de la bonne transcription de servitudes d'utilités publiques dans les documents graphiques

## **Conseil Départemental**

Avis favorable sous réserve de :

- Réfléchir à la perception des limites d'agglomération pour influencer le comportement des automobilistes

Respect des reculs en fonction du classement de la voirie : minimum de 12 m et jusqu'à 25 m de l'axe de la route

- Respecter un recul entre les espaces boisés classés et les routes départementales

Les limites des EBC devront respecter un recul de 10 m par rapport à la limite du domaine public

- Intégrer dans le règlement un point sur l'aspect des clôtures situées à proximité des carrefours et des accès
- Consulter le Département sur les Emplacements Réservés à proximité des routes départementales
- Sur les orientations d'aménagement : Voir avec le département pour les conditions d'accès et de sortie pour les zones 1AU

## **Chambre d'Agriculture Savoie –Mont Blanc**

Avis favorable sous réserve de prendre en compte les demandes suivantes :

- Réduction de la zone A d'intérêt paysager et reclassement en zone agricole sur « Champ Pottu » permettant des installations agricoles
- Reclassement en zone N de « La Frasse » ré exploitée en zone agricole
- Suppression de la zone Ndmi de « Pont de Carabote » et reclassement en zone A
- Identification de zone A autour des périmètres des bâtiments agricoles existants pour garantir leurs évolutions sur « La Frassa » et sur « Bois Meunier »
- Réduction de l'ER n°7 sur « Les Nattes » et de l'emprise de l'ER n°40 pour la voirie sur « Les prés Chapeau »
- Ajustement du règlement des zones U, A et N

## **Chambre de Commerce et de l'Industrie de la Haute-Savoie**

Avis favorable.

Il est important de veiller à ne pas multiplier les polarités commerciales disséminées et plus globalement prendre en compte le tissu existant.

## **INAO**

Avis favorable.

La liste des OAP et IGP doit être mentionnée dans le rapport de présentation.

Les efforts de la commune pour limiter l'enveloppe urbaine permettent de réduire la consommation d'espaces agricoles en extension.

La zone Ndmi est en partie localisée sur des parcelles exploitées qui doivent garder leur vocation agricole.

Dans le secteur de La Ravoire, deux zones agricoles exploitées ont été classées en Ud et ne sont pas comptabilisées dans la consommation d'espaces en extension.

## **RT Gaz**

Plusieurs modifications sont demandées dans le Rapport de présentation, le PADD, le Règlement écrit, le document graphique du règlement-plan de zonage, les Emplacements réservés, le plan et la liste des servitudes

## **Commune de Saint Gervais**

Aucune remarque

## **Commune de Domancy**

Aucune remarque

### **3.8 Avis de l'Autorité Environnementale**

Les principaux enjeux du PLU de Passy sont :

- La limitation de la consommation d'espace et de l'étalement urbain
- La préservation des milieux naturels et de la biodiversité
- La gestion des risques naturels
- La préservation de la ressource en eau
- La préservation des qualités paysagères du territoire et du patrimoine bâti
- La maîtrise des nuisances sonores liées aux déplacements et la réduction de l'exposition de la population à la mauvaise qualité de l'air

Dans le rapport de présentation, on retrouve globalement l'essentiel des informations attendues.

Plusieurs remarques sont tout de même à relever :

- L'enjeu de gestion économe de l'espace n'apparaît pas pris en compte de façon satisfaisante
- Les insuffisances de l'état initial d'inventaire faune/flore ne permettent pas de garantir que la biodiversité sera préservée dans toutes les zones à ouvrir à l'urbanisation
- L'enjeu de gestion des risques naturels mérite d'être mieux appréhendé sur deux zones du PLU (zone 2AU de Champlan et STECAL n° 4)
- L'enjeu de préservation de la ressource en eau n'est pas garantie non plus en raison de la création d'une zone de PLU (zone de stockage et de dépôt de matériaux inertes)
- L'enjeu de la préservation de la qualité paysagère et du patrimoine bâti apparaît correctement pris en compte, en cohérence avec les objectifs fixés
- L'enjeu de maîtrise des nuisances sonores et de la qualité de l'air, et leurs effets sur la santé humaine, méritent d'être mieux pris en compte

### **3.9 Avis de la CDPENAF**

Avis favorable, sous réserve que la commune :

- Parachève la délimitation de l'enveloppe urbaine au plus près du bâti existant
- Subordonne l'ouverture de la zone 2AU de Champlan à l'urbanisation à la démonstration de l'absence d'aléa torrentiel sur le secteur, ce qui n'est pas le cas en l'état actuel des connaissances
- Prend en compte l'ensemble des remarques relatives aux espaces naturels
- Supprime le secteur Ndmi du nord des Egratz
- Justifie les besoins en matière de stockage et de dépôts de matières inertes et garantit un retour à l'activité agricole
- Revoit la limite des zones A et Ap à Champ Pottu et à Chedde
- Classe en A la partie N de Chedde
  
- Réduise le STECAL n°4
- Supprime les STECAL n°5, 6, 7, 10
- Interdit toute construction dans le STECAL n°2
- Réduise l'emprise des STACAL n° 8 et 11 et permette la seule réfection ou extension limitée des bâtiments existants

## 4 ANALYSE DES OBSERVATIONS

La consultation a fait l'objet de :

- documents remis en main propre lors des permanences
- documents remis en mairie
- courriels
- observations sur le registre dématérialisé

118 observations ont été déposées lors de cette enquête :

- 93 observations enregistrées dans le registre dématérialisé, avec copie dans le registre papier consultable en mairie.
- 15 observations en plus lors des permanences de l'enquête

Les permanences étaient adaptées et il n'y a eu que deux dépassements horaires.

Les arguments des demandeurs sont parfois d'ordre personnel.

Certains éléments ne sont pas rapportés formellement dans ce document mais tous les arguments ont été étudiés avec soin pour chaque cas.

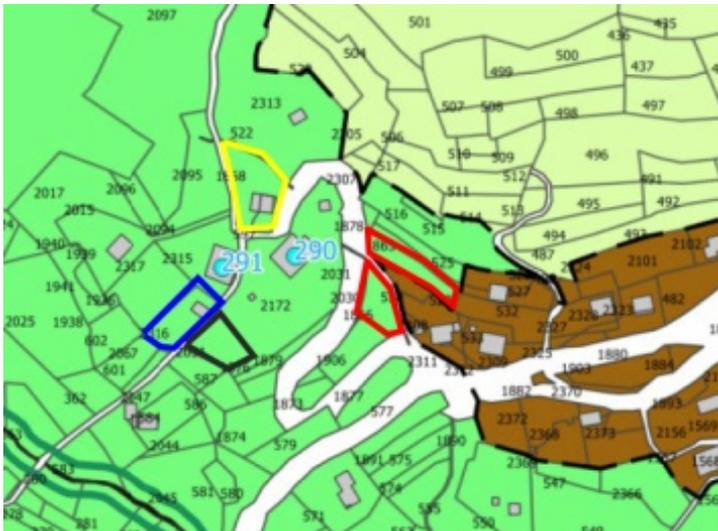
Chaque observation a un numéro en bas à droite.

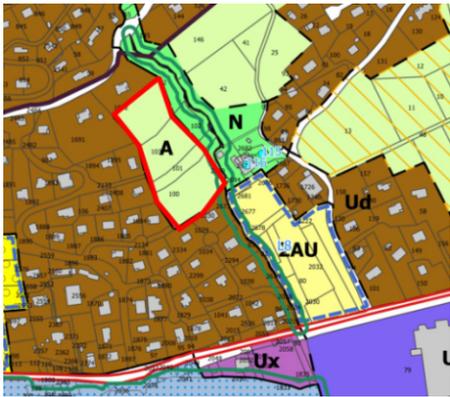
Ce numéro est porté sur une petite pastille de couleur variable que l'on retrouve sur la carte en fin de ce document.

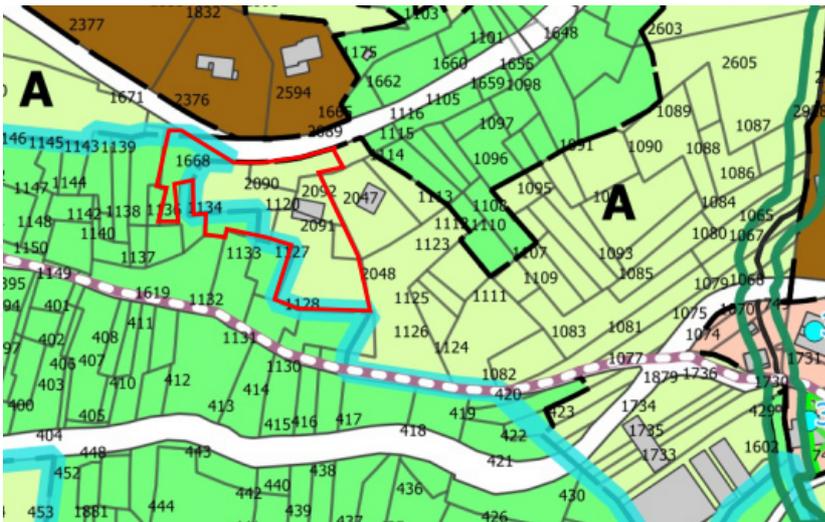
La commune étant très vaste, j'ai quadrillé la carte suivant :

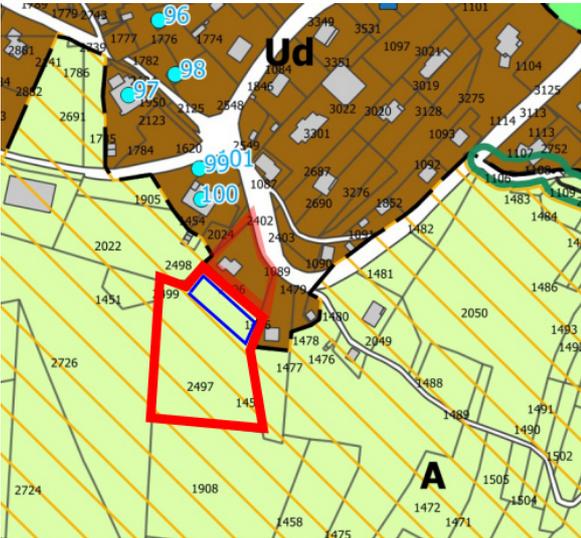
- 5 colonnes de A à E
- 3 lignes de 1 à 3

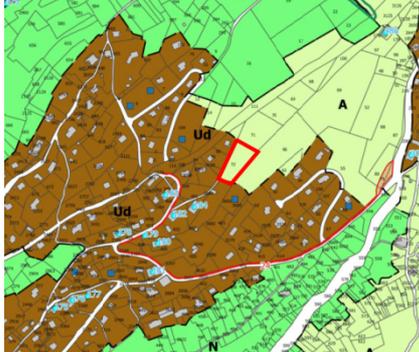
En bas de chaque observation, il y a un code (par exemple C2, A3,...) qui permet de savoir où chercher la pastille sur la carte.

<b>Intervenant</b>	
Mr et Mme Alexandre et Christiane ANCIC LE LAVOUET C1866-2030-530-1863, C2316, C597-1868, C2051	
<b>Observation</b>	
Demandes diverses	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p>Les intervenants exposent 4 observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>A en rouge</b> : C1866, C2030, C530, C1863. Intégrer les parcelles en Ud</li> <li>• <b>B en bleu</b> : C2316. Modification Règlement zone A sur extension de bâtiment. Dans le projet, 30 m2 prévus. Demande de porter à 80 m2.</li> <li>• <b>C en jaune</b> : C597, 1868. Bâtiment en mauvais état. Demande le déclassement de bâtiment en habitation pour pouvoir le rénover.</li> <li>• <b>D en noir</b> : C2051. Demande de classement en UD bordé par une route avec les viabilités obligatoires.</li> </ul> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <p>A :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelle située hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères »</li> </ul> <p>B : Une extension de 30 m<sup>2</sup> semble cohérente et 80 m<sup>2</sup> très excessive</p> <p>C : Cette question pourra être traitée par une adaptation mineure</p> <p>D :Idem point A</p>	<p><b>Avis défavorable pour les 4 observations</b></p>
	
D1	

<b>Intervenant</b>	
Mme Arlette BAYLE	
H100, 101, 102, 103	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en zone Ud ou en zone AUd	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L'intervenante expose :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les 4 parcelles constituent une réserve au lotissement les « terrasses ensoleillées » qui date des années 1977/1980</li> <li>• Le classement en zone A est incompréhensible car l'activité agricole est impossible à cause du ruisseau</li> <li>• Plusieurs propriétaires du tènement, dont elle, ont donné leur accord pour des échanges de terrain avec la commune de Passy pour l'implantation de l'entreprise Quechua, avec promesses de constructibilité pour les parcelles du tènement</li> <li>• Elle a accordé une servitude de passage perpétuelle sur une parcelle rive gauche du ruisseau « le Merderay », pour réaliser des travaux de sécurisation (réalisés par le SM3A)</li> <li>• Un CU a été accordé par la commune le 23.11.2016 pour le tènement. Une demande de prorogation, déposée le 18.12.2017, a été refusée au motif que la demande a été formulée hors délai légal. Un recours gracieux a été fait auprès du maire mais sans suite</li> <li>• Les propriétaires du tènement ont montré leur volonté de faire un projet à court terme, alors que certaines zones classées AUd ne se réaliseront pas à l'échelle de ce PLU du fait qu'il faut l'accord de tous les propriétaires pour débloquer ces zones. Il y aura donc de la rétention foncière</li> </ul> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <p>Un classement en zone Ud n'est pas envisageable à l'échelle de ce PLU</p> <p>Il serait possible d'envisager une évolution vers la zone AU de ce tènement au vu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de la volonté des propriétaires de réaliser un projet, ce qui contribuerait à limiter la rétention foncière</li> <li>• Des difficultés pour le développement de la zone 2AU à proximité suite aux réserves de la Préfecture quand au risques de débordements torrentiels</li> </ul> <p>Il faudrait aussi voir si le tènement n'est pas soumis au même risque</p>	<p><b>Observation à étudier par la commune (voir commentaire du commissaire)</b></p>
	

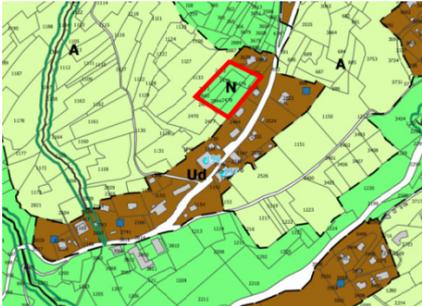
<b>Intervenant</b>	
Mr Hervé BERGAMELLI LES PLANTS O1120, O1127, O1134, O1668, O2090, O2091	
<b>Observation</b>	
Demande classement d'une partie du tènement en zone Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L'intervenant expose:</u></p> <p>Les parcelles étaient constructibles dans l'ancien PLU</p> <p>Des travaux ont été faits il y a deux ans et tout est en place pour une urbanisation</p> <p>Il y a deux maisons à proximité et ce secteur est urbanisé.</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelle située hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères »</li> </ul>	<b>Avis défavorable</b>
	
A2	<b>3</b>

<b>Intervenant</b>	
Mr Henri BIBOLLET et Mme Nadine TUAZ CHAVANNE O2497	
<b>Observation</b>	
Demande de classement d'une partie de la parcelle en zone Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>Les intervenants exposent :</u> En 2016, obtention d'une autorisation de division de la parcelle (en rouge sur le plan) qui est maintenant classée en zone A.</p> <p>La demande porte sur le zone en bleue sur le plan, de 842 m<sup>2</sup>, pour l'intégrer à la zone Ud.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un avant-projet pour un chalet d'habitation et un garage a obtenu un accord de principe de la Commission d'Urbanisme</li> <li>- Le terrain est plat et viabilisé, l'accès est prévu. La parcelle est en zone blanche</li> <li>- La future habitation vient en continuité de 6 constructions déjà existante à l'extérieur du virage</li> <li>- Il n'y a aucune activité agricole sur ce terrain actuellement non entretenu</li> <li>- Le terrain de 842 m<sup>2</sup> n'est pas une extension d'urbanisation mais vient finaliser l'enveloppe urbaine existante</li> </ul> <p>Plusieurs arguments d'ordre privés</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Equité sur des donations entre enfants</li> <li>- Famille présente depuis plus de 30 ans</li> </ul> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelle située hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères »</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
	
A2	

<b>Intervenant</b>	
Mme Jeannine BLONDAZ et Mme Ginette SOUDAN LE PERRAY ZB72	
<b>Observation</b>	
Demande classement de toute la parcelle en zone Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>Les intervenantes exposent :</u> La parcelle est contiguë sur deux cotés avec des parcelles construites</p> <p>La modification du zonage s'apparente à celle des parcelles construites au Nord et au Sud</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelle située hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères »</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p> 
D1	5

<b>Intervenant</b>	
Mr Jean BLONDAZ LA PEROUSE I3837, 3839	
<b>Observation</b>	
Classement en zone Ub	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L'intervenant expose :</u> Les parcelles sont attenantes à la zone Ub, font donc partie de cette zone urbaine et n'ont aucune vocation agricole.</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> Les parcelles font bien partie de l'enveloppe urbaine, avec un tènement comportant une habitation: il ne peut s'agir que d'une erreur qui doit être rectifiée</p> <p><u>Il faudra aussi intégrer la parcelle I3838 dans cette enveloppe urbaine</u></p> <p><u>Voir l'avis de la commune dans le mémoire en réponse (en pièce annexe)</u></p>	<p><b>Avis favorable</b></p> 
C2	6

Intervenant	
Mr Gérard BONVIN	
G1718, 1719	
Observation	
Demande de classement en zone Ud	
Commentaire du commissaire enquêteur	Avis du commissaire
<p><u>L' intervenants expose :</u> La limite de la zone urbaine devrait être portée à la route communale à l'Ouest, comme le reste du quartier</p> <p>Le classement en zone N pose également un problème d'équilibrage dans un partage familial</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelle située hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères »</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p> 
E2	7

Intervenant	
Mr Thierry BRILLET et Mr Patrick FAVRET EPAGNY D'EN HAUT J2481, J2479, J2476p, J2472p	
Observation	
Demande classement d'une partie de tènement en zone Ud	
Commentaire du commissaire enquêteur	Avis du commissaire
<p><u>Les intervenants exposent :</u> Un permis de construire a été donné en 2016 sur la partie Ouest. Un contact avec un constructeur a été formalisé mais le projet n'a pas abouti car ce dernier s'est retiré sans prévenir. Un nouveau permis est demandé en 2018 mais refusé par la commune</p> <p><u>Demande de classement partiel en zone Ud (zone hachurée en rouge)</u></p>  <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelle située hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères »</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p> 
C2	8

Intervenant	
Mme Aurélie BOUCHARD BAY N2857, N2858 / Parcelles diverses	
Observation	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Demande de classement en zone Ud des parcelles N2857 et N2858</li> <li>2 Demande de classement en zone Ud la zone A qui coupe le hameau de BAY</li> <li>3 Questions sur classement en zone Ud de bâtiments agricoles</li> </ol>	
Commentaire du commissaire enquêteur	Avis du commissaire
<p><u>L' intervenante expose :</u></p> <p><b>Observation 1, concernant sa propriété sur les parcelles N2857 et N2858:</b> Avec le classement en zone A, il est impossible de construire un abri pour les voitures, un abri pour le stockage de matériel de jardin, un mazot pour chambre d'ami, un abri à bois, éventuellement une piscine Seule possibilité : 30 m<sup>2</sup></p> <p>Les parcelles sont classées en A mais pas exploitables Les parcelles sont entourées d'habitation</p> <p>D'autres habitations ayant le même contexte ont été classées en Ud</p> <p><u>Demande : classement en zone Ud</u></p> 	<p><b>Observation 1 :</b> <b>Avis défavorable</b></p> <p><b>Observation 2 :</b> <b>Avis partiellement favorable</b></p> <p><b>Observation 3 :</b> <b>Sans objet</b></p>
<p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <p><b>Concernant la possibilité de construction en zone A :</b> Le classement en zone A de maisons d'habitation pose effectivement la question des possibilités de constructions d'annexes La question a été posée à la commune et voir la réponse dans le mémoire (pièces annexes)</p> <p><b>Concernant le classement en Ud du tènement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelles situées hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères »</li> </ul>	



**Observation 2 : demande de classement en zone Ud de la zone de coupure en deux du hameau de Bay**

1 La zone agricole coupe le hameau de BAY en deux parties distinctes, alors que ce n'est pas le cas des autres hameaux de Passy.

Ces surfaces ne sont pas exploitables au point de vue agricole et le classement en N entraîne de lourdes contraintes pour les propriétaires des habitations existantes

Sur les 50 ha que la commune doit rechercher, 4 ha sont pris sur le seul hameau de Bay.

L'ensemble des parcelles sont viabilisées.



Commentaires du commissaire :

L'enveloppe urbaine doit être fortement contenue et être délimitée au plus près des habitations existantes.

Dans le cas présent il serait difficile d'intégrer sur ce PLU toute la zone A entre les deux parties du hameau.

Cependant, le classement en zone Ud des fermes historiques est logique

Voir réponse de la commune dans le mémoire (pièces annexes)

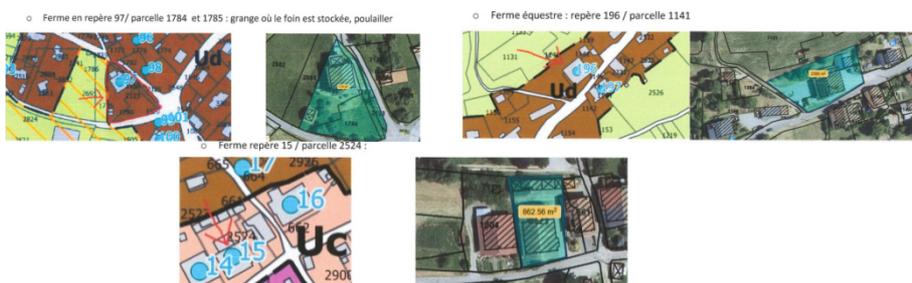
\*\*\*\*\*

**Observation 3 : les exploitations agricoles en activité classées en zone U**

Plusieurs fermes en exploitation sont classées en zone Ud, ce qui n'est pas compréhensible.

Ces tènements devraient être classés en A et non en Ud, ce qui augmente la surface de cette zone de manière injustifiée

Voir plusieurs exemples:

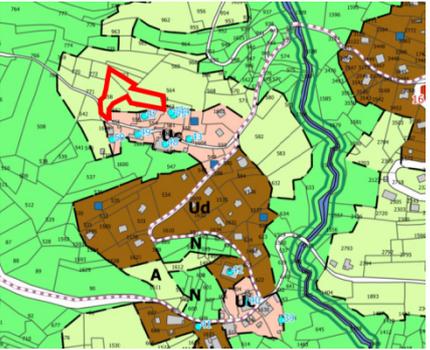


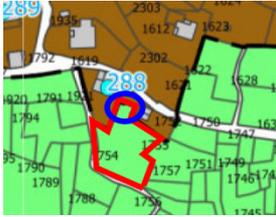
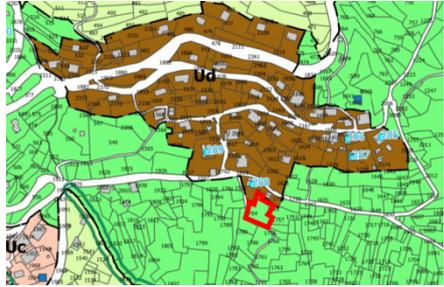
Commentaires du commissaire :

Pour un bâtiment, le statut d'être en activité agricole ne va pas systématiquement entraîner un classement en zone A : il faut considérer la notion de l'enveloppe urbaine

Pour la ferme n° 97, la question peut se poser

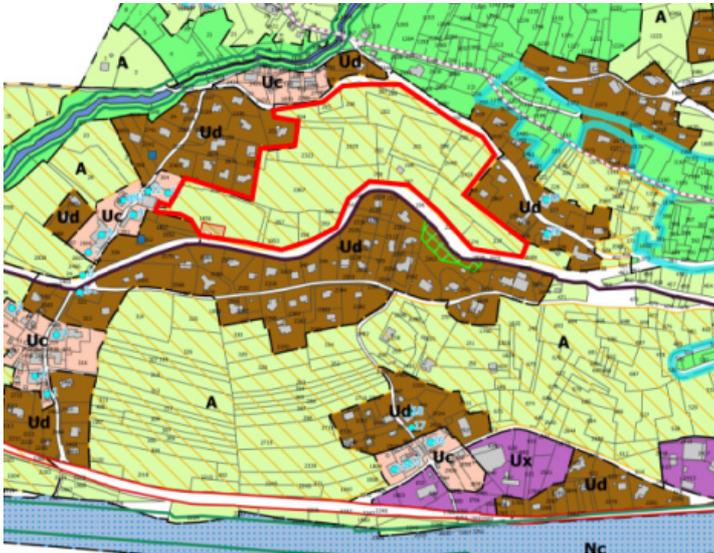
Intervenant	
Mme Nadine BRECHES LE CREY O1369, 1370	
Observation	
Demande de classement en zone Ud	
Commentaire du commissaire enquêteur	Avis du commissaire
<p><u>L' intervenante expose:</u> Les parcelles étaient classées constructibles dans l'ancien PLU Un permis de construire a été donné il y a deux ans à proximité (carré bleu sur le plan).</p> <p>A des enfants qui voudraient revenir au pays et pouvoir construire sur ces parcelles</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelle située hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères »</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p> 
B2	<b>10</b>

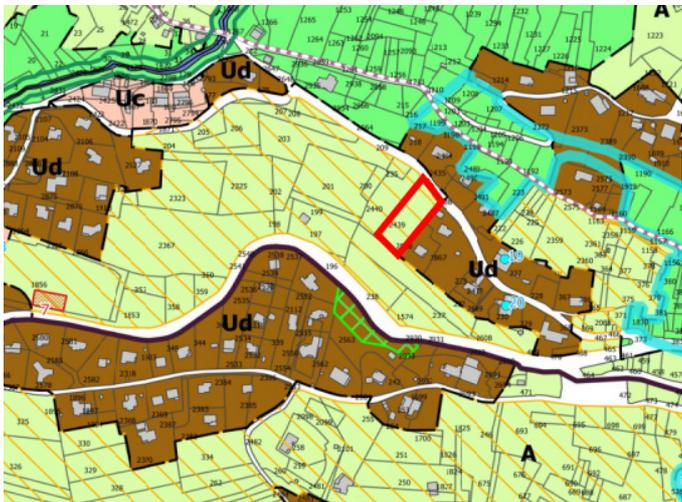
Intervenant	
Mme Nadine BRECHES HAUTEVILLE M558, M559	
Observation	
Demande de classement en zone Ud	
Commentaire du commissaire enquêteur	Avis du commissaire
<p><u>L' intervenante expose :</u> Les parcelles étaient constructibles dans le PLU de 2013, mais elles sont classées en A dans le projet actuel.</p> <p>Pour des raisons familiales pour un de ses proches qui voudrait construire sur la commune, demande le classement en Uc</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelle située hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères »</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p> 
A2	<b>11</b>

<b>Intervenant</b>	
Mme Colette CASCIATO JOUX C1754	
<b>Observation</b>	
Demande de classement partiel en zone Ud (cercle bleu)	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose:</u> Elle est propriétaire de l'habitation limitrophe, parcelle C1921 Il y a une excroissance de la zone N qui rentre dans sa propriété <u>Demande le classement d'une partie de la parcelle en zone Ud</u></p>  <p><u>Commentaires du commissaire :</u> Demande compréhensible qui ne remet pas en cause le PLU</p>	<p><b>Avis favorable</b></p> 
E1	<b>12</b>

<b>Intervenant</b>	
Mr James CHATRON-MICHAUD CHEDDE 1882, 1844	
<b>Observation</b>	
Demande classement en zone Ub	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose :</u> Un CU a été accepté en 2009.</p> <p>Le terrain est proche de toutes les commodités et est situé en zone plane.</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelle située hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères »</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p> 
D1	<b>13</b>

<b>Intervenant</b>	
CONCERTO	
OAP Les Egratz	
<b>Observation</b>	
Demande de modifications du Règlement écrit zone AUx	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose :</u>  Le parc d'activité doit se développer en 3 phases  Pour cet aménagement, une lettre d'intention a été signée par la commune de Passy et la société Benedetti.  La société CONCERTO a comparé les règle du projet de PLU à celles des communes voisines à Domancy, Combloux et Sallanches, qui sont beaucoup moins restrictifs.</p> <p>La demande concerne les modifications suivantes du Règlement écrit :</p> <p><b>Observation 1 : Perméabilité :</b> le taux exigé est de 40%. Il est trop élevé et met en péril le développement de la zone.  <i>Demande : taux de perméabilité de 20 %</i>  *****</p> <p><b>Observation 2 : Stationnement des véhicules :</b> Pour les bureaux, il est demandé 1 place pour 25 m<sup>2</sup>. C'est beaucoup trop et cela va se faire au détriment des espaces verts.  <i>Demande : pour les bureaux, 1 place pour 50 m<sup>2</sup></i>  *****</p> <p><b>Observation 3 : Logement de fonction :</b> Il est fixé un maximum de 70 m<sup>2</sup> pour un logement de fonction. Vu la taille des lots, cette surface risque d'être trop petite pour un chef d'une entreprise importante.  <i>Demande : logement de fonction à 100 m<sup>2</sup> maximum.</i>  *****</p> <p><b>Observation 4 : Modification du nombre de tranches :</b> Le phasage prévu est de 2 tranches. Cela va rendre plus difficile l'organisation et la commercialisation de la zone.  <i>Demande : phasage en 3 zones</i>  *****</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u>  <b>Observation 1 :</b> Il est impératif de préserver une bonne perméabilité des sols  <b>Observation 2 :</b> il faut anticiper d'éventuelles modifications sur les usages à venir des bâtiments (espaces de ventes,...)  <b>Observation 3 :</b> pas d'avis particulier  <b>Observation 4 :</b> pas d'avis particulier</p>	<p><b>Observation 1 :</b>  <b>Avis défavorable</b></p> <p><b>Observation 2 :</b>  <b>Avis défavorable</b></p> <p><b>Observation 3 :</b>  <b>Voir avec la commune</b></p> <p><b>Observation 4 :</b>  <b>Voir avec la commune</b></p>
	
E1	

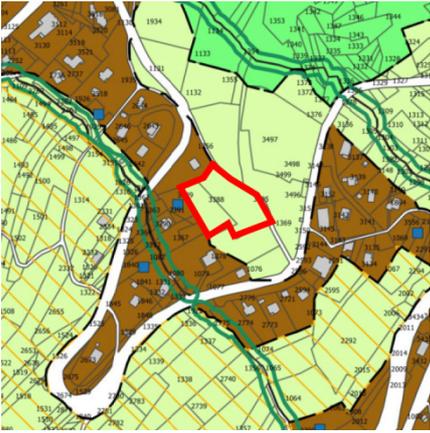
<b>Intervenant</b>	
Propriétaires CLOS DE BOUSSAZ, représenté par Mr Michel CROSA	
Parcelles diverses	
<b>Observation</b>	
Classement du tènement en zone Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose :</u>  La demande se fait au nom d'un ensemble représentant 75 % des propriétaires du tènement et 91% de la surface du tènement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone est totalement entourée de zone Uc ou Ud</li> <li>- La zone bénéficie de plusieurs accès possibles pour assurer la desserte</li> <li>- Les canalisations d'eaux usées sont situées à proximité, ainsi que les canalisations eaux pluviales, les réseaux d'électricité et téléphone</li> <li>- Le tènement est classé en zone blanche au PPRN</li> <li>- Un grand nombre de terrain est en indivision et les propriétaires sont dans l'attente d'un déblocage de la situation</li> </ul> <p>La demande collective a pour but de peser d'avantage sur cette décision de classement en zone A car la politique de la commune de préservation des coteaux n'est pas favorables aux propriétaires concernés</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u>  Le tènement est de grande dimension et son classement en zone A répond à l'exigence d'économie de développement des surfaces à urbaniser.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelles situées hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères »</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
	
A2	
<b>15</b>	

<b>Intervenant</b>	
Mr Michel CROSA CLOS DE BOUSSAZ N2439	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en zone Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose :</u> La parcelle était classée Na dans l'ancien PLU</p> <p>La parcelle est située en bordure de zone et mitoyenne à l'Est par deux parcelles construites, dont la dernière il y a moins de 5 ans</p> <p>La parcelle est peu pentue et a un accès direct sur la voirie publique sur une route desservant plusieurs hameaux et c'est donc une véritable route</p> <p>Il existe actuelle une voie de terre qui le rend accessible à ce jour</p> <p>La parcelle, à proximité de maisons existantes, est proche des réseaux électrique, eau potable et eaux usées (installé récemment à 20 m du terrain) Le téléphone est également tout proche et l'évacuation des eaux pluviales a déjà été prise en compte sur la zone</p> <p>La parcelle est en zone blanche au Plan de Prévention des Risques Naturels</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelle située hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères »</li> </ul>	<b>Avis défavorable</b>
	
A2	

<b>Intervenant</b>	
CONSORT PERRIN-Mme Marie-Claude NOVARESE, Mme Michelle BERRAUD, Mr Bernard PERRIN, Mme Christine CARRIER LECHAUD-EST H 9	
<b>Observation</b>	
Demande classement en zone Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose:</u> Terrain situé à proximité immédiate d'habitations et de divers équipements publics Accès possible par parcelles 2439 et 2436</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelle située hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères »</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p> 
B3	<b>17</b>

<b>Intervenant</b>	
Mr Serge DEBALMAIN CHEF LIEU N 938, 940	
<b>Observation</b>	
Demande de classement partiel en zone Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose:</u> Les parcelles étaient constructibles et ont été classées en N.</p> <p>Le terrain est accessible et plat : il faut donc le classer en Ud, au moins partiellement – Voir cercle bleu</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelles situées hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères »</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p> 
B2	<b>18</b>

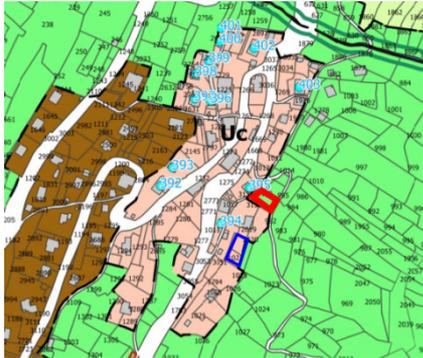


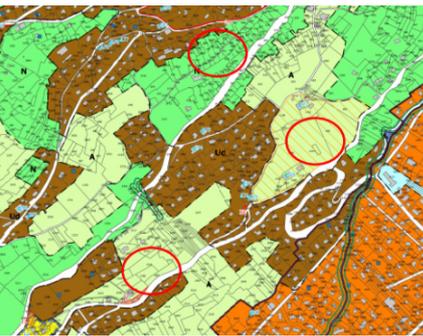
Intervenant	
Mr Didier DELIEUTRAZ LES MILLIETS N 3388 partie, 3389	
Observation	
Demande de classement en zone Ud	
Commentaire du commissaire enquêteur	Avis du commissaire
<p><u>L' intervenant expose:</u> Le terrain est plat et viabilisé</p> <p>Il est entouré d'habitations existantes</p> <p>Demande de mettre la limite de la zone Ud au chemin à l'Est</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelles situées hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères »</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p> 
B2	20

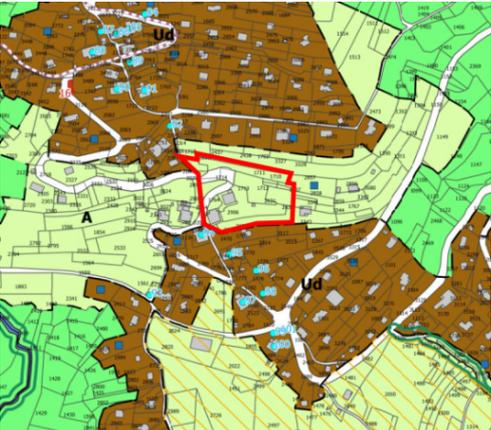
Intervenant	
Mr Jean-Luc DEVOISSOUX PLAIN PASSY N782 partie	
Observation	
Demande de classement en zone Ud	
Commentaire du commissaire enquêteur	Avis du commissaire
<p><u>L' intervenant expose:</u> L'accès à sa maison se fait sur la partie haute de la parcelle N 782 classée en A Un enrochement a été réalisé et permet de délimiter la zone Ud Il faut que l'accès et le parking de sa maison soient classés en Ud</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelle située hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères »</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p> 
B2	21

<b>Intervenant</b>	
Mr Farid DOUS LA CHAPT D'EN HAUT I2202, I2203, I3718	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en zone Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose:</u> Le classement en A l'empêche de faire évoluer son habitation Ne peut faire de garage Ne peut rénover sa maison</p> <p>Etant très pris par son travail de garde diplomatique auprès du ministère des affaires étrangères, n'a pas eu le temps de faire ces travaux avant que les parcelles ne soient classées en A</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelle située hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères »</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p> 
C2	<b>22</b>

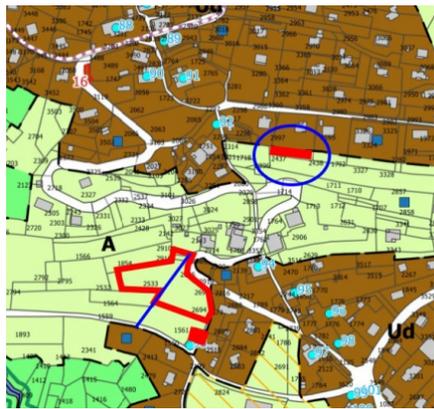
<b>Intervenant</b>	
Mr Patrice DUCOUDRAY CLOS DE BOUSSAZ O201, O238, O1574	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en zone Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose:</u> Les parcelles étaient classées en Nad dans le POS Il est mécontent du classement en A Il reconnaît que la commune ne doit pas être trop urbanisée mais... Le secteur classé en A est une dent creuse et doit donc être urbanisé</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> Précision : Une dent creuse est un espace non construit entouré de constructions mais d'une surface très réduite (environ 1 000-2 000 m<sup>2</sup>)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelles situées hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères »</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p> 
A3	<b>23</b>

<b>Intervenant</b>	
Mr Roger FAVRET CHARAVAIS G 3131	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en zone Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose:</u> Parcelle classée en N dans le projet de PLU (en rouge sur le plan)</p> <p>Actuellement, il y a un garage qui sert d'abri à voitures pour sa maison attenante.</p> <p>Il ne comprend pas pourquoi sa parcelle est classée en N alors que deux parcelles non construites à proximité (en bleu sur le plan) et dans un contexte identique sont classées en Uc</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> <u>Il y a un garage sur la parcelle G3131 et qui n'est pas porté sur le plan du PLU</u></p> <p>La demande est compréhensible car l'enveloppe urbaine peut intégrer cette parcelle, sans mettre en cause l'équilibre général du PLU</p>	<p><b>Avis favorable</b></p> 
E3	24

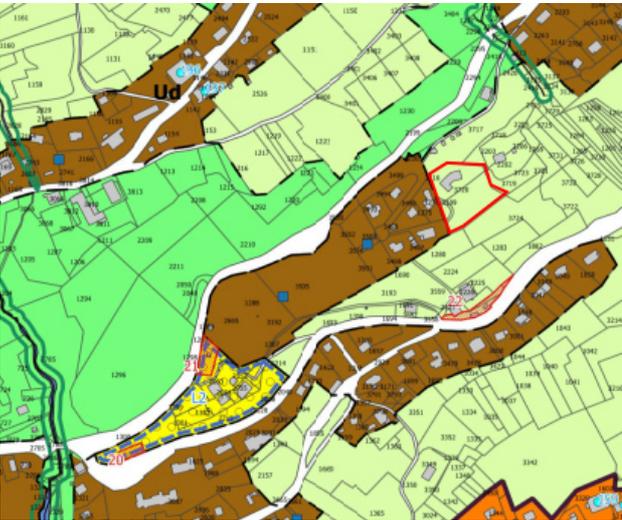
<b>Intervenant</b>	
Mme Michelle FILIPPIN-CANEPA	
Parcelles diverses	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en zone Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenante expose:</u> Propriétaires de parcelles situées dans les 3 secteurs sur la commune (voir en rouge sur le plan), toutes ses parcelles sont passées inconstructibles</p> <p>Elle a payé des impôts sur ces terrains</p> <p>Les terrains sont entourés d'habitations</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelles situées hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères »</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p> 
C2 et D2	25

<b>Intervenant</b>	
Mr Bernard FIVEL BAY N1710, N1712, N1713, N1762, N1764, N2080, N2629, N2631, N2896, N2898, N2901, N2903, N2904, N2906, 3354, 3355	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en zone Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose :</u> Le partage du hameau de BAY avec deux zones classées en Ud et au milieu une zone classée en A est un non-sens :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il n'y a pas d'activité agricole et il n'y aura aucune. Ce classement n'apporte aucun m2 à cette activité</li> <li>- Dans cette zone A, il y a des habitations historiques du hameau ce qui est paradoxal</li> </ul> <p>Certaines exploitations agricoles sont classées en UD : par exemple la ferme identifiée au numéro 97 (bas du hameau) est en activité et pourtant classée en Ud</p> <p>La desserte de la partie haute du hameau a été faite en partie sur des terrains cédés à titre gratuit à la commune par des ascendants pour environ 5 000 m2, ce qui a permis le développement du hameau de BAY</p> <p>Des efforts ont été faits par la famille pour permettre ces dernières années le développement du hameau. En classant ces parcelles en non constructibles, la commune n'est pas reconnaissante.</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> Le commissaire enquêteur donne un avis « technique » sur les demandes et sur le projet Concernant les efforts consentis pour l'accès au hameau, voir avec la commune</p> <p>L'enveloppe urbaine doit être fortement contenue et être délimitée au plus près des habitations existantes. Dans le cas présent il serait difficile d'intégrer sur ce PLU toute la zone A entre les deux parties du hameau.</p> <p><u>Cependant, le classement en zone Ud des fermes historiques est logique</u> <u>Voir réponse de la commune dans le mémoire (pièces annexes)</u></p>	<p><b>Avis partiellement favorable</b></p>
	
A2	

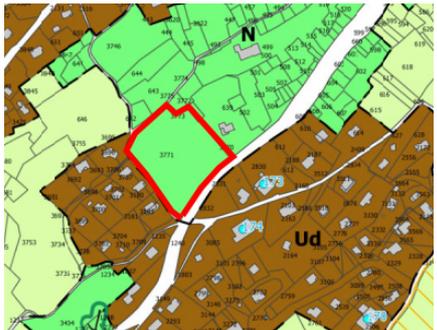
<b>Intervenant</b>	
Mme Nelly FIVEL BAY N 3026, 3628, 3631	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en zone Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenante expose :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lors de la création d'un document d'urbanisme, il est d'usage de s'efforcer de créer des ensembles homogènes en reprenant les bâtis existant : ce n'est pas le cas pour le hameau de Bay</li> <li>• Le précédent PLU prenait bien en compte cette approche mais le projet actuel, en intégrant ces parcelles en zone A, est fait sans justification en matière d'aménagement urbain</li> <li>• Ces parcelles n'ont visiblement pas de vocation agricole. Elles sont par contre viabilisées, faciles d'accès et un classement en UD permet d'être un trait d'union entre des deux parties du hameau et d'éviter un espace non bâti en plein cœur du village</li> <li>• Plusieurs OAPs ont été créées sur des zones réellement vertes aujourd'hui. Si certaines sont pertinentes (Champlan, Chedde Centre), d'autres sont créées sur des zones de verdure ce qui est vraiment déroutant : Les Egratz, Plateau d'Assy Est et Ouest, Chef-lieu , Vernay.</li> </ul> <p>Il conviendrait de réduire certaines OAPs au profit de la consolidation des hameaux bâtis pour établir des ensembles compacts et linéaires</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'un autre point de vue : ces parcelles ont fait l'objet de droits de successions car alors classées constructibles, et le partage fait à cette époque est complètement faussé aujourd'hui</li> </ul> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <p>La coupure du hameau de BAY a déjà été évoquée : à l'échelle de ce PLU, ce n'est pas envisageable</p> <p>La réduction de la surface des OAPs au profit de la surface des zones classée en U apporterait une réponse purement comptable à la diminution de la surface urbanisée (dont la rupture en deux du hameau) mais n'apporterait pas de réponse à ce qui fait le fondement de l'OAP : organiser de manière spécifique et localisée un espace dans l'intérêt général de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelle située hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères »</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
	
A2	

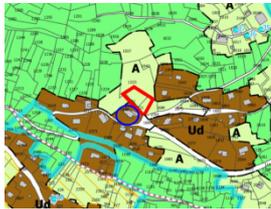
<b>Intervenant</b>	
Mr Gilles FIVEL BAY N3910, N2916, N2533, N1562	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en zone Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parcelle N2437 – cercle bleu sur le plan</li> </ul> <p>La parcelle est trop petite et dans une forte pente : pas de possibilité agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parcelles N2910, N2916, N2533, N1562</li> </ul> <p>L'activité agricole est aujourd'hui quasiment nulle. Les parcelles sont limitrophes de la zone Ud. La présentation du PLU parle de limiter les dents creuses : le zonage prévu va en créer une</p> <p>Demande de classement partiel en zone Ud à l'Est du trait bleu</p> <p><i>Remarque</i> : erreur de numérotation des parcelles 2910 et 2916 qui ont été inversées. La parcelle N1562 est manquante</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelles situées hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères »</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p> 
A2	<b>28</b>

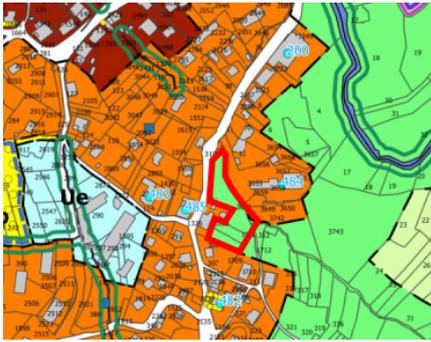
<b>Intervenant</b>	
Mr Pascal FIVEL LECHAUD-EST H 169, 170, 939, 940, 1986, 1988	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose:</u></p> <p>Actuellement, il y a une entreprise qui a une activité de second-œuvre, avec stockage de matériaux</p> <p>Il n'y a pas de vocation agricole, et le verger n'existe pas</p> <p><u>Demande</u> : l'activité de l'entreprise sera-t-elle possible avec le classement en zone A ?</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <p>Pour la pérennisation de l'activité artisanale en zone A : voir avec la commune</p> <p>Pour le classement en zone Ud :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelles situées hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères »</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p> <p><b>Voir avec la commune pour la question de l'activité artisanale en zone A</b></p> 
B3	<b>29</b>

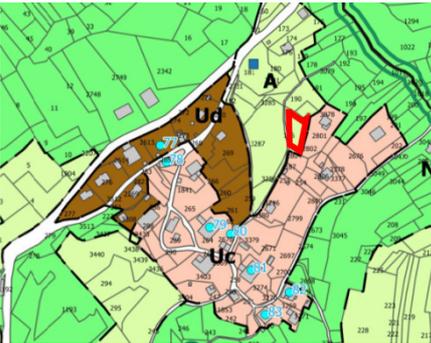
<b>Intervenant</b>	
Mr Jean-François FOURNIER LA CHAPT D'EN HAUT I3189, I3716, I3720	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en zone Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose :</u> Il y a une maison sur le tènement, mais elle est très grande et mal isolée. Ce sera impossible de la vendre car classée en zone A</p> <p>Un projet de démolition de cette habitation pour ensuite construire 2 chalets à la place de cette maison La zone à l'Ouest est devenue constructible avec un lotissement à proximité</p> <p>Les parcelles sont viabilisées</p> <p>Les parcelles sont dans la continuité de la zone Ud et font partie de l'enveloppe urbaine, comme celles du lotissement situé à proximité</p> <p>Demande de classement en zone Ud du secteur suivant</p>  <p><u>Commentaires du commissaire :</u> L'enveloppe urbaine peut intégrer cette habitation en zone Ud, mais pas sur toute la surface demandée <u>Voir l'avis de la commune dans le mémoire en réponse (en pièce annexe)</u></p> 	<p><b>Avis partiellement favorable</b></p>
C2	

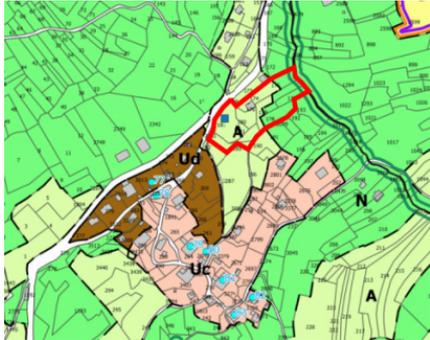
<b>Intervenant</b>	
Mr André GABIOUD et Mme Noëlle BETEMPS LA COMBE H 1009, 2437, 2438	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en zone Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>Les intervenants exposent:</u> Il y a des projets de construction sur ces parcelles.</p> <p>Les parcelles sont viabilisées et ont un accès</p> <p>Les parcelles sont entourées d'habitations avec 3 maisons construites au-dessus</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> Les 3 habitations au Nord du tènement sont classées en zone A et il n'y a pas eu de demande de changement pour un classement en zone urbanisée Le tènement est donc bien ouvert sur la zone A et il n'y a pas de raisons de modifier le classement</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p> 
B3	<b>31</b>

<b>Intervenant</b>	
Mr Baptiste et Johan GAVARD LES REMONDINS D'EN HAUT I3771	
<b>Observation</b>	
Demande classement en zone Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose:</u> La parcelle est en indivision :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une moitié a un permis de construire validé et une maison est en construction</li> <li>• L'autre moitié était constructible mais vient d'être classée en zone N, donc inconstructible</li> </ul> <p>La famille est composée de 3 frères qui ne seront pas traités de la même manière :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un frère a construit il y a plusieurs années</li> <li>• Un frère est en train d construire</li> <li>• Un frère ne pourra pas construire car la parcelle est classée en zone A et il sera lésé</li> </ul> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> Le commissaire enquêteur fonde son avis, pour cette enquête, sur des critères liés à l'urbanisme de la commune La parcelle est logiquement classée en zone A Pour la question de l'équité de traitement entre les membres de la famille, cela sort du cadre de l'enquête publique</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p> <p><b>Pour la question du traitement équitable entre les membres de la famille, cela n'entre pas dans le cadre de l'enquête</b></p> 
C2	<b>32</b>

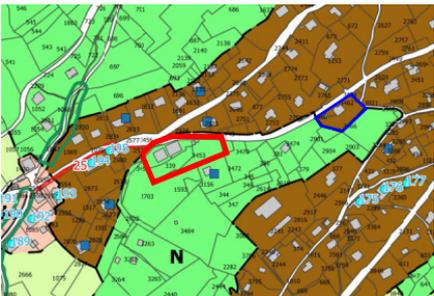
<b>Intervenant</b>	
Mr Daniel JIGUET	
Parcelles diverses	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en zone Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p>L' intervenant expose :</p> <p><b>Observation 1 :</b> Demande de renseignements pour savoir pourquoi les parcelles (cercles rouges) ne sont pas constructibles. Est d'accord avec classement en N</p>  <p>*****</p> <p><b>Observation 2 :</b> Sa maison se situe sur la parcelle O1688 (cercle bleu), construite il y a 30 ans environ et tout était constructible. Conteste le classement en zone A de ses deux parcelles O1221 et O1222 (en rouge)</p> <p><i>Demande de classement en zone Ud</i></p>  <p>*****</p> <p><b>Observation 3 :</b> Plusieurs parcelles sont classées en zone Ud à proximité.</p> <p><i>Demande de classement en zone Ud</i></p>  <p>*****</p> <p><b>Commentaires du commissaire :</b> Pour les observations 2 et 3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelles situées hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères »</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable pour les observations 2 et 3</b></p>
B2-A2-B1	

<b>Intervenant</b>	
Mme Sylvie HUZE PLATEAU D'ASSY J309, J311, J1325	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en zone Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose:</u> Le tènement classé en zone N est vraiment enclavé dans la zone Ub : c'est incompréhensible</p> <p>En face, un ancien sanatorium Le Brévant a été sans problème transformé en résidence avec appartements</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> Cette situation est assez incompréhensible Il faut revoir l'enveloppe urbaine et intégrer à minima la parcelle J 311 dans la zone Ub <u>Voir l'avis de la commune dans le mémoire en réponse (en pièce annexe)</u></p>	<p><b>Avis favorable</b></p> 
C1	<b>34</b>

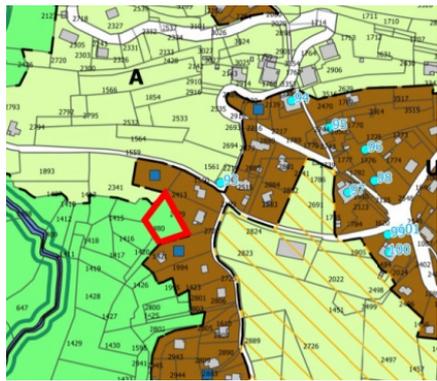
<b>Intervenant</b>	
Mr Gilles JIGUET LES FORETEILLES N186	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en Uc	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose:</u> Son habitation (N 3078) est bien classée en Uc mais pas la parcelle N186. Cette dernière n'est pas d'activité agricole, est viabilisée et attenante à sa maison Le problème est que les enfants ne peuvent plus rester au village car les terrains, pourtant viabilisés et accessibles, sont classés en A ou en N Il constate une « désertification » des enfants originaires de la commune qui ne peuvent plus s'installer</p> <p>Mr JIGUET a remis ce jour un courrier à ce sujet et qui sera porté au registre de l'enquête</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelle située hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères »</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p> 
B1	<b>35</b>

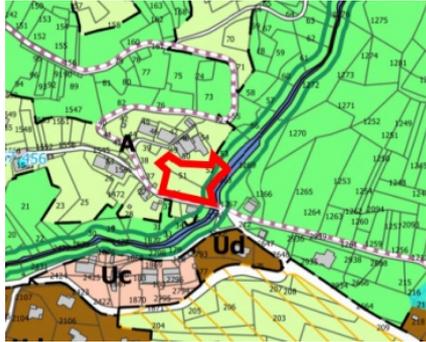
<b>Intervenant</b>	
Mr Joël JIGUET LES FORETEILLES N180, N181, N2731, N2641, N174, N175, N176, N177, N178, N179, N3285	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en zone Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il n'y a pas d'activité agricole sur le tènement: relief accidenté, rochers,...</li> <li>• Il est viabilisé, vu les nombreuses habitations existantes à proximité</li> <li>• Le hameau de CRAN ne peut se développer que sur la partie Est au vu de diverses contraintes (forêt au Nord, torrent, espaces avec risque relevé par PPRN,...)</li> <li>• La zone agricole, qui inclue le tènement, concerne de nombreuses habitations jusqu'au Nant Cruy : c'est une erreur d'appréciation car la vocation de cette zone est bien d'être constructible.</li> </ul> <p>Ceci est d'autant plus étonnant que des secteurs actuellement en terrain agricoles ou naturels ont été classés en zone urbanisable Par exemple : La Contamine du Crey</p>  <p><i>Demande de classement du tènement en zone Ud</i></p> <p><b>Concernant le Règlement écrit pour les zones A et N :</b> Les bâtiments existants en zone A sont admissibles pour l'habitation, ce qui n'est pas le cas en zone N De plus, les distances prescrites entre l'habitation principale et les annexes (10 m) seront difficiles à appliquer, surtout dans la pente</p> <p><i>Conclusion :</i> ce document répond plus à une gestion comptable de surfaces entre zone constructible et zone inconstructible, et n'est pas un réel projet d'aménagement et de développement urbanistique d'un territoire Cette démarche a conduit à opérer des sacrifices de certains propriétaires pour le bénéfice de certains autres</p> <p>Mr JIGUET a remis ce jour un courrier à ce sujet et qui sera porté au registre de l'enquête</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelles situées hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères »</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p> 
B1	36

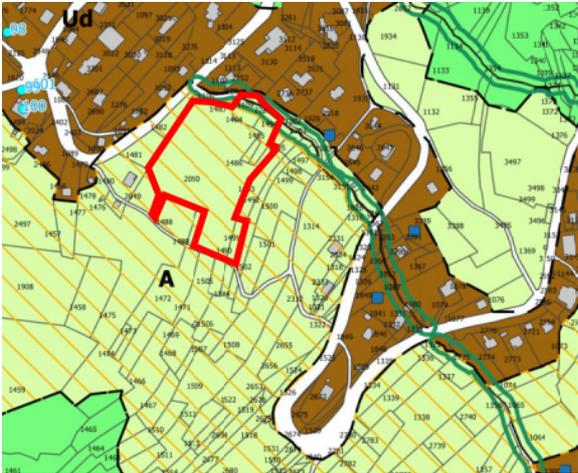
Intervenant	
Mme Jones JONES CHEDDE 72, 76, 77, 4725, 47264726	
Observation	
Demande de classement en zone Ub	
Commentaire du commissaire enquêteur	Avis du commissaire
<p><u>L' intervenante expose:</u> Le haut du tènement est en pente et boisé, mais le bas est plat avec des bâtiments existants abandonnés Le classement en zone non constructible est normal pour le haut mais pas logique pour le bas (viabilités, accès facile, proximité de l'école) De plus, le bas du tènement n'a aucune vocation agricole</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelles situées hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères »</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p> 
D1	37

Intervenant	
Mr Joël LEGON MAFFRAY I339, I3453, I3455	
Observation	
Demande de classement en Ud	
Commentaire du commissaire enquêteur	Avis du commissaire
<p><u>L' intervenant expose:</u> La propriété est une ferme typique qui a toujours fait partie du hameau de MAFFREY</p> <p>Le tènement n'a aucune activité agricole. Il est desservi par tous les réseaux</p> <p>Le tènement est totalement comparable avec celui matérialisé en bleu sur le plan et classé en Ud : demande du même traitement</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> La remarque est intéressante et pertinente Une partie du tènement peut être intégré dans l'enveloppe urbaine</p> <p><u>Voir l'avis de la commune dans le mémoire en réponse (en pièce annexe)</u></p>	<p><b>Avis partiellement favorable</b></p> 
C1	38

<b>Intervenant</b>	
Mme Emmanuelle LAOUST et Mme Marie-Pierre DREAN PLATEAU D'ASSY J153, J154, J155, J157	
<b>Observation</b>	
Demande de classement de l'ensemble des parcelles en zone Ud A défaut demande de classement de la partie Nord en zone Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>Les intervenantes exposent :</u></p> <p>1 Le classement de ce tènement en zone A est contraire aux orientations du PADD et du rapport de présentation du PLU Ces parcelles sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantées en continuité de l'urbanisation existante du Plateau d'Assy</li> <li>• Desservies par la voie publique par la route du Docteur Davy</li> <li>• Peuvent être connectées à l'ensemble des réseaux publics</li> </ul> <p>Le classement en zone Ud est totalement compatible avec la Loi Montagne, qui prévoit une urbanisation en continuité des bourgs, villages et hameaux Dans le rapport de présentation du projet de PLU, le plateau d'Assy est identifié comme constituant une polarité autour de laquelle le développement urbain doit être concentré</p> <p>2 Le tènement n'est pas exploité au point de vue agricole et ne peut donc avoir une vocation agricole justifiant le classement en zone A. Il est entouré soit par une route, par d'autres habitations ou une forêt : il est impossible d'avoir une activité agricole En prenant en compte tous ces éléments et au regard du Code de l'Urbanisme, ces parcelles ne peuvent être classées en zone A</p> <p>3 Le classement de ces parcelles est incompréhensible si l'on compare avec d'autres situations dans la commune : certains tènements au contexte similaire ont alors été classés en Ud</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p><b>CONCLUSION :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au regard du Code de l'Urbanisme, ces parcelles ne peuvent être classées en zone A</li> <li>• Au regard du rapport de présentation du projet de PLU, de la Loi Montagne et d'un traitement équitable, ces parcelles doivent être classées en zone Ud</li> </ul> <p><u>A défaut d'un classement de l'ensemble des parcelles en Ud, il est demandé un classement partiel de la partie Nord du tènement</u></p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelles situées hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p> 
C1	<b>39</b>

Intervenant	
Mr et Mme Philippe et Jeanne LOISEAU BAY O2480	
Observation	
Demande de classement en zone Ud	
Commentaire du commissaire enquêteur	Avis du commissaire
<p><u>Les intervenants exposent:</u> La parcelle a été acquise en constructible en 1992</p> <p>Au fil des années de nombreuses constructions ont été réalisées autour. Pour cela, nous considérons que le quartier de Charousse fait partie du village La parcelle est maintenant classée en N dans le projet de PLU et n'a plus aucune valeur</p> <p>Cela est particulièrement incompréhensible et injuste</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelle située hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p>  <p>A2 <b>40</b></p>

Intervenant	
Mr Guy-Roger METRAL	
M36, M51, M52	
Observation	
Demande de classement en Ud	
Commentaire du commissaire enquêteur	Avis du commissaire
<p><u>L' intervenant expose:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le groupe d'habitation de « Sous le Saix d'Aval » forme un ensemble qui doit être classé en zone Ud, comme d'autres secteurs de la commune</li> <li>• Seulement 1 200 m<sup>2</sup> sont constructible sur le tènement car il est impossible de construire sur le reste</li> <li>• Fait la démarche pour que ses enfants puissent construire et rester au village</li> </ul> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> Le groupe d'habitations ne semble pas suffisamment important pour justifier un classement en Ud et :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelles situées hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p>  <p>A2 <b>41</b></p>

<b>Intervenant</b>	
Mr Guillaume LYONNAZ-PERROUX, Mme Corinne WEYRICH, Mme Marie JACQUET BAY O 1481, 1484, 1485, 1490, 2050	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en zone UD Demande éventuelle de faire l'objet d'une OAP	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parcelles, situées dans le hameau de BAY, sont dans la continuité de la zone urbanisées, bénéficient d'un accès aisé à la voirie, présentent des caractéristiques géographiques facilitant l'implantation de constructions</li> <li>• Les parcelles sont desservies par tous les réseaux nécessaires à l'édification de maisons ou de chalets</li> <li>• Les parcelles sont situées à proximité du Chef-lieu, dans un tissu bâti existant, loin de tout espace naturel sensible et ne font l'objet d'aucune exploitation agricole</li> <li>• Les parcelles font l'objet d'études depuis plus de 20 ans pour une ouverture du secteur à l'urbanisation dans le cadre d'une extension du secteur résidentiel du hameau de BAY, avec l'agrément des différentes municipalités s'étant succédées dans ces périodes</li> <li>• Le classement en zone agricole de ces parcelles a déjà fait l'objet de réserves dans le cadre de l'enquête publique du précédent PLU annulé</li> </ul> <p>Conclusion : Les parcelles doivent en tout ou partie être classées en Uc ou Ud, voire faire l'objet d'une OAP</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> Malgré tous les arguments avancés, il est considéré :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelles situées hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
	
A2	

**Intervenant**

Mme Martine MARCHAL et Mme Denise BOCH  
LE CHENE  
Secteur 1 : J376, J368, J366, J359, J528, J529 / Secteur 2 : J1792, J1793, J1794, J2130

**Observation**

Demande de classement en zone Ub pour le premier secteur  
Demande de maintien en zone Ud pour le deuxième secteur

**Commentaire du commissaire enquêteur**

Les intervenantes exposent :

**Observation 1**  
Les terrains étaient constructibles et il y a eu plusieurs tentatives pour urbaniser avec plusieurs promoteurs.  
Mais pas de finalisation.  
Un CU a été refusé dans le passé car pas assez de puissance électrique. Plusieurs tentatives pour augmenter la puissance du transformateur n'ont pas abouti

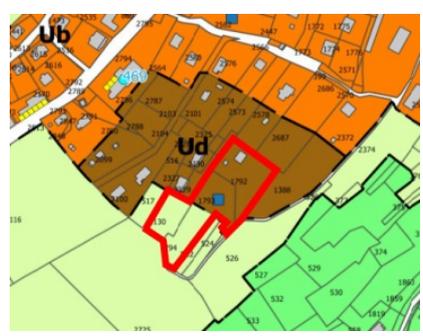


*Demande de classement en zone Ub*

\*\*\*\*\*

**Observation 2**  
Elles ont appris que la Préfecture a demandé le déclassement de ce secteur proposé en zone Ud en zone A  
Cette demande n'est pas logique car il s'inscrit dans l'enveloppe urbaine du hameau du Plateau d'Assy

*Demande de maintien en Ud de la partie Est*



\*\*\*\*\*

Commentaires du commissaire :

**Observation 1**

- Parcelles situées hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.
- Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.
- Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères

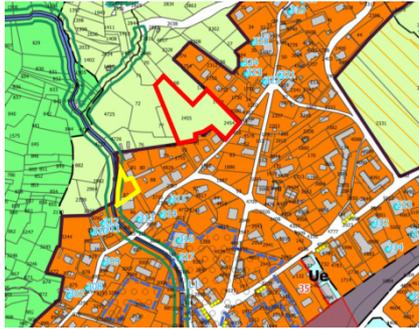
**Observation 2 :**  
La plus grande partie du tènement en zone Ud semble logiquement faire partie de l'enveloppe urbaine et son maintien en zone Ud est pertinent

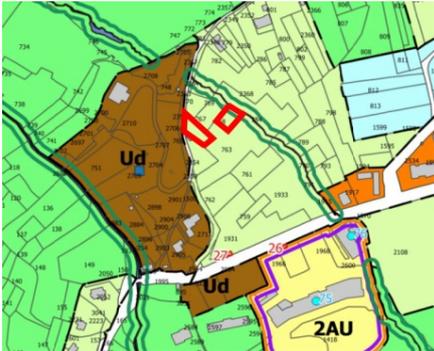
**Avis du commissaire**

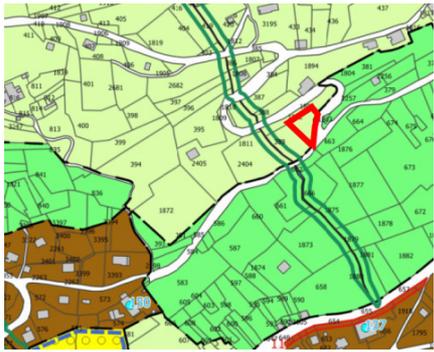
**Observation 1 :**  
**Avis défavorable**

**Observation 2 :**  
**Avis favorable**  
**Pour le maintien de la partie actuellement classée en Ud**

C1

<b>Intervenant</b>	
Mr Hervé MICHOLLIN CHEDDE D4255	
<b>Observation</b>	
Déclassement de deux parcelles de la zone Ub en zone A et en compensation classement d'une parcelle de la zone A en zone Ub	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En cas d'incendie d'une habitation en zone A, il faut ensuite faire une demande de permis de construire. Ce permis pourra être refusé par application stricte du Règlement de la zone, qui doit en conséquence être modifié</li> <li>• Demande si on a le droit de rénover une ferme en utilisant le volume total pour de l'habitation, dans le cas où l'activité agricole n'est plus possible. Demande faite pour sa ferme sur les parcelles D1816, D1817, D375</li> </ul> <p>Les 50 ha annoncés de déclassement de la zone constructible se fait par rapport au PLU de 2015 et c'est une faute de forme énorme car ce PLU a été annulé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A fait le compte des déclassements de ses parcelles avec ce nouveau PLU : 9 577 m<sup>2</sup> par rapport au « POS référence actuelles »</li> <li>• Citation extraite du courrier de Mr Hervé MICHOLLIN : « Par contre, ayant encore une petite activité agricole, je vous propose de déclasser les parcelles D87 et D83 d'une surface de 1 735 m<sup>2</sup> en terrain agricole à condition que cette surface soit au profit de la parcelle D4255, afin que la D4255 ait une surface constructible de 4 000 m<sup>2</sup> »</li> </ul>  <p><i>Demande de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>déclassement des parcelles D83 et D87 (en jaune sur le plan) de zone Ub en zone A</i></li> <li>• <i>en compensation classement de la parcelle D4255 (en rouge sur le plan) en zone Ub</i></li> </ul> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour la reconstruction en zone A ou N suite à un incendie, la question a déjà été traitée. Voir avis de la commune dans le mémoire en réponse en annexe</li> <li>• Mr MICOLLIN fait plusieurs fois référence au « POS référence actuel » Dans la réalité, depuis le 27 mars 2017 tous les POS sont caducs et c'est le Règlement national de l'Urbanisme qui est la seule et unique référence</li> <li>• Les parcelles D83 et D87 sont dans l'enveloppe urbaine et il n'y a aucune raison de les en sortir</li> <li>• La parcelle D4255 est hors de l'enveloppe urbaine et il n'y a aucune raison de l'y intégrer</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
	D1

<b>Intervenant</b>	
Mme Eliane MOGENY LES PRES NOUVEAUX J768, J2356	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en zone Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenante expose:</u> La parcelle était classée en constructible dans l'ancien PLU</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelles situées hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p> 
B1	<b>45</b>

<b>Intervenant</b>	
Mr Philippe MONNARD LE PEUTET N1802	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose:</u> Il n'y a aucune activité agricole et pas d'exploitant</p> <p>La parcelle a toutes les viabilités car il y a des habitations à proximité, juste au-dessus</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelle située hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p> 
C2	<b>46</b>

**Intervenant**

Me Daniel MUGNIER

Secteur 1 : M537 / Secteur 2 : N395

**Observation**

Demande de classement en zone Ud

**Commentaire du commissaire enquêteur**

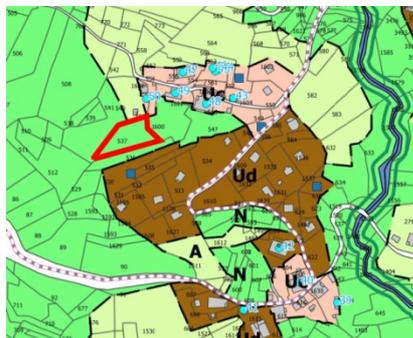
**Avis du commissaire**

L' intervenant expose :

**Avis défavorable  
pour les 2 observations**

**Observation 1 :**

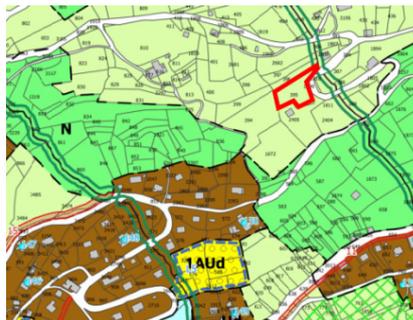
La parcelle se situe au niveau du hameau classé en Uc  
La parcelle est située entre deux zones urbanisées, en voisinage direct avec une vingtaine d'habitations appartenant au village de Hauteville et de Plagne-Cateuot  
Son fils veut construire une maison sur la commune de Passy, famille habitant le village depuis plusieurs générations



\*\*\*\*\*

**Observation 2 :**

La parcelle est en voisinage direct avec plusieurs habitations  
Un bâtiment de 3 niveaux borde cette parcelle  
La parcelle est quasiment plane

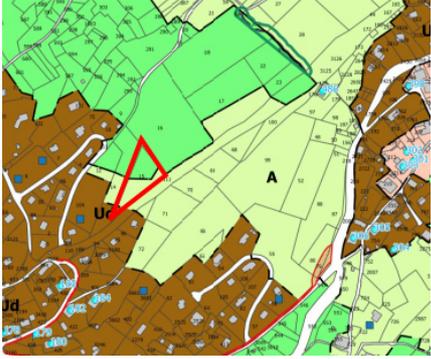


\*\*\*\*\*

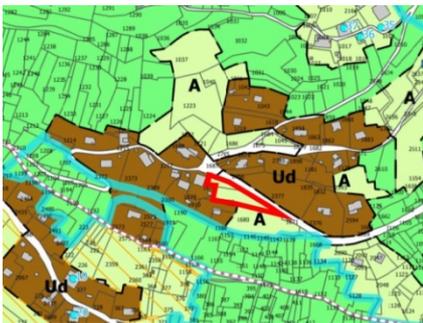
Commentaires du commissaire :

- Parcelles situées hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.
- Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.
- Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères

A2 -B2

<b>Intervenant</b>	
Mme Simone MUZYKA, Mme Emilienne GEROUDET, Mme Liliane TACHON LES BIOLLAYS ZB 15	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en zone Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>Les intervenants exposent:</u> Suite au décès de leurs parents, ils ont hérité de cette parcelle</p> <p>Demande le rattachement à la zone Ud située à proximité</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelle située hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p>  <p>D1</p>
	<b>48</b>

<b>Intervenant</b>	
Mme et Mr Claire et Gilles NORRIS PLATEAU D'ASSY J17	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en zone Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>Les intervenants exposent:</u> Le terrain est classé en zone A. Cependant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il est limitrophe de celui de leurs parents et classé constructible</li> <li>• il est viabilisé</li> <li>• il y a des maisons à proximité et il est entouré d'habitations</li> </ul> <p>plusieurs accès sont possibles (amont et aval)</p> <p>Le terrain présente donc tous les critères pour être classé en zone Ud</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelle située hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p>  <p>C1</p>
	<b>49</b>

<b>Intervenant</b>	
Mme Marie-Christine et Marianne PASIAN, Mr Serge, Yves et Damien PASIAN LES STORTS O 1678, 1670	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en zone Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>Les intervenants exposent :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les parcelles sont une dent creuse classée en agricole à l'intérieur d'une zone constructible de logements : petite superficie entourée de zone Ud</li> </ul> <p>Les parcelles sont classées en zone agricole de manière isolée, alors qu'elles sont parfaitement intégrées dans un secteur d'habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les parcelles n'ont jamais fait l'objet d'une exploitation agricole.</li> <li>• Le classement en zone A de ces parcelles ne correspond pas à la méthodologie présenté dans le rapport de présentation (page 94, tome 1)</li> </ul> <p>• Le PADD défini, entre autre:</p> <p>« Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et d'enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères »</p> <p>Les parcelles constituent un îlot de faible superficie entouré sur trois cotés par des parcelles bâties dans un secteur résidentiel et très éloigné de l'espace agricole. Des boisements, situés au Sud de la parcelle 1680, constituent une limite naturelle pouvant définir l'enveloppe urbaine à contenir</p> <p>• Le PADD définit, entre autre:</p> <p>« Comblen en priorité les dents creuses disponibles au sein de l'enveloppe urbaine »</p> <p>Puisqu'elles sont bornées sur trois cotés par des parcelles classées en zone UD, le respect de l'enveloppe urbaine et des objectifs d'économie du foncier justifie l'inclusion de cette dent creuse en zone Ud</p> <p><i>Proposition alternative : en cas de non classement partiel en zone Ud, suivant plan ci-contre :</i></p>	<p><b>Avis favorable sur tout ou partie du tènement</b></p>
	
<p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <p>Une dent creuse est une parcelle (ou un ensemble de parcelles) entourée de terrains bâtis. Ce qui n'est pas totalement, au sens strict, le cas au Sud. Cependant, il est de fait que ces parcelles sont très largement entourées de terrains construits.</p> <p><u>Voir l'avis de la commune dans le mémoire en réponse (en pièce annexe)</u></p>	
	A2
	<b>50</b>

**Intervenant**

Mr Marcel PAYRAUD  
HAUTEVILLE  
M 541, 1601, 547

**Observation**

Demande de classement en zone Uc

**Commentaire du commissaire enquêteur**

L' intervenant expose:

**Observation 1, en rouge sur le plan :**

La limite entre la zone A et la zone Uc traverse sa propriété qui fait pourtant partie de l'enveloppe urbaine



*Demande de classement en Uc de la partie hachurée*

\*\*\*\*\*

**Observation 2, en bleu sur le plan:**

L'enveloppe urbaine est mal définie



*Demande de classement en Uc de la partie hachurée*

\*\*\*\*\*

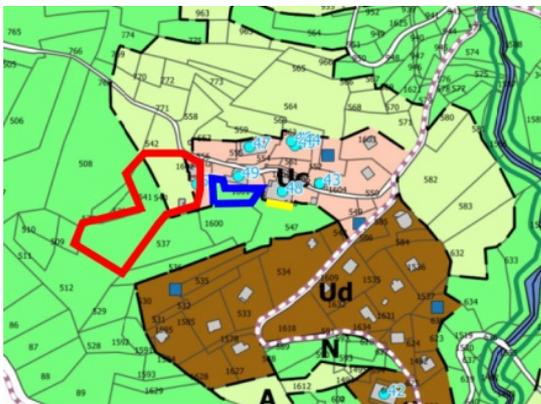
**Observation 3, en jaune sur le plan:**

Il veut construire un mur de soutènement à l'aval de son habitation et voudrait décaler la limite de la zone Uc de quelques mètres



*Demande de classement en Uc de la partie hachurée*

\*\*\*\*\*



Commentaires du commissaire :

**Observation 1 :** Demande logique. Cette modification ne met pas en cause l'équilibre général du PLU

**Observation 2 :** demande excessive au regard des impératifs de réduction de l'enveloppe urbaine. Mais la toute petite surface à droite du nombre 50 pourrait être intégrée par alignement

**Observation 3 :** Demande légitime. Cette modification ne met pas en cause l'équilibre général du PLU

**Avis du commissaire**

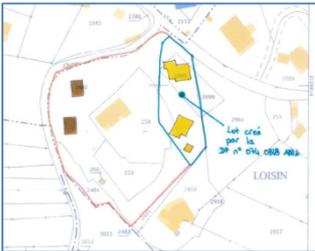
**Observation 1 :**  
**Avis favorable**

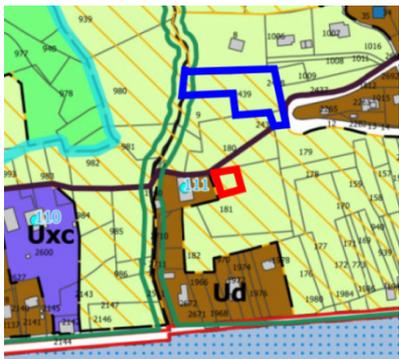
**Observation 2 :**  
**Avis défavorable**  
**Par contre, voir pour un alignement de la zone Uc de l'enveloppe Sud**

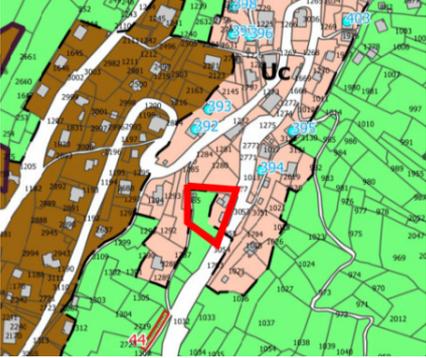
**Observation 3 :**  
**Avis favorable**

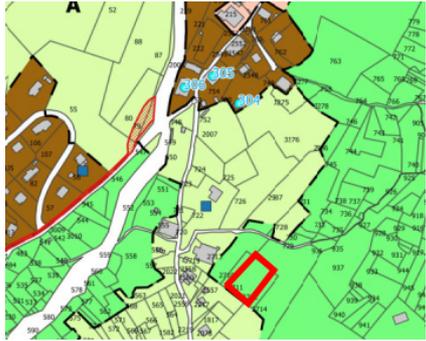
<b>Intervenant</b>	
Mr Didier PERRIN - Indivision PERRIN Olivier, Didier, Caroline CHAMPLAN H2685, 2519, 2682 / 2675, 2677, 2678, 2681, 2686	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en zone Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p>Les intervenants exposent:</p> <p><b>Observation 1, en rouge sur le plan :</b> Il s'agit d'une ferme à usage d'habitation La partie Est de la maison est concernée par l'indivision PERRIN et fait l'objet de la demande Le classement en zone N n'est pas adapté car le tènement fait partie de l'enveloppe urbaine Les réseaux et dessertes sont présents, y compris les eaux usées</p> <p><i>Demande de classement dans la zone Ud</i></p> <p>*****</p> <p><b>Observation 2, en violet sur le plan :</b> Lors de l'acquisition des terrains constructibles, un regroupement de parcelles a été réalisé pour faciliter les aménagements futurs Un projet d'aménagement est en cours depuis plusieurs années Des travaux d'aménagement des berges du ruisseau de Merderay ont été réalisés avec notre accord sur nos parcelles situées en amont pour réaliser les meilleurs aménagements possibles aux bénéfices de tous</p> <p><i>Demande de classement en zone Ud</i></p> <p>*****</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <p><b>Observation 1 :</b> Le classement de ce tènement en zone N n'est pas très compréhensible. Il faut l'intégrer dans l'enveloppe urbaine, à priori Ud</p> <p><b>Observation 2 :</b> L'aménagement de ce tènement qui reste à urbaniser doit se faire sur l'ensemble des parcelles classées en 2AU pour faire un aménagement cohérent. Maintien du zonage du projet de PLU</p>	<p><b>Observation 1 :</b> <b>Avis favorable</b></p> <p><b>Observation 2 :</b> <b>Avis défavorable</b></p>
	
C3	

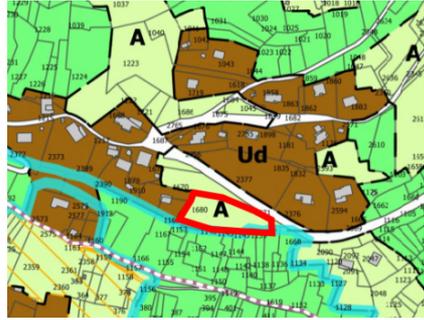
<b>Intervenant</b>	
Mme Caroline PERRIN	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en zone Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenante expose:</u></p> <p>Voir observation 52, Mr Didier PERRIN au nom de l'indivision dont Mme Caroline PERRIN fait partie</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> Idem observation 52</p>	<p><b>Voir observation 52</b></p>
C3	<b>53</b>

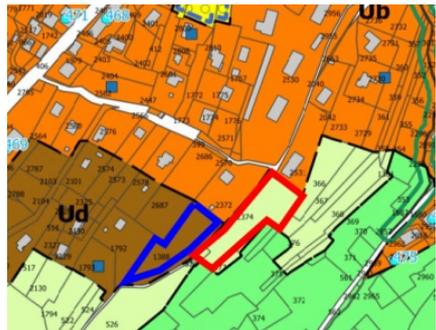
<b>Intervenant</b>	
Mr Jean-Pierre RAFFORT DERUTTET	
O259, 2482, 250, 2484	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en zone Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parcelles sont dans l'enveloppe urbaine avec les constructions existantes sur les parcelles 258 et 2959</li> <li>• Elles ont toujours été constructible (POS de 1980, PLU de 2012)</li> <li>• Dans le PLU de 2019, le déclassement est contraire au principe de continuité des constructions : une DP a été acceptée par la commune et mon projet de constructions de 2 habitations (carrés marrons) pour mes enfants font que cet ensemble fait partie de l'enveloppe urbaine</li> <li>• Ces parcelles sont desservies par tous les réseaux</li> <li>• Ces parcelles n'ont aucun intérêt agricole et ne sont pas utilisées pour l'agriculture</li> </ul>  <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelle située hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p> 
A3	<b>54</b>

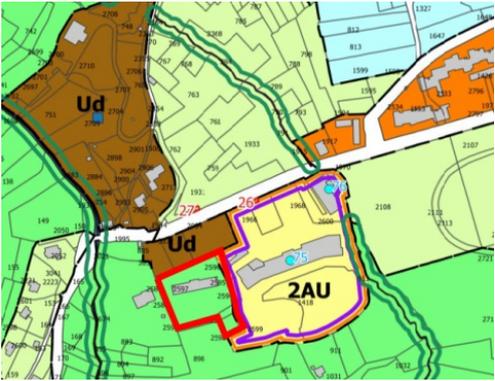
<b>Intervenant</b>	
Mr et Mme Bernard et Nadine PERRIN	
H181, H2439	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>Les intervenants exposent:</u>  <i>Observation 1, en rouge sur le plan :</i>          La limite de la zone A passe à proximité de la maison d'habitation, ce qui rend tout aménagement difficile</p> <p><i>Demande de classement en Uc de la partie hachurée (H181)</i></p> <p>*****</p> <p><i>Observation 2, en bleu sur le plan :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur l'ensemble de sa propriété, seule une parcelle (la plus petite) est restée constructible, qui est sa résidence principale</li> <li>• Pour la parcelle H 2439, un accord écrit de la commune pour une construction a été donné. La parcelle est alors bien en zone constructible dans le PLU</li> <li>• En 2015, une demande est déposée pour un CU mais refusée pour des raisons de raccordement électrique insuffisant suite à une distance trop longue du transformateur EDF</li> </ul> <p>Décision incompréhensible car un accord a été donné par la suite pour une construction située après le virage de Champlan, soit à une distance beaucoup plus importante que celle de notre terrain, et impliquant une traversée de route</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cette parcelle est desservie par les réseaux AEP, EU, EDF et bénéficie d'un accès à la voirie publique</li> <li>• Elle se situe au-dessous d'une zone résidentielle urbanisée</li> </ul> <p><i>Demande de classement en zone Ud (H2439)</i></p> <p>*****</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u>  <b>Observations 1 et 2 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelle située hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable pour les 2 observations</b></p>
	
	

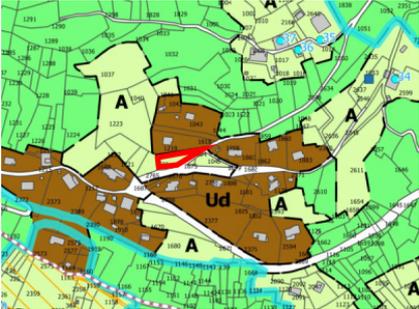
<b>Intervenant</b>	
Mme Simone RECORBET CHAMPLAN G2885	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en Uc	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenante expose:</u> La parcelle est partiellement classée en zone N. La parcelle est entourée d'habitations et fait donc partie de l'enveloppe urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'une part, il est précisé dans la délibération prescrivant la révision du PLU et dans le rapport de présentation la nécessité de définir « des limites claires de l'urbanisation »</li> </ul> <p>Ce n'est pas le cas dans la situation présente</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'autre part, le rapport de présentation explique pour les zones N qu'il s'agit de « secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique »</li> </ul> <p>Ce n'est pas le cas dans la situation présente</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> Dans ce projet de PLU, l'enveloppe urbaine a souvent été définie à la parcelle Dans ce cas précis, la demande semble logique : la parcelle supporte deux habitations et son intégration à la zone Uc sera plus lisible pour cette zone</p>	<p><b>Avis favorable</b></p> 
E3	56

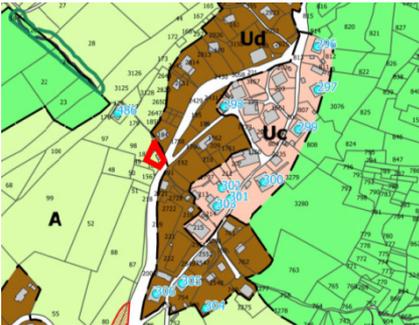
<b>Intervenant</b>	
Mme Mireille Huguette SANTI LA CRENIERE I2711	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en zone Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenante expose:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La parcelle, toujours classée en constructible sur tous les documents d'urbanisme précédents, fait partie du hameau de La Motte</li> <li>• La parcelle est dotée de droits de passage aménageables pour accéder à la voie publique sur le chemin de La Tour est située sur le même niveau que des terrains bâtis à proximité</li> <li>• Le terrain est quasiment plat et n'a jamais été utilisé à quelque exploitation agricole que ce soit</li> </ul> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelle située hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères</li> </ul> <p><b>Voir l'avis de la commune dans le mémoire en réponse (en pièce annexe)</b></p>	<p><b>Avis défavorable</b></p> 
D1	57

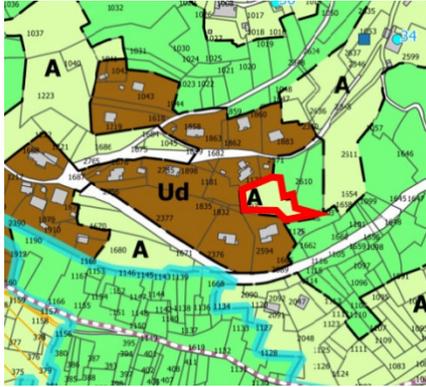
Intervenant	
Mr Alain SCHINDLER LES STORTS O1680	
Observation	
Demande de classement en zone Ud	
Commentaire du commissaire enquêteur	Avis du commissaire
<p><u>L' intervenant expose:</u> La parcelle n'a jamais été classée en zone A La parcelle est scindée en deux par le chemin d'accès au chalet situé à l'Ouest de la parcelle Toutes les parcelles voisine sont classée en constructible, puisque des maisons y ont vu le jour La parcelle n'a jamais fait l'objet d'aucune exploitation de nature agricole depuis des lustres, pas plus que prévu</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelle située hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p> 
A2	58

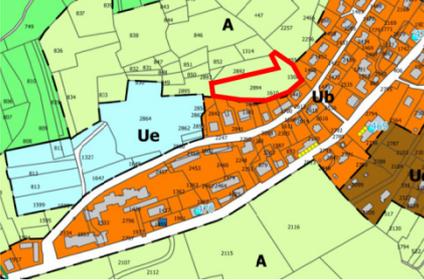
Intervenant	
Mr Dominique TARRALL PLATEAU D'ASSY J2374 / J1388	
Observation	
Demande de classement en zone Ub / Demande de maintien en zone Ud	
Commentaire du commissaire enquêteur	Avis du commissaire
<p><u>L' intervenant expose:</u> <b>Observation 1, en rouge sur le plan :</b> Ne comprend pas le classement en zone A de la parcelle autrefois constructible Des droits de succession ont été payés sur ce terrain alors constructible <b>Observation 2, en bleu sur le plan :</b> Découvre que dans l'avis des PPA, la Préfecture demande le déclassement de cette parcelle pour l'affecter à la zone A Est opposé à cette modification et demande le maintien de la parcelle dans l'enveloppe urbaine, alignée sur le chemin au Sud</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> <b>Observation 1 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelle située hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères</li> </ul> <p><b>Observation 2 :</b> Demande légitime, car la parcelle est bien proposée en zone Ud dans le projet proposé à l'enquête publique</p>	<p><b>Observation 1 :</b> <b>Avis défavorable</b></p> <p><b>Observation 2 :</b> <b>Avis favorable</b></p> 
C1	59

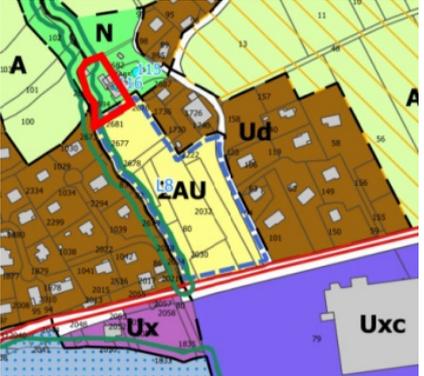
<b>Intervenant</b>	
SCI PRIMERI  J2584, J2589, J2590, J2593, J2596, J2597, J2598	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en zone 2AU	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose :</u> Le bâtiment de la SCI Primeri et celui du Mont Blanc font partie d'un ensemble immobilier formant un tout</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lors de la réalisation de nouveaux documents d'urbanisme, il est d'usage de s'efforcer à créer des ensembles homogènes et reprenant les bâtis existants d'autant plus lorsque ceux-ci constituent une continuité entre eux et une unité : c'est bien le cas entre ces deux bâtiments</li> <li>• La délimitation de l'enveloppe urbaine ne reprend pas le principe d'une limite aussi claire qu'homogène</li> </ul> <p>Les parcelles sont en continuité des zones bâties</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone 2AU est agrandie de façon non cohérente pour s'étendre sur des parties en forêt où il est difficile d'envisager des constructions en raison de la forte pente</li> </ul> <p><u>Il est mis une zone naturelle sur des parcelles sur lesquelles est édifié un immeuble de quatorze logement et dans le même temps, sur des parcelles mitoyennes, il est créé une zone 2AU qui s'étend au-delà de la zone non bâtie sur une zone naturelle de forêt</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le classement en zone N empêche la construction de places de parking couvertes alors que c'est en partie obligatoire dans le document d'urbanisme</li> <li>• Les parcelles situées juste au Nord sont classée en zone Ud et les parcelles de la SCI doivent être incluses dans l'enveloppe urbaine</li> </ul> <p style="text-align: center;"> <span data-bbox="204 1189 411 1216">Situation actuelle</span> <span data-bbox="512 1189 740 1216">Situation proposée</span> </p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> Les arguments sont pertinents et l'enveloppe urbaine doit être modifiée en conséquence <u>Voir l'avis de la commune dans le mémoire en réponse (en pièce annexe)</u></p> <div style="text-align: center;">  </div>	<p><b>Avis favorable</b></p>
	<p>B1</p> <p><b>60</b></p>

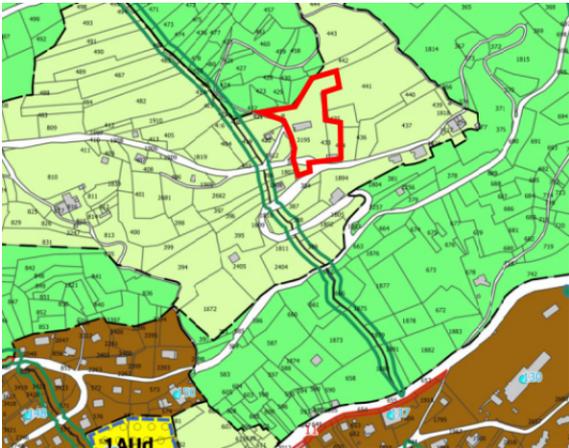
<b>Intervenant</b>	
Mr Gilles THIERRIAZ LES STORTS 01686	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose:</u> La parcelle fait partie du hameau où elle est bien intégrée</p> <p>Il n'y a aucune activité agricole</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> Le classement de la parcelle dans l'enveloppe urbaine, ainsi que celle voisine, semble logique, et ne met pas en cause l'équilibre général du PLU</p>	<p><b>Avis favorable</b></p> 
A2	61

<b>Intervenant</b>	
Mr Serge TRESAMINI LA MOTTE 186, 187	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose:</u> Le tènement est composé d'une petite grange sur un petit terrain La parcelle fait partie du hameau de La Motte Un Cu a été demandé mais refus de la commune La grange va tomber en ruine si elle n'est pas rénovée</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> Le classement en zone A n'empêche pas une rénovation de la grange</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelles situées hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p> 
D1	62

<b>Intervenant</b>	
Mr TOURVIEILLE DE LABROUHE LES STORTS O2593	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en zone Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose :</u> Suite à une vente partielle en juillet 2019, la parcelle a été fractionnée en deux : O3053 et O3054 (propriété de Mr Tourvielle de Labrouhe) Pour plus de facilité, la demande porte sur la parcelle initiale O2593</p> <p>La parcelle est une dent creuse classée en zone agricole à l'intérieur d'une zone constructible de logement (Ud) La parcelle est entourée de constructions et est donc parfaitement intégrée dans un secteur d'habitations</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La parcelle n'a jamais fait l'objet d'une exploitation agricole et elle est un simple jardin d'agrément</li> <li>• Il n'y a aucun potentiel biologique ou agronomique à protéger Cette parcelle ne reçoit par ailleurs aucun animal, même occasionnellement</li> <li>• Le classement en zone A ne répond pas à la méthodologie de classement que la commune indique dans le rapport de présentation, page 94 du tome 1 Ces motifs s'opposent au classement en zone A</li> <li>• Le PADD défini, entre autre: « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et d'enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères » La présence de la zone boisée à l'Est ne peut justifier un déplacement de la limite de l'enveloppe urbaine</li> <li>• Le PADD définit, entre autre: « Comblen en priorité les dents creuses disponibles au sein de l'enveloppe urbaine » Puisqu'elles sont bornées sur trois cotés par des parcelles classées en zone UD, le respect de l'enveloppe urbaine et des objectifs d'économie du foncier justifie l'inclusion de cette dent creuse en zone Ud</li> </ul> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> Une dent creuse est une parcelle (ou un ensemble de parcelles) entourée de terrains bâtis. Ce n'est visiblement pas le cas de la parcelle qui est largement ouverte sur la zone N La parcelle ne peut donc pas être classée en zone U</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p> 
A2	<b>63</b>

<b>Intervenant</b>	
Mme Marylin VALOT PLATEAU D'ASSY J2894	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en zone Ub	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenante expose:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La parcelle a été constructible suite à un accord avec la mairie en 2006 sur un échange de parcelle à la demande de la commune</li> <li>• Lors du dernier PLU, un projet de construction a été présenté et accepté par la commune</li> <li>• L'annulation du PLU est intervenue quelques jours avant la signature d'un acte de vente du terrain</li> </ul> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> <u>Voir si la commune veut respecter l'engagement de 2006</u></p> <p>Sinon :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelle située hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b> <b>Voir si la commune veut respecter des engagements antérieurs</b></p> 
C1	<b>64</b>

<b>Intervenant</b>	
Mr et Mme Alain et Christiane VEILLET CHAMPLAN D2673, 2674, 2680, 2684	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en zone Ud / reconstruction après incendie ne zone A ou N	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>Les intervenants exposent:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le classement en zone N ne correspond pas à la réalité du terrain Ce classement est visiblement fait par des personnes extérieures à la commune</li> <li>• Le problème de la reconstruction après incendie dans la zone N doit être pris en compte : il faut pouvoir reconstruire son habitation</li> </ul> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le classement de ce secteur en zone N n'est pas très compréhensible. Il faut l'intégrer dans l'enveloppe urbaine, à priori Ud</li> <li>• Pour la reconstruction après incendie, la demande a déjà été évoquée et est légitime</li> </ul> <p><u>Voir avis de la commune dans mémoire en réponse (en annexe)</u></p>	<p><b>Avis favorable</b> <b>pour les 2 observations</b></p> 
C3	<b>65</b>

<b>Intervenant</b>	
Mr Nicolas VOISIN LES MOUILLES N434, 433, 3195, 385	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en zone Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose :</u></p> <p>Un permis de construire a été refusé en avril 2018 au prétexte que le terrain d'assiette ne serait pas situé dans un hameau</p> <p>Le principe est que l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameau, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes : c'est le cas pour ces parcelles</p> <p>L'ancien document d'urbanisme classait ce terrain en zone urbaine</p> <p>Concernant le PLU :</p> <p>Les services de l'Etat doivent simplement formuler des propositions dont la localisation et l'ampleur, notamment en ce qui concerne la réduction des surfaces constructibles, sont laissées à l'appréciation des collectivités locales : ce sont donc les élus qui décident du zonage</p> <p>De plus, la raréfaction des surfaces disponibles à la construction entraîne une élévation du prix du m2, ce qui éloigne les personnes n'ayant pas les ressources des classes sociales les plus aisées</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <p>La commune a considéré que le groupe d'habitation ne fait pas un ensemble suffisant pour le déclarer en zone Ud, ce qui semble justifié</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelles situées hors enveloppe urbaine, définie au plus près des habitations.</li> <li>• Demande contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposées par les lois ENE et ALUR.</li> <li>• Dans le PADD, objectif affirmé : « Maîtriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et des enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
	
B2	
<b>66</b>	

Intervenant	
CONSORTS ROLLET / JACQUIER / FIVEL L'ILE DE CHAMPLAN OUEST H129, 2399, 772, 769, 2400, 116, 1826, 1823, 1824, 114, 132, 138, 137, 113	
Observation	
Demande de suppression de l'OAP secteur Champlan Ouest	
Commentaire du commissaire enquêteur	Avis du commissaire
<p><u>Les intervenants exposent :</u>          Ces parcelles, d'un seul tenant, étaient liées à l'exploitation de deux fermes</p> <p>En 2010, un projet de lotissement avait été établi mais était resté sans suite en raison du coût de l'opération</p> <p>Dans le projet de PLU, le tènement se trouve dans un secteur à OAP, ce qui entraîne un certain nombre de contraintes d'aménagement</p> <p>La proposition de classement en zone AUd, ainsi que l'ensemble des orientations d'aménagement, doivent être rejetées purement et simplement aux motifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tout le secteur autour du tènement est classé en Ud. Le classement en OAP prive chacun de la possibilité de disposer seul de son bien</li> <li>• Logement sociaux : le ratio est de 30%. Il n'est pas démontré que la commune manque de logements sociaux, puisque de nombreux programmes ont été réalisés en ce sens ces dernières années</li> </ul> <p>De plus, ce seront 5 logements sociaux qui devront être réalisés et aucun bailleur social ne sera intéressé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La partie haute, destinée à la conservation d'un espace vert boisé          Aucun accès n'est possible par la partie haute car le lotissement Fivel-Mabboux a créé une barrière infranchissable.          Pas d'accès non plus par le bas en raison de la forte déclivité du terrain          Donc la partie haute sera enclavée</li> <li>• La partie intermédiaire, destiné à un habitat collectif horizontal          L'implantation de petits collectifs à proximité immédiate des maisons individuelles est choquante : il n'existe aucun habitat collectif dans un rayon de plusieurs kilomètres.          Cette zone a une vocation à rester destinée à l'habitat individuel</li> </ul> <p>L'espace vert entre les deux zones d'habitat est voué à devenir une friche car il ne sera jamais entretenu          Et l'espace vert, coté Est, est un ancien verger qui n'est plus du tout entretenu depuis le décès de Georges Fivel en 1993</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La partie basse, destinée à l'habitat individuel avec un espace boisé à conserver          Ce classement est assez logique. Par contre, il n'est pas logique de faire passer toute la voirie du tènement dans ce secteur          Il serait bien plus logique que la voirie sorte sur la zone délaissée de l'ancienne route départementale qui supporte déjà un abri bus et des poubelles. La visibilité serait également meilleure</li> </ul>	<p><b>Avis défavorable</b></p> <p><b>La commune pourra étudier les différentes observations proposées sur le règlement de l'OAP</b></p>

Le « bois » situé en bas et à l'Est du tènement est sans intérêt : il s'agit de vernes qui ont poussé sur une ancienne ruine. L'aménagement prévu rend inconstructible ce secteur, au détriment des propriétaires

Conclusion :

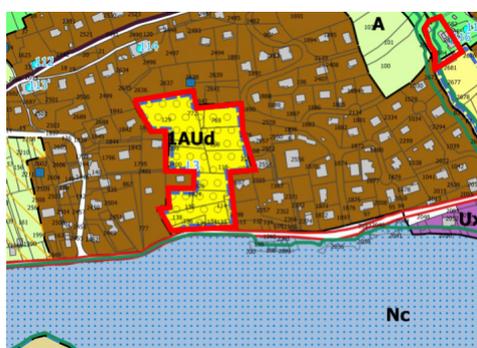
Il est demandé l'abandon pur et simple du classement en zone 1AUd et des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le tènement

Commentaires du commissaire :

Dans le document « n°3 OAP » du dossier de l'enquête publique, il est précisé : « La commune de Passy a souhaité préciser des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs qui relèvent d'une nécessité d'organisation en raison des enjeux urbains en termes de fonctionnement et de composition »

Le tènement concerné par l'observation rentre dans cette démarche et l'OAP n'a pas de raison d'être supprimée.

La commune pourra étudier les différentes observations proposées sur les différents règlements de cet OAP



B3

67

**Intervenant**

Mme Odette ZANELLO  
CLOS DE BOUSSAZ  
N200, N2440

**Observation**

Demande de classement en zone U

**Commentaire du commissaire enquêteur**

L' intervenant expose:

La situation de ses parcelles est la même que celle exposé par Mr Michel CROSA  
Observation n°16

Commentaires du commissaire :

Voir observation n°16

**Avis du commissaire**

**Avis défavorable**



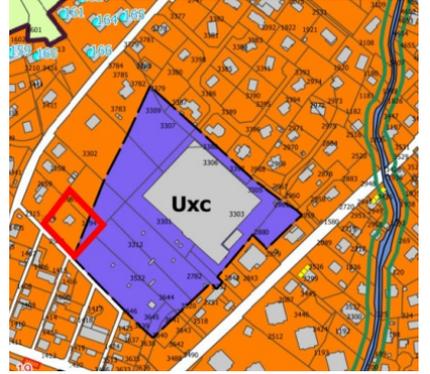
A2

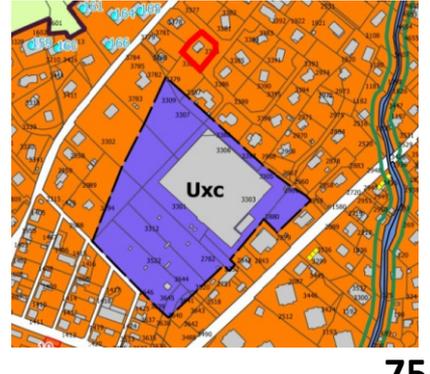
68

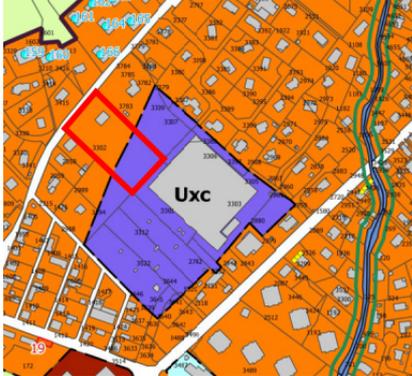
<b>Intervenant</b>	
Mr et Mme Raymond et Jeannine BLONDAZ L'ILE DE DINGY D'EN BAS I3307, 3309, 3783	
<b>Observation</b>	
Demande de classement de toute la zone en zone Ub	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>Les intervenants exposent :</u></p> <p>Les parcelles sont situées à proximité du magasin Super U</p> <p>Dans le projet du PLU, une partie des parcelles sont classées en zone Uxc Ce choix porte atteinte à la propriété : il interdit toute construction résidentielle et le propriétaire du magasin deviendrait l'unique bénéficiaire de la partie classée en Uxc Le supermarché a été construit en 2001, détruit par le feu en 2012 et reconstruit ensuite sur la base d'un règlement en zone Ub Le classement d'une partie en Uxc est incompatible avec la zone pavillonnaire qui l'entoure dans le cas d'une extension éventuelle de cette grande surface</p> <p>De nombreuses nuisances journalières sont causées par l'activité du magasin : livraisons matinales dès 6h00, bruit des groupes réfrigérants, bruit du groupe électrogène, ripage au sol des bennes à déchets, fonctionnement de la presse à carton, déneigement dès 5h00, odeurs de frites,...</p> <p>Les zones Uxc devraient avoir la même règle de recul par rapport aux habitations (50 m) que celle prévue à la zone dans le cadre de l'OAP du secteur 1AUx des Egratz : si la zone Uxc est étendue, cette règle sera impossible à respecter</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'objectif d'optimisation de l'usage de l'espace s'imposent à tous, aussi bien aux propriétaires particuliers qu'aux entreprises commerciales ou artisanales</li> <li>• Il faut revoir le zonage de ce secteur : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter la zone Uxc au plus près du bâtiment du magasin au Nord et à l'Ouest</li> <li>- Intégrer les parcelles 3783,3302 2989 dans la zone Ub</li> <li>- Intégrer toutes les parcelles à usage commercial situées à l'Est (laboratoire, pharmacie, centre infirmier station essence station lavage) et l'accès au magasin depuis la voirie publique dans la zone Uxc</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Avis favorable</b></p> <p><b>Revoir le zonage du secteur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Limite Nord-Ouest comme la limite Nord-Est</b></li> <li>• <b>Limite Sud-Est jusqu'à la route</b></li> </ul>
	
D2	





<b>Intervenant</b>	
Mme Mireille LOUVIER et Mr Roger LOUVIER L'ILE DE DINGY D'EN BAS I2988, 3947, 3949	
<b>Observation</b>	
Demande de classement de toute la zone en Ub	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>Les intervenant exposent:</u> Voir observation 69</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> Voir observation 69</p>	<p><b>Avis favorable</b></p> <p><b>Revoir le zonage du secteur</b> <b>Voir observation 69</b></p> 
D2	<b>74</b>

<b>Intervenant</b>	
Mme Bénédicte SOUDAN L'ILE DE DINGY D'EN BAS I3380	
<b>Observation</b>	
Demande de classement de toute la zone en Ub	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenante expose:</u> Voir observation 69</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> Voir observation 69</p>	<p><b>Avis favorable</b></p> <p><b>Revoir le zonage du secteur</b> <b>Voir observation 69</b></p> 
D2	<b>75</b>

Intervenant	
Mr et Mme Serge et Ginette SOUDAN L'ILE DE DINGY D'EN BAS I3302	
Observation	
Demande de classement de toute la zone en Ub	
Commentaire du commissaire enquêteur	Avis du commissaire
<p><u>Les intervenants exposent:</u> Voir observation 69</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> Voir observation 69</p>	<p><b>Avis favorable</b></p> <p><b>Revoir le zonage du secteur</b> <b>Voir observation 69</b></p> 
D2	76

Intervenant	
Mr Franck MOSCA  D870, D2374, D2371, D2370	
Observation	
Demande de classement en zone Ub	
Commentaire du commissaire enquêteur	Avis du commissaire
<p><u>L' intervenant expose:</u> Ne comprend pas pourquoi ses parcelles ont été classée en Uxc alors que d'autres commerces à proximité sont classés en Ub</p> <p>Dans l'avenir, l'activité professionnelle va s'arrêter et un classement en Ub serait plus approprié</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> Si effectivement l'activité professionnelle va s'arrêter et pour éviter le pastillage, il faut classer ce tènement en Ub qui correspond à l'ensemble du secteur</p>	<p><b>Avis favorable</b></p> 
D2	77

<b>Intervenant</b>	
Mr Olivier PERRIN CHAMPLAN H2675, H2677, H2678, H2681, H2686 / H2685, H2519, H2682	
<b>Observation</b>	
Demande de classement en Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose :</u></p> <p><b>Observation 1, en violet sur le plan :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone était classée en Ud avec tous les réseaux suffisants et est maintenant classé en 2AUd avec des réseaux insuffisants</li> <li>• Les limites de la zone ne correspondent pas aux limites naturelles (talus,...)</li> <li>• La limite de la zone Ud (à l'Est du tènement) ne correspond pas à la limite de la parcelle. Il reste une bande trop étroite pour réaliser une construction</li> <li>• En concertation avec le SM3A, des travaux ont été réalisés en 2017 et 2018 avec emprise à l'Ouest du tènement</li> <li>• Une viabilisation électrique a été réalisée en accord avec la mairie pour desservir les parcelles 2675, 2677, 2678, 2681, 2686</li> <li>• Des projets d'aménagement ont été étudiés pour ces parcelles et continuent à l'être</li> </ul> <p><i>Demande de classement en zone Ud</i></p> <p>*****</p> <p><b>Observation 2, en rouge sur le plan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le bâtiment principal est à usage d'habitation</li> <li>• Il est incohérent de zoner en N des habitats qui ne sont pas isolés mais encerclés</li> <li>• Le caractère naturel n'est pas démontré</li> <li>• Il s'agit d'une erreur manifeste d'appréciation qu'il convient de régulariser</li> <li>• C'est l'unique bâtiment à l'extrémité Sud de la zone N</li> <li>• Une viabilisation électrique complète a été réalisée dernièrement</li> </ul> <p>Les voisins ont fait des remarques similaires</p> <p><i>Demande de classement en zone Ud</i></p> <p>*****</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <p><b>Observation 1 :</b> L'aménagement de ce secteur qui reste à urbaniser doit se faire sur l'ensemble des parcelles classées en 2AU pour faire un aménagement cohérent. Maintien du zonage du projet de PLU</p> <p><b>Observation 2:</b> Le classement de ce secteur en zone N n'est pas très compréhensible. Il faut l'intégrer dans l'enveloppe urbaine, à priori Ud</p>	<p><b>Observation 1 :</b> <b>Avis défavorable</b></p> <p><b>Observation 2 :</b> <b>Avis favorable</b></p>
C3	78



Intervenant	
Mme Jeannie, Maryse et Raphaëlle LONGO LE VERNAY Tènement 1 : I1297 à I1302, I1304, I2051 à I2055, I2215 et I2664 / Tènement 2 : I1294, I1296, I2050	
Observation	
Demande de classement du tènement 1 en zone Ud (et suppression de l'OAP Vernay et de ses contraintes) Demande de classement du tènement 2 en zone Ud	
Commentaire du commissaire enquêteur	Avis du commissaire
<p><u>L' intervenante expose :</u>  <b>Observation 1, zone 1AUd (en rouge sur le plan):</b>  Le tènement est :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• compris dans une zone 1AUd de 0,8 ha</li> <li>• avec OAP imposant la réalisation de 30% de logements sociaux</li> <li>• concerné par 2 emplacement réservés (arrêt de bus, emplacements bennes à ordures): ER20 et ER21</li> </ul> <p><u>Classement en zone 1AUd :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2008 : un PC est accordé pour 22 logements, prolongé en 2011. Trois des quatre bâtiments sont alors détruits</li> <li>• 2017 : l'opération précédente n'ayant pas abouti, un nouveau PC est déposé en commune pour la réalisation de 3 bâtiments et 36 logements</li> </ul> <p>Par arrêté du 9 juin 2017, et contre toute attente, le PC est refusé sur la base de la Loi Montagne  Une procédure est en cours d'instruction tendant à l'annulation de ce refus de permis de construire</p> <p>Le tènement est desservi par l'ensemble des réseaux et présente toutes les caractéristiques d'un terrain qui doit être classé en zone Ud, comme le tènement adjacent de la propriété Mazur</p> <p><u>OAP du Vernay :</u>  Cette OAP concerne uniquement le tènement de l'Indivision Longo et a pour but de l'empêcher de poursuivre le projet de construction  L'OAP voulue par la commune reprend très exactement le projet de la demande de Permis de Construire pourtant refusé en 2018: implantation des bâtiments, accès et desserte, espaces verts. L'organisation et les caractéristiques sont identiques  La seule différence est l'obligation de 30% de logements sociaux, ce qui obligera l'Indivision à passer par un promoteur immobilier agréé pour réaliser ces logements sociaux  Cette OAP n'a pour seul objectif que de faire obstacle à libre disposition pour l'Indivision Longo de sa propre propriété</p> <p><u>Servitude de mixité sociale :</u>  L'OAP impose 30% de logements sociaux, en nombre et surface de plancher  Cette servitude est parfaitement discriminatoire et crée une inégalité de traitement entre les différents propriétaires de terrains à Passy  La famille Mazur a obtenu 15 logements sans être soumise à cette contrainte</p> <p>Il ressort de ces différents éléments qu'à travers le classement en zone1AUd, les prescriptions de l'OAP du Vernay et la servitude de logements sociaux, la commune de Passy cherche à entraver l'Indivision dans son projet de construction.</p>	<p><b>Observation 1 :</b>  <b>Avis défavorable</b></p> <p><b>Observation 2 :</b>  <b>Avis défavorable</b></p> <p><b>L'avis du commissaire enquêteur se fait au regard d'une analyse urbanistique</b></p>

Et cela car l'Indivision Longo avait critiqué le PLU de 2013 devant la Juridiction Administrative et contesté ce PLU en ce qu'il créait un emplacement réservé pour les ordures ménagères et qu'il classait en zone A plusieurs parcelles  
Dans le projet présenté, la commune n'a pas hésité à classer une partie du tènement en Emplacements Réservés

L'ER21, destiné à la création d'un emplacement pour les bennes à ordures, couvre une surface très importante de 600 m<sup>2</sup>, manifestation excessive, fait supporter à la seule Indivision Longo toutes les contraintes liées à la collecte indispensable des ordures ménagères de tout le secteur, alors qu'un tel aménagement n'a pas été exigé à la famille Mazur

L'ER20, destiné à l'aménagement d'un arrêt de bus, est d'ores et déjà aménagé par la commune sans avoir recueilli l'accord de l'Indivision qui a été mise devant le fait accompli

La commune vise en réalité à régulariser une situation foncière irrégulière

*Conclusion :*

*L'indivision demande un reclassement en zone UD, sans contraintes liées à l'OAP et à la création de logements sociaux*

**Observation 2, parcelles en bleu sur le plan :**

La commune a toujours indiqué à l'Indivision Longo que ce tènement pourrait constituer une nouvelle étape dans le développement de l'urbanisation  
Ce tènement est bien desservi par les réseaux et jouit d'une bonne situation

Aucun élément ne permet de justifier un classement en zone N (pas de protection particulières d'espaces naturels ou de ressources naturelles, pas d'activité forestière, pas de prévention de risque naturels)

Commentaires du commissaire :

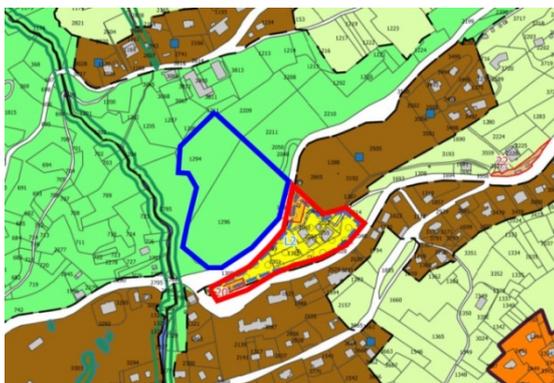
*Observation 1 :*

La commune a souhaité préciser des OAPs sur 8 secteurs repérés sur le territoire, dont celui du Vernay, qui n'est donc pas le seul concerné

*Observation 2 :*

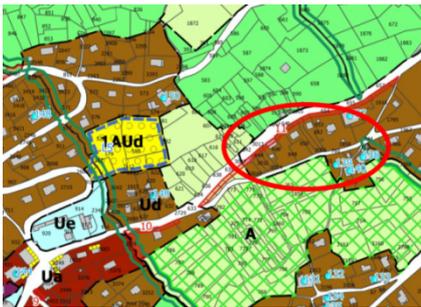
Le tènement est visiblement hors de l'enveloppe urbaine et ne peut être classé en zone Ud

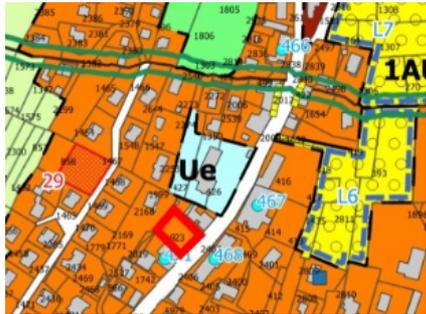
Voir l'avis de la commune dans le mémoire en réponse (en pièce annexe)



Intervenant	
BENEDETTI GUELPA	
Parcelles diverses. LES ILES DE PASSY-EST / SOUS LES CHAVANNES / LES ILES DE PASSY	
Observation	
Demande de modification du Règlement écrit	
Commentaire du commissaire enquêteur	Avis du commissaire
<p><u>L' intervenant expose:</u> La société évolue dans le secteur des travaux publics et exploite actuellement 3 sites de transit, tri et valorisation de produits minéraux</p> <p>Les 3 sites sont classés en Ndmi</p> <p><b>Demande :</b> pour que les activités soient en phases avec le Règlement, l'entreprise souhaite une modification du règlement de la zone Ndmi de façon à autoriser les plateformes de stockage temporaire et traitement de produits minéraux</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> La demande semble pertinente</p>	<p><b>Avis favorable</b></p>
X0	<b>80</b>

Intervenant	
GANNAZ – PORZIO SAS	
Parcelles diverses : Site de « Porzio » et site de « Gannaz »	
Observation	
Demande de modification du Règlement écrit	
Commentaire du commissaire enquêteur	Avis du commissaire
<p><u>L' intervenant expose:</u> La société évolue dans le secteur des travaux publics et exploite actuellement 2 sites de transit, tri et valorisation de produits minéraux</p> <p>Les 2 sites sont classés en Ndmi</p> <p><b>Demande :</b> pour que les activités soient en phases avec le Règlement, l'entreprise souhaite une modification du règlement de la zone Ndmi de façon à autoriser les plateformes de stockage temporaire et traitement de produits minéraux</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> La demande semble pertinente</p>	<p><b>Avis favorable</b></p>
X0	<b>81</b>

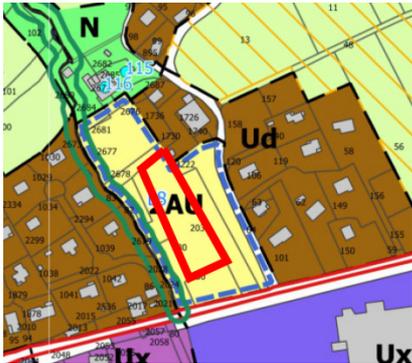
<b>Intervenant</b>	
BOUYGUES IMMOBILIER LA RAVOIRE	
<b>Observation</b>	
Demande de modification du règlement écrit	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose :</u> Suite à un appel à projet, la société BOUYGUES IMMOBILIER a été retenue en 2018 par la commune pour aménager un tènement au lieu-dit de La Ravoire, sur un site d'un ancien sanatorium</p> <p>Un Permis de Construire a été déposé dans le cadre du RNU mais la DDT a bloqué le projet en attente de la validation du PLU à venir</p> <p>La société Bouygues formule plusieurs observations sur le Règlement écrit :</p> <p>1 Hauteur maximale : Prévues à 10 m. Ce n'est pas suffisant pour faire un aménagement pertinent. Demande : 17 mètres</p> <p>2 Remblais-déblais. La hauteur cumulée prévue est de 2,5 m maximum Demande : 6 mètres</p> <p>3 Mur de soutènement : hauteur prévue inférieure à 1 mètre Demande : hauteur de 2,5 m</p> <p>4 Profondeur des façades : prévue à 15 mètres Demande : 25 mètres</p> <p>5 Débit de fuite pour la zone humide : prévue 5/s Demande : 10 l/s</p> <p>6 Mixité fonctionnelle : habitation admise sous réserve de réalisation de locaux à usage artisanat et commerce Demande : suppression totale ou partielle de cette contrainte</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> Le projet de la société Bouygues Immobilier n'est fondamentalement pas compatible avec un classement en zone Ud, ni dans la forme ni dans le fond.</p> <p>Les 6 observations ne sont pas recevables : il ne faut pas modifier les règles s'appliquant à une zone prévue pour l'accueil des habitations individuelles pour pouvoir réaliser un projet d'habitations collectives</p> <p><u>Voir l'avis de la commune dans le mémoire en réponse (en pièce annexe)</u></p>	<p><b>Avis défavorable pour les 6 observations</b></p> <p>Plusieurs demandes sont excessives (hauteur maximale de 17m,...) mais voir avec la commune pour des modifications plus réalistes</p> <p>Voir l'avis de la commune dans le mémoire en réponse (en annexe)</p>
	
X0	

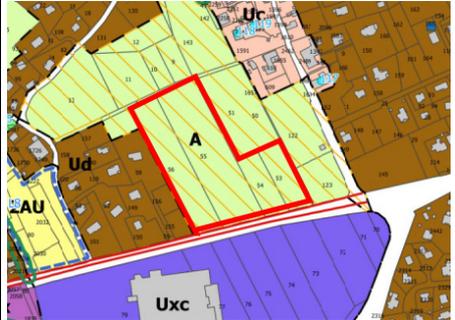
<b>Intervenant</b>	
Mr Jean-Pierre MOREL PLATEAU D'ASSY J1997	
<b>Observation</b>	
Demande de modification du Règlement écrit	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose:</u> Projet de construction d'un petit immeuble sur la parcelle</p> <p>Son terrain est assez petit et il y aurait un problème pour le stationnement-</p> <p><b><i>Demandes sur le Règlement:</i></b> Permettre la construction d'un petit immeuble à usage d'habitation Supprimer les obligations de places de parking</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> Le Règlement n'a pas à être modifié pour permettre un aménagement particulier et spécifique qui devra donc suivre les règles imposées</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p> 
C1	<b>83</b>

<b>Intervenant</b>	
Mr Alain SMEYERS  3095	
<b>Observation</b>	
Demande de renseignements sur une éventuelle modification de classement au zonage	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose:</u> La parcelle est classée en Ut : c'est un Parc Résidentiel de loisir</p> <p>Le propriétaire envisage éventuellement de construire des habitations individuelles en cas de cessation d'activité et réfléchit à demander un classement de la parcelle en Ub</p> <p>Mais sa réflexion n'est pas aboutie car cette éventualité ne devrait pas arriver avant une dizaine d'années</p> <p>Il hésite entre demander le maintien en zone Ut... et demander un classement en zone Ub</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> La demande n'est pas clairement établie et demande est faite à l'intervenant de refaire une observation une fois sa décision prise</p>	<p><b>Sans objet</b></p>
	<b>84</b>

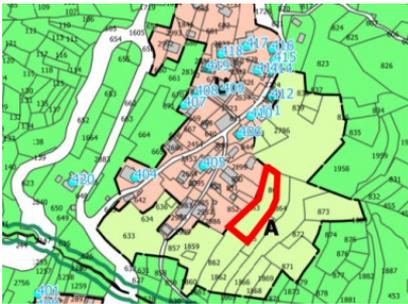
<b>Intervenant</b>	
SGL CARBON	
<b>Observation</b>	
Demandes de modifications du Règlement écrit	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose :</u>  <b>Observation 1, page 125 et §4.4 Hauteur:</b>  La hauteur ne doit pas dépasser 9m, et 11m pour les bureaux  Cette limitation est bien trop contraignante pour des bâtiments équipés de ponts roulants pour des chaînes de fabrication industrielle</p> <p>Actuellement :  2 bâtiments avec une hauteur entre 20 et 28 mètres  24 bâtiments avec une hauteur entre 9 et 20 mètres</p> <p><i>Demande : pour le site concerné, porter la hauteur à 20 mètres</i></p> <p>*****</p> <p><b>Observation 2, page 127 §5.3 Aspect de toitures :</b>  Les débords de toits doivent avoir une dimension d'au moins 0,8 m (sauf pour les annexes où cette dimension sera proportionnée au volume)  Aucun site industriel en France n'a des débords de toits pour ses toits. Cette disposition s'applique aux bureaux ou bâtiments artisanaux</p> <p><i>Demande : pour le site concerné, suppression de cette phrase</i></p> <p>*****</p> <p><b>Observation 3, Normes de stationnement :</b>  Les entreprises industrielles ne sont pas mentionnées et il est imposé 1 place pour 50 m2.  Le site occupant une surface de 46 000 nm2, il faudrait ainsi 932 places pour les 228 salariés  Actuellement, l'usine fonctionne très bien avec 130 places de parking  Cette contrainte empêcherait toute évolution / modernisation de l'entreprise</p> <p><i>Demande : règlement à modifier en prenant en compte des contraintes spécifiques au caractère industriel du site</i></p> <p>*****</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u>  Les spécificités industrielles du site ne sont visiblement pas prises en compte.  Le Règlement doit intégrer ce paramètre</p> <p><b>Observation 1 :</b> remarque pertinente  <b>Observation 2 :</b> remarque pertinente  <b>Observation 3 :</b> remarque pertinente</p>	<p><b>Avis favorable pour les 3 observations</b></p>

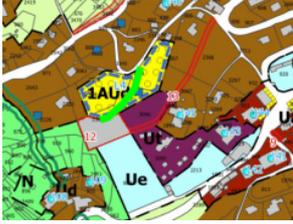
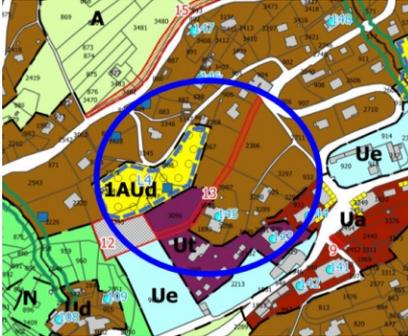
<b>Intervenant</b>	
Mme Michèle VIOLLAT-REZNIK et Mme Colette RIGUELLE-VIOLLAT	
<b>Observation</b>	
Demande concernant le Règlement écrit	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>Les intervenantes exposent:</u>  Dans le Règlement écrit, zone Ud :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La distance entre les bâtiments existants et les parkings n'est pas définie</li> <li>• La distance entre un bâtiment actuel et un nouveau n'est pas définie</li> <li>• Le nombre de places minimales exigées par logement : 2 places, dont une couverte, est une contrainte trop forte</li> </ul> <p><u>Commentaires du commissaire :</u>  Pour les questions de distance à respecter : voir avec la commune</p> <p>Pour le nombre de places de parking : l'obligation de 2 places est justifiée car les déplacements se feront encore un certain temps en véhicules individuels et non en transports en commun</p>	<p><b>Distance à respecter :</b>  <b>Voir avec la commune</b></p> <p><b>Diminution du nombre de places stationnement :</b>  <b>Avis défavorable</b></p>
	<b>86</b>

<b>Intervenant</b>	
ANDREASSIN Jeannine / JOURDANNAY Suzanne CHAMPLAN H80	
<b>Observation</b>	
Demande de maintien en zone 2AU	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>Les intervenantes exposent:</u>  Question sur le devenir de ce secteur : va-t-il rester constructible ?  La destination peut-elle changer ?</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u>  Le tènement est classé en zone 2AU et ne peut être changé dans la procédure d'élaboration du PLU en cours  <u>Cependant il est demandé par la Préfecture un gel de l'urbanisation tant que les incertitudes sur les risques de débordement du ruisseau ne seront pas levées</u></p>	<p><b>Avis favorable</b></p> 
C3	<b>87</b>

<b>Intervenant</b>	
Mr Julien BLONDAZ CHAMP POTTU 53, 54, 55, 56	
<b>Observation</b>	
Demande de suppression de la destination paysagère	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose:</u> Les parcelles 53 et 54 sont utilisées en activité agricole maraîchère Les parcelles 55 et 56 sont utilisées pour une activité équestre Les parcelles doivent rester en zone A mais sans les contraintes paysagères</p> <p>A proximité le pied du coteau au Nord est sans contraintes paysagères, ainsi que le secteur du Stecal n°9</p>  <p>Un refus poserait un problème de pérennité de ses activités agricoles</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> Le classement en secteur d'intérêt paysager interdit toute construction, même pour une activité agricole Cependant, suite à plusieurs observations, la commune envisage de faciliter l'installation de certains bâtiments</p>	<p><b>Avis défavorable</b> <b>Une amélioration du Règlement est demandée pour autoriser certains bâtiments agricoles dans les secteurs d'intérêt paysager</b></p> 
C3	88

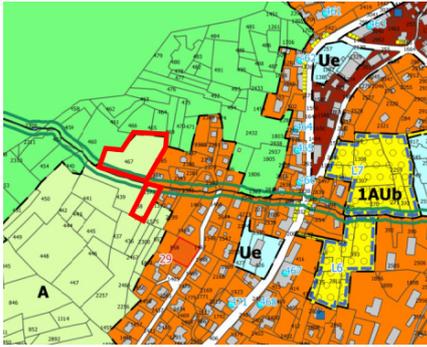
<b>Intervenant</b>	
Mme Annette BORDON	
STECAL n°9	
<b>Observation</b>	
Demande de suppression du STECAL n°9	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenante expose:</u> Le STECAL n°9 concerne une base de rafting</p> <p>Les STECAL doivent être d'intérêt général mais pour le STECAL n°9 il s'agit plutôt d'intérêt particulier (pour le propriétaire de la base de rafting)</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> Ce STECAL répond à une régularisation d'une situation constatée sur le terrain En terme d'urbanisme, ce classement est la moins mauvaise solution</p> <p>A noter que dans son avis, la Préfecture a demandé la suppression de plusieurs STECAL mais pas de celui-ci</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p> 
C3	89

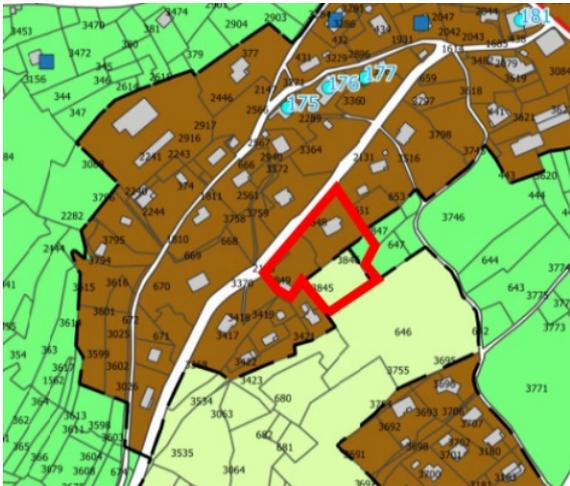
<b>Intervenant</b>	
Mr Daniel BUTTOUDIN LES PLAGNES G 863p	
<b>Observation</b>	
Demande de rectification d'une erreur graphique sur le plan de zonage- Classement en Uc	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose:</u> La parcelle G863 est classée en zone A</p> <p>Une Déclaration Préalable a été acceptée et est valable jusqu'en décembre 2019 Un Permis de Construire est en cours d'instruction</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> Si une décision administrative autorisant une construction a été acceptée, il faut modifier le document graphique</p>	<p><b>Vérifier avec la commune et faire la modification en conséquence</b></p> 
E3	90

<b>Intervenant</b>	
Mme Joëlle CHAPPAZ CHEF-LIEU Emplacement Réservé n°13	
<b>Observation</b>	
Suppression de l'ER13 actuel – déplacement de l'ER13	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose:</u> Actuellement, l'accès au cimetière sur sa partie haute se fait par un chemin en terre situé sur l'ER (grille rouge sur le plan)</p> <p>Les utilisateurs de cette voie roulent trop vite L'aménagement futur de la zone AUd et cette situation sera pire. L'intervenante ne veut pas que les futurs propriétaires utilisent cette voie pour leur accès, ce qui est déjà le cas par quelques propriétaires des petites habitations</p> <p><i>Demande : supprimer l'ER13 prévu et le remplacer par un ER partant de la route à l'amont et arrivant au sommet du futur cimetière, suivant le schéma suivant (accès en vert à travers la zone 1AUd)</i></p>  <p><u>Commentaires du commissaire :</u> La proposition de décaler l'accès au cimetière est à étudier : trajet plus court entre la voie publique et le parking du cimetière, accès sur une route à circulation moins dense que l'accès actuel Par contre, au vu des éléments d'analyse actuels, il est impossible de trancher entre l'un ou l'autre accès. A étudier par la commune</p>	<p><b>Voir avec la commune si la modification proposée est réaliste sur le terrain</b></p> 
B2	91

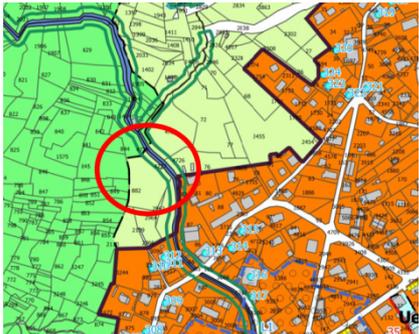
Intervenant	
Mr DRECQ TAVAUD GRUZ - Démarche collective des habitants du hameau du CRUY LE CRUY	
Observation	
Création d'un STECAL	
Commentaire du commissaire enquêteur	Avis du commissaire
<p><u>Les intervenant exposent :</u>  Le hameau est formé de 3 fermes typiques passerandes (résidences principales), 3 greniers, un chemin d'accès en impasse et un parking commun</p> <p>Il y a également 2 constructions plus récentes qui nuisent à la qualité architecturale et qui forment 2 « verrues »  La vie collective du hameau est marquée par l'entraide entre les habitants, eux-mêmes très attachés au hameau du Cruy</p> <p>Mr et Mme Tavaud, âgés de 86 et 76 ans, désirent rester au hameau mais leur habitation n'est pas du tout adapté à leur âge : plusieurs différences de niveau, escaliers, circulation étroite,...)  Une habitation fonctionnelle et adaptée aux personnes vieillissante devient indispensable</p> <p>Mr et Mme Drecq veulent poursuivre et maintenir une activité à titre de loisirs, sur le travail du bois de menuiserie en construisant un appenti en bois, à proximité de leur ferme pour stocker du bois</p> <p><b>La proposition d'aménagement est la suivante :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Destruction des 2 « verrues »</li> <li>• Construction à leurs places d'habitations aux normes actuelles pour permettre à Mr et Mme Tavaud de rester dans le hameau avec une habitation confortable aux normes actuelles (lumière naturelle, confort thermique,...), et surtout conforme aux normes PMR (Personnes à Mobilité Réduites).</li> <li>• Mr et Mme Drecq ont comme projet la construction d'un appenti en structure bois</li> </ul> <p>La création d'un STECAL est la meilleure solution pour atteindre ces objectifs dans le groupe d'habitation qui reste classé en zone A</p>	<p><b>Avis favorable</b></p>
<p><u>Commentaires du commissaire :</u>  La création d'un STECAL est intéressante, elle a des objectifs clairs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• permettre aux habitants de rester au hameau</li> <li>• améliorer la qualité architecturale du hameau</li> <li>• le hameau reste en zone A</li> <li>• permet aux maisons de « vivre » sans porter nuisance au projet global du PLU</li> </ul>	
A2	<b>92</b>

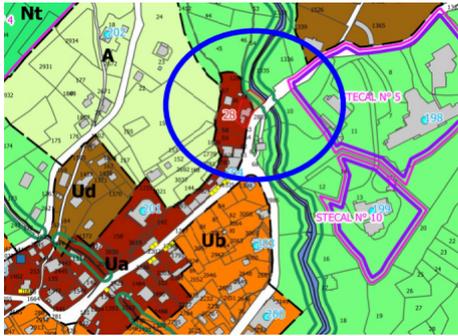
<b>Intervenant</b>	
Mr Jean-Claude GROSSET LA COUDRAY N3356	
<b>Observation</b>	
Classement en zone Ud	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose:</u> Une demande de Certificat d'Urbanisme sur la parcelle 3356 a été refusée par la commune</p> <p>Le classement de la parcelle en zone agricole ou naturelle est injustifié car elle est entièrement entourée d'habitations et</p> <p><i>Demande le classement de sa parcelle en zone Ud</i></p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <p>Le courrier est un peu incompréhensible : à priori, il se peut que Mr GROSSET pense que sa parcelle va être classée en A ou en N suite à son refus de CU Cependant elle est bien classée en Ud dans le projet</p>	<p><b>Sans objet</b> <b>la parcelle est déjà classée en zone Ud</b></p> 
B1	<b>93</b>

<b>Intervenant</b>	
Mr Philippe HABERT PLATEAU D'ASSY J438, 467	
<b>Observation</b>	
Demande de maintien en zone A	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose:</u> Veut savoir si ces 2 parcelles resteront bien classées en zone non constructibles</p> <p>L'accès se fait par son terrain et il ne veut pas que ces parcelles soient constructibles</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> L'emprise urbaine est justifiée et ces deux parcelles doivent rester en zone A</p>	<p><b>Avis favorable</b> <b>pour le maintien en zone A</b></p> 
C1	<b>94</b>

<b>Intervenant</b>	
Mme Anne-Marie LEMPERRIERE LA SIZE I3849, 2155, 3844, 3845, 3846, 3847, 651	
<b>Observation</b>	
Rectification d'une erreur de graphisme	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenante expose:</u> Un Permis d'Aménager a été délivré par la commune en septembre 2012</p> <p>La viabilité du tènement a été entièrement réalisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voie d'accès</li> <li>• Réseaux d'eau potable, usées, réseau électrique</li> <li>• La mairie a installé 6 compteurs d'eau sur la parcelle 2155</li> </ul> <p>EDF a fait une ligne souterraine et a installé 3 compteurs sur les terrains</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le bornage total a été réalisé</li> <li>• La mairie de Passy a délivré une attestation de conformité des travaux le 27 mai 2013</li> </ul> <p>Au début de la mise en vente, Mr Lemperriere est tombé malade ce qui a mis un arrêt à ce projet</p> <p>Suite à son décès, il a fallu attendre que la succession soit terminée et c'est à ce moment que le PLU de 2013 a été annulé</p> <p>Au printemps 2018, les élus ont statué sur mon cas et avaient décidé de maintenir mon tènement en zone constructible</p> <p>En découvrant le projet de PLU, j'ai vu que mon terrain était classé en zone A</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> Si une décision administrative permettant des constructions a été acceptée, il faut modifier le document graphique</p> <p><b>Voir l'avis de la commune dans le mémoire en réponse (en pièce annexe)</b></p>	<p><b>Voir avec la commune</b></p> <p><b>Si c'est effectivement une erreur de graphisme, à rectifier</b></p>
	
C2	

Intervenant	
Mr et Mme Bernard et Jacqueline MASSONAT BAY 1097	
Observation	
Demande de maintien en zone Ud	
Commentaire du commissaire enquêteur	Avis du commissaire
<p><u>L' intervenant expose:</u> La parcelle, classée en zone Ud, est accessible par un droit d'accès</p> <p>Demande pour que le terrain reste constructible</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> Le terrain est bien classé en zone constructible</p>	<p><b>Avis favorable</b></p> 
A2	<b>96</b>

Intervenant	
SM3A 1844, 1882, 12964, 12962, D4724, D4727, D82, D83	
Observation	
Création d'un Emplacement réservé	
Commentaire du commissaire enquêteur	Avis du commissaire
<p><u>L' intervenant expose:</u> Le SM3A envisage la création d'une plage de dépôt sur le torrent de l'Ugine, au lieu-dit Sous les Cés et Chedde</p> <p>L'aménagement consiste à élargir le lit afin de retenir les matériaux solides</p> <p>Ce dispositif permettra de limiter les risques d'engravement du lit et d'obstruction des ponts en aval</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> La création d'un ER suivant le plan joint est effectivement la bonne solution</p>	<p><b>Avis favorable</b></p> 
D1	<b>97</b>

Intervenant	
Mr Dominique TARALL PLATEAU D'ASSY ER28	
Observation	
Demande de suppression de l'ER28	
Commentaire du commissaire enquêteur	Avis du commissaire
<p><u>L' intervenant expose:</u> L'ER28 est situé sur la parcelle de Mr Tarall Une maison est construite sur cette parcelle et est actuellement occupée</p> <p>Il n'a jamais été contacté par la commune au sujet de ce projet de prendre ce terrain pour faire un hangar communal</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> La commune a mis cet Emplacement Réserve pour la réalisation de garages communaux sur le Plateau d'Assy Ce classement en ER semble logique pour permettre à la commune d'assurer toutes ses missions</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p> 
C1	98

Intervenant	
THIEBAUT P , représentant plusieurs habitants de la commune	
Observation	
Questions sur le STECAL n°9	
Commentaire du commissaire enquêteur	Avis du commissaire
<p><u>L' intervenant expose:</u> Plusieurs habitants de Passy constatent qu'il est possible en zone agricole dans la Plaine de Passy d'ouvrir un snack restaurant après avoir déjà construit plusieurs cabanes pour héberger des clients de l'activité de la base de rafting</p> <p>Alors que le projet de PLU vise à réduire considérablement les zones constructibles sur la commune, comment est-ce possible d'autoriser des constructions et activités touristiques sur une zone particulièrement protégée et réservée à l'agriculture ? Certains propriétaires de la commune voient leurs parcelles constructibles devenir agricoles alors que des parcelles agricoles sont construites ou deviennent constructibles par intérêt commercial ou personnel</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> La commune a décidé le classement de ce tènement en STECAL, officialisant ainsi l'activité commerciale des bâtiments L'enquête publique porte sur la révision du PLU de la commune, et se limite donc à un regard urbanistique <u>En terme d'urbanisme</u>, ce classement est la moins mauvaise solution A noter que dans son avis, la Préfecture a demandé la suppression de plusieurs STECAL mais pas de celui-ci</p>	<p><b>Sans objet</b></p>
	99

**Intervenant**

Mme Isa TRIPARD et Mr Florian MOLLIER  
HAUTEVILLE  
M557

**Observation**

Demande de classement de la parcelle en zone Uc

**Commentaire du commissaire enquêteur**

L' intervenant expose:  
 La parcelle était partiellement classée en zone Uc dans le PLU de 2013 annulé

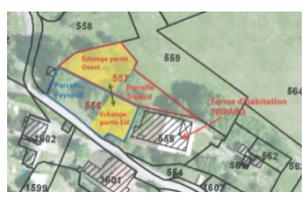
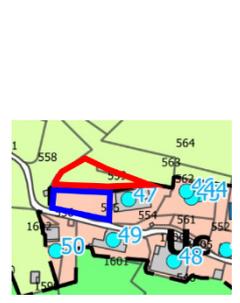
La parcelle n'a jamais été utilisée par aucun agriculteur et a toujours été entretenu comme jardin d'agrément attenant à la maison

- En 2016, la commune a délivré un Certificat d'Urbanisme pour les parcelles suivantes : M555, M560, M561, M562 et M557  
 On avait à l'époque expliqué qu'il n'y avait aucun risque que la parcelle soit déclassée car attenante au hameau de Hauteville
- En 2017, un Permis de Construire a été délivré par la commune pour des travaux sur la parcelle M555 et M557. Cette dernière parcelle est concernée par un garage enterré
- Donation-partage de 2018 :  
 Le classement de la parcelle M557 en zone A non constructible aurait un très fort impact sur une donation-partage signée en 2018 entre Mr Tripard et ses 4 enfants: la répartition financière serait complètement faussée et cela entraînerait inévitablement des tensions familiales

Proposition d'aménagement parcellaire :  
 Un échange parcellaire est envisagé pour aménager ces parcelles de manière plus rationnelle entre les parcelles M557 (propriété de Mme Tripard, en rouge sur le plan) et M556 (propriété de Mr Payraud, en bleu sur le plan)  
 Cette modification n'est possible que si la parcelle M557 est classée en zone Uc

**Avis du commissaire**

**Partiellement favorable**  
**Voir avec la commune si une modification mineure peut être réalisée**

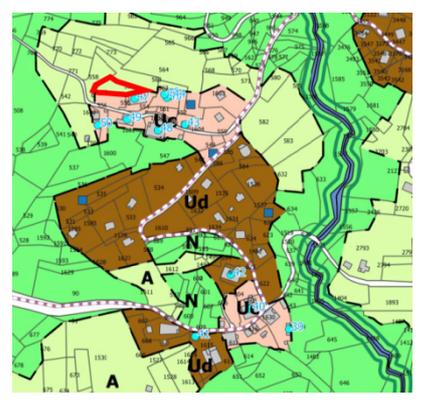


Commentaires du commissaire :

L'enveloppe urbaine passe très près de la ferme Tripard et cela peut générer des difficultés  
 Le contexte est proche de l'observation de Mr Marcel Peyraud, à 50 m au Sud

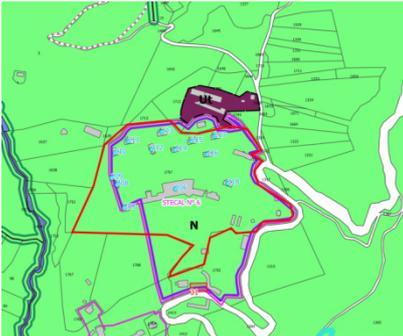
Il faut réfléchir à une éventuelle solution entre le maintien du zonage proposé dans le PLU et celui proposé ci-dessus qui est un peu excessif

La modification, relativement mineure, ne mettrait pas en cause l'équilibre général du PLU



A2

100

Intervenant	
V.S.H.A. -Fondation	
Site de « PRAZ-COUTANT »	
Observation	
Modification sur le repérage du bâtiment principal	
Commentaire du commissaire enquêteur	Avis du commissaire
<p><u>L' intervenant expose :</u> La Fondation des V.S.H.A. est propriétaire du tènement qu'elle exploite sur le site de « Praz-Coutant »</p> <p>Ancien sanatorium, ce site est un établissement médical d'une capacité de 170 lits prenant en charge des patients atteints de cancer et de maladies du sang</p> <p>Cette activité va prochainement être transférée à Sallanches et le site devrait être libéré en 2020</p> <p>Dans le cadre de la reconversion du site, il serait possible de développer du logement sur les chalets qui sont occupés actuellement en habitation et de changer la destination du bâtiment principal en logement ou en tourisme</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans l'avis des PPA, la Préfecture a demandé la suppression du STECAL</li> <li>• L'ARS n'identifie pas la commune de Passy comme secteur de développement d'établissement de santé</li> <li>• La localisation excentrée ne permet pas d'envisager l'implantation d'une résidence médicalisée privée</li> <li>• La libération du site sera effective en 2020 et il ne sera plus exploité à partir de cette date</li> </ul> <p>Conclusion : il y a un risque très fort de générer une friche sur ce tènement qui ne pourra plus évoluer</p> <p><i>Demande : Changement de vocation du bâtiment principal permettant de le faire évoluer en destination d'usages de logements ou de tourisme</i></p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> La reconversion des anciens sanatoriums est un réel problème sur la commune de Passy Le risque est réel de voir le bâtiment devenir une friche, à l'instar d'autres bâtiments dans le même cas sur la commune</p>	<p><b>Avis favorable</b></p>
	

Intervenant	
A.D.P.F.P.- Association de Défense des Propriétaires Foncier de Passy	
Observation	
Observations diverses concernant le PLU	
Commentaire du commissaire enquêteur	Avis du commissaire
<p><u>L' intervenant expose :</u></p> <p><b>1</b> Les comparaisons d'évolution des zonages est faussée car la comparaison se fait par rapport au PLU de 2013 alors que le dernier document opposable était le POS</p> <p><b>2</b> Il existe plusieurs problèmes de lisibilité des documents graphiques (voies publiques pas visibles, fond cadastral trop ancien et incomplet,...)</p> <p><b>3</b> Ce document est pavé de petits carrés bleus de « mise à jour du bâti » qui ne correspond pas toujours à la réalité</p> <p><b>4</b> Ce document comporte également un pastillage à la propriété privée qui interroge (par exemple zonage Uxc dans le milieu résidentiel, terrain cultivé en secteur résidentiel)</p> <p><b>5</b> Préservation de l'armature paysagère et agricole Que penser de mettre des groupes d'habitations en zone A ou N alors qu'ils ne génèrent aucun m<sup>2</sup> supplémentaires pour l'activité agricole ? Que penser des contraintes paysagères qui ne sont pas appliquées par endroits (Stecal 9,...) ?</p> <p><b>6</b> la règle d'usage de ne pas modifier les zonages issus du remembrement-aménagement (indiqués « r » au POS) est abandonnée pour ce projet de PLU et il n'y a donc plus d'équité entre les propriétaires (voir plusieurs exemples cités dans l'observation n°28 du Registre)</p> <p><b>7</b> Bâtiments patrimoniaux : la liste n'est pas exhaustive mais seuls les inscrits seront soumis à des règles strictes lors de travaux de rénovation. Plusieurs exemples de décisions arbitraires</p> <p>L'Association souhaite que ce projet de PLU soit amendé en priorisant la cohérence des besoins au détriment s'il le faut, des objectifs comptables surfaciques imposés par les services de l'Etat</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u> Dans le Procès-Verbal de synthèse, j'ai demandé l'avis de la commune sur ces différents points Lors de la remise de ce document, j'ai déjà eu un premier échange avec les élus L'avis final de la commune est à consulter dans le mémoire en réponse, en pièce annexe Après analyse de l'avis sur les 7 points concernés, je constate que les réponses de la commune sont satisfaisantes</p>	<p><b>Voir l'avis de la commune dans le mémoire en réponse</b></p> <p><b>Les avis de la commune sont satisfaisants pour les 7 points</b></p>

<b>Intervenant</b>	
Mr Raphaël CASTERA	
<b>Observation</b>	
Observations diverse sur le PLU	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose :</u></p> <p><b>1 La Ravoire</b>  Le projet immobilier est surdimensionné pour ce secteur, constitué d'habitations individuelles et d'ailleurs classé en Ud  Ce secteur aurait mérité une Orientation d'Aménagement qui aurait limité la consommation de l'espace et aurait tenu compte des contraintes de desserte  Il y a une zone humide, le sol est instable et contient des déchets résultant de l'ancienne activité médicale  Les services publics ne sont pas calibrés (école, cantine et garderie) pour accueillir 133 logements et donc 250 habitants</p> <p><b>2 L'agriculture</b>  L'intervenant explique qu'il a proposé la création d'un ZAP dans la Plaine du Mont Blanc, proposition reçue très positivement par la Chambre d'Agriculture. Malheureusement rien n'a été fait par le maire et son adjoint en ce sens, malgré l'intérêt de la commune de Domancy  C'est une occasion ratée d'autant plus dommage que le PADD prévoit de « développer l'agriculture dans la plaine et d'organiser son emprise sur le coteau »</p> <p><b>3 STECAL n°9</b>  C'est avec stupeur qu'il a découvert ce neuvième SETCAL lors de l'enquête publique  Il n'en a jamais été question lors des nombreuses réunions  Ce classement ne se justifie pas sauf pour régulariser une situation  La ferme qui est un bâtiment commercial depuis une quinzaine d'année avec ses nombreuses annexes respecte il le Code de l'Urbanisme ?  Le changement de destination a-t-il été acté du point de vue règlementaire ?  Cette zone se trouve dans la plaine du Mont Blanc, classée en A à vocation agricole, et qu'un restaurant vient d'ouvrir en face de la base de rafting</p> <p>Ce STECAL pose d'autant plus question qu'il concerne une activité économique détenue par André et Fabrice Payraud, adjoint à l'environnement et conseiller municipal de la majorité actuelle</p> <p><b>4 OAP du Vernay</b>  Ce projet de lotissement a été refusé par les services de l'Etat au titre de la Loi Montagne et dans le cadre du RNU  Il est en contradiction avec le point 3 du PADD et il urbanise une zone agricole avec des constructions massives</p>	<p><b>Voir l'avis de la commune dans le mémoire en réponse</b></p> <p><b>Les avis de la commune sont satisfaisants pour les 6 points</b></p>

### **5 STECAL n°2 au Lac Vert**

La commune est propriétaire du restaurant. Un zonage en STECAL ne se justifie pas surtout que le lac à proximité est classé

Le projet de créer une aire de retournement pour bus avec 2 places dédiées ne se justifie pas et contredit totalement le PADD puisqu'il va engendrer des déplacements supplémentaires facteurs de pollution dans une zone naturelle

### **6 PPA2**

Le préfet a annoncé qu'un arrêté sera pris pour interdire les foyers ouverts à l'issue du PPA 2

Il faut intégrer tout de suite des dispositions énergétiques de l'habitat dans le Règlement pour ne pas avoir à le modifier ultérieurement

### Commentaires du commissaire :

Dans le Procès-Verbal de synthèse, j'ai demandé l'avis de la commune sur ces différents points

Lors de la remise de ce document, j'ai déjà eu un premier échange avec les élus

L'avis final de la commune est à consulter dans le mémoire en réponse, en pièce annexe

Après analyse de l'avis sur les 6 points concernés, je constate que les réponses de la commune sont satisfaisantes

Intervenant	
Mr Jean-Yves TISSOT	
Observation	
Observation diverses	
Commentaire du commissaire enquêteur	Avis du commissaire
<p>L' intervenant expose :</p> <p><b>1 Réduction des surfaces constructibles.</b> D'une façon générale, on ne peut que regretter la réduction drastique des surfaces constructibles par rapport au PLU annulé en 2015, alors que les services de l'Etat avaient été associés à sa conception</p> <p><b>2 Concernant les zones Ndmi</b> La zone A dans le plan ci-joint, classé en Ndmi dans le projet de PLU, fait partie du domaine fluvial de l'Etat et il est dommageable de la destiner au stockage de matériaux Il serait plus judicieux de le destiner à une « zone économique d'excellence » tel que préconisé dans le PADD L'intervenant avait sollicité en son temps l'Etat pour que la commune fasse l'acquisition de ce tènement mais cela n'avait pas abouti en raison de l'opposition du SM3A Cette démarche pourrait être relancée mais par la Communauté de Commune du Pays du mont Blanc qui a la compétence développement économique</p>  <p><b>3 PADD- Zones de stockages de matériaux classées en Ndmi</b> Il serait judicieux que la commune, en partenariat avec les entreprises du BTP et les services de l'Etat, mette une procédure en place pour la gestion rationnelle des matériaux et éviter les stockages anarchiques tout au long de l'autoroute Cela donnerait une image plus accueillante pour Passy De plus, les stockages actuels ont sans doute une influence sur la pollution des PM23 et qui sont en dépassement des normes sur Passy</p> <p><b>4 La pollution de l'air</b> Il est positif de développer les modes de transport doux mais l'automobile n'est pas la seule responsable de la pollution Les mesures de l'air existent à Passy depuis 2007 et jamais la norme concernant le NO2, généré principalement par les véhicules thermiques, n'a été dépassée.</p> <p>Pour les particules PM10, les véhicules thermiques contribuent de 10 à 12 % mais c'est principalement le chauffage urbain qui contribue à 60% en période hivernale et dans la plaine, surtout en fonction des conditions météorologiques (inversion de température) Jamais le chauffage au fuel n'est mentionné Augmenter la densification laisse supposer une augmentation de la consommation d'énergie fossile</p>	<p><b>Avis favorable pour les observations 3, 4, 5 et 7</b></p> <p><b>Pour les autres observations, la commune doit les analyser et le cas échéant les prendre en considération</b></p>

L'intervenant aurait souhaité qu'il y ait une volonté communale de développer le chauffage au gaz de ville qui n'émet pas de particules

### 5 Les bâtiments remarquables inscrits au patrimoine

On impose des contraintes excessives et onéreuses aux aménagements des bâtiments inscrits au patrimoine

Ces anciennes fermes ont des potentiels de rénovation intéressants pour des logements de qualité

La liste est très discutable : certains ne sont pas inscrits alors qu'ils font partie réellement du patrimoine (école de la fondation BOSSON,...) alors que d'autres sont vraiment injustifiés

Les directives nationales et le développement des énergies durables préconisent des économies énergétiques

Comment intégrer dans la rénovation avec les contraintes: l'isolation par l'extérieur, les doubles toitures, les panneaux photovoltaïques. Tout cela est en contradiction

### 6 Plusieurs terrains sont d'intérêt public et la commune doit prévoir des Emplacements Réservés

7 Voie Verte et Voie rustique SM3A : Il faut créer et matérialiser des sentiers et des voies cyclables suivant les schémas suivants



### Commentaires du commissaire :

Plusieurs remarques sont intéressantes et doivent être analysées par la commune :

- Avenir des zones Ndm
- Questions des modes de chauffage
- Classement des bâtiments remarquables et problèmes de rénovation énergétique
- Déplacements doux

Intervenant	
Mr et Mme Jean et Anne-Marie FONTAINE	
Observation	
Observations diverses	
Commentaire du commissaire enquêteur	Avis du commissaire
<p><u>Les intervenants exposent :</u></p> <p><b>Zones de vergers :</b>  Une seule zone a été identifiée sur le coteau  C'est une erreur historique : en effet depuis toujours les vergers faisaient partie de TOUTES les propriétés du coteau Passerand, et même au-delà jusque dans les jardins de Chedde, de Marlioz et des Outards</p> <p>Alors pourquoi cette concentration sans réelle objectivité et qui bloque ces terrains et qui par voie de conséquence en sur-densifie d'autres, notamment celui de La Ravoire avec ses 130 logements ?</p> <p><b>La Ravoire</b>  Ce projet immobilier n'est pas du tout adapté à la typologie des lieux et des voies de communication trop étroites  Il suffit de se rendre sur place pour voir que dans ces « vergers » les arbres fruitiers sont moins nombreux que d'autres variétés (épicéas)</p> <p><b>La réduction des surfaces constructibles</b>  Plus de 45 ou 50 ha de terrains constructibles ont été déclassés et neutralisés  Il serait judicieux de faire baisser ce chiffre en abaissant la densité de construction sur des grandes propriétés déjà construites ou en devenir (La Ravoire, bâtiment Mont Blanc)  Mécaniquement, par cette répartition, les quotas règlementaires seraient respectés. Et les propriétés du domaine privé de la commune participeraient à ce partage plus égalitaire</p> <p><b>Les réseaux humides et les réseaux unitaires</b>  Le projet de PLU, par sa densification extrême, ne tient pas compte des réseaux humides désuets qui maillent la commune de Passy  Exemple : pas de réseau séparatif, ce qui pose de réels problèmes en cas d'orage avec des rejets directement des eaux usées dans le milieu naturel  A noter les difficultés techniques que cela engendre au niveau de la station d'épuration</p> <p>De même, l'espace végétalisé réparti sur le territoire communal contribuerait à l'absorption de l'eau et à la régénération de l'air. Il est donc primordial de garder le maximum de végétation</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u>  Plusieurs remarques sont intéressantes et doivent être analysées par la commune  Pour la question des réseaux unitaires, voir le volet eaux pluviales et usées du zonage de l'assainissement</p>	<p><b>La commune doit analyser les observations et le cas échéant les prendre en considération</b></p>
<b>105</b>	

<b>Intervenant</b>	
LA BELLE GRANGE	
<b>Observation</b>	
Remarques et suggestions sur l'avenir du Plateau d'Assy	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose :</u></p> <p><b><i>De nombreuses remarques à découvrir dans le registre de l'enquête publique, observation n°42, intitulée :</i></b></p> <p><b><i>« Le PLU du Plateau d'Assy soumis à l'enquête :</i></b></p> <p><b><i>Un travail ni fait ni à faire qui dépasse la municipalité et doit être repris en main par l'Etat et les structures intercommunales »</i></b></p> <p>En conclusion, 3 questions sont posées</p> <p><b>Question 1 :</b></p> <p>En gardant à l'esprit que « les collectivités territoriales ont vocation à prendre des décisions pour l'ensemble des compétences qui peuvent le mieux être mises en œuvre à leur échelon », est-il bien compris que les ambitions affichées de faire de Plateau d'Assy un pôle majeur du développement touristique décarbonné tout en réhabilitant la dizaine de monuments et de sites d'intérêt national est un enjeu économique hors de portée d'une commune d'à peine 1 000 habitants, demandant la mobilisation de capitaux publics et privés à hauteur de 10 millions par an pendant 20 ans, soit la totalité du budget d'investissement actuel de Passy ?</p> <p><b>Question 2 :</b></p> <p>Pour assurer prudemment la cohérence, la compétence et la transparence nécessaires aux ambitions légitimement affichées par les rédacteurs du PLU est-il envisagé, jusqu'à plus ample informé, de laisser soumis au RNU plutôt qu'au PLU l'ensemble cohérent du point de vue de l'urbanisation située de part et d'autre de la RD43 entre la Nant de Cruy et Plaine Joux, dit ici « Plateau d'Assy au sens large » ?</p> <p><b>Question 3 :</b></p> <p>Plus généralement est-il envisagé la création d'une structure opérationnelle réunissant l'autorité de l'Etat et celles des collectivités locales (par exemple un Etablissement Public Foncier Local, couplé à une structure intercommunale personnalisée de type EPCI) ayant pour vocation de réaliser les opérations foncières et- d'aménagement nécessaires pour le compte de l'Etat et des collectivités territoriales concernées par les opérations d'urbanisme nécessaires au « Plateau d'Assy au sens large » ?</p> <p><u>Commentaires du commissaire :</u></p> <p>Dans le Procès-Verbal de synthèse, j'ai demandé l'avis de la commune sur ces différents points</p> <p>Lors de la remise de ce document, j'ai déjà eu un premier échange avec les élus</p> <p>L'avis final de la commune est à consulter dans le mémoire en réponse, en pièce annexe</p> <p>Après analyse de l'avis sur les 3 points concernés, je constate que les réponses de la commune sont satisfaisantes</p>	<p><b>Voir l'avis de la commune dans le mémoire en réponse</b></p> <p><b>Les avis de la commune sont satisfaisants pour les 3 points</b></p>

<b>Intervenant</b>	
Mr Geoges LAPERRIERE	
<b>Observation</b>	
Observations diverses	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose :</u></p> <p><b>1 Hauteur des bâtiments en zone Ud :</b> L'augmentation à 10 m est une bonne mesure compte-tenu de la pente des terrains sur la commune</p> <p><b>2 Zone agricole d'intérêt paysager :</b> La Chambre d'Agriculture a raison de demander que soit autorisé l'installation de serres démontables à un emplacement qui ne gêne pas la visibilité</p> <p><b>3 Lac à Gannaz :</b> Dans le cadre de l'installation de Quechua sur des terres agricoles, la Chambre d'Agriculture avait demandé des compensations, parmi lesquelles la restitution de ces parcelles, propriété de la commune, à l'agriculture par remblaiement du tènement par des matériaux inertes.</p> <p>Cela n'a été fait que très partiellement. Il faudrait relancer cette action car les communes sont à la recherche de zone de stockage de ces matériaux</p> <p><b>4 Zone Ndmi entre l'Arve et l'autoroute d'une part, et la RD 339 et Le Bonnat d'autre part :</b> Cette zone était auparavant classée en zone A ; le nouveau classement en Ndmi correspond à la réalité avec le stockage de matériaux</p> <p>Cependant, les nombreux passages de camions développent des nuages de poussières qui participent à la pollution de l'air</p> <p>Il faut que la commune incite les entreprises à goudronner la voie d'accès</p> <p><b>5 STECAL n°9 :</b> Plusieurs bâtiments ont été construits au fil des années sans autorisations Mr Payraud André a repris le bâtiment pour une activité de rafting</p> <p>La situation n'a à ce jour jamais été régularisée mais avec le STECAL 9, cela évolue L'arrivée de de M Payraud André (adjoint) et de son fils (conseiller municipal) permet de produire un début de régularisation</p> <p>Les autres activités récemment développées (logement, restaurant) sont-elles compatibles avec les règles d'urbanisme ?</p>	<p><b>Voir l'avis de la commune dans le mémoire en réponse</b></p> <p><b>Les avis de la commune sont satisfaisants pour les 5 premiers points</b></p> <p><b>A noter l'absence de réponse de la commune pour le dernier point</b></p>

## **6 Zone Ud, chemin de Charousse**

Un permis de construire déposé par Mr Thierriaz André pour 4 chalets a dans un premier temps été refusé par la commune au titre de la Loi Montagne (discontinuité), puis ensuite accordé par le Préfet

Au projet de PLU, ce secteur est maintenu en zone Ud, alors que ces 4 chalets ne forment pas un secteur urbanisé au vu de la Loi Montagne

Le fait que l'épouse de Mr Thierriaz soit adjointe au maire est-il étranger à ce classement ?

### Commentaires du commissaire :

Dans le Procès-Verbal de synthèse, j'ai demandé l'avis de la commune sur ces différents points

Lors de la remise de ce document, j'ai déjà eu un premier échange avec les élus  
L'avis final de la commune est à consulter dans le mémoire en réponse, en pièce annexe

Après analyse de l'avis sur premiers points concernés, je constate que les réponses de la commune sont satisfaisantes

Par contre, je suis étonné de la réponse du point 5 dans le mémoire qui semble correspondre au point 6 de l'observation

<b>Intervenant</b>	
Mme Albane THIRERRIAZ	
<b>Observation</b>	
Préservation d'un ancien relais de diligence sur la parcelle D5247	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>	<b>Avis du commissaire</b>
<p><u>L' intervenant expose :</u>  La commune est en cours d'acquisition, entre autre, d'une ferme située sur la parcelle D5247</p> <p>Ce bâtiment est classé comme ferme passerande, mais en réalité il s'agit d'un relais de diligence sur la route de Chamonix</p> <p>En 1860, l'empereur Napoléon III et l'impératrice Eugénie sont passés par ce relais lors de leur voyage en Savoie</p> <p>Demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• préserver l'aspect extérieur du relais, voire l'intérieur</li> <li>• protection du bâtiment historique et de la dépendance par le label « ville ou pays d'Art et Histoire »</li> </ul> <p><u>Commentaires du commissaire :</u>  La ferme est identifiée comme bâti patrimonial  Pour bénéficier du label « Ville ou pays d' Art et d' Histoire » voir avec la commune car hors du cadre du PLU</p>	<p><b>Sans objet pour le PLU</b></p> 
D1	<b>108</b>

Demandes de renseignements sans observation

DAIGUE Michel et Colette
MAILLET Pascal
MIONE Marie-Antoinette
SOCQUET Georges et Eliane
THIERRIAZ André
BERGAMELLI Hervé
DRECQ
Anonyme
Anonyme
Anonyme

## 5 CONCLUSION DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée sans difficultés et dans de bonnes conditions.

Fait à Anthy sur Léman, le 10 octobre 2019.

Remis à Mr Patrick KOLLIBAY le 11 octobre 2019.

Le commissaire enquêteur  
Jean-Paul VESIN



Département de la HAUTE-SAVOIE

Commune de Passy

# Enquête Publique

Arrêté municipal n°199/2019

N° TA : E19000177/38

**ELABORATION  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**CONCLUSIONS MOTIVEES**

VESIN Jean-Paul

## RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

La commune de PASSY disposait d'un PLU approuvé en juin 2013.

Ce document a été annulé suite à une procédure administrative en mars 2015.

Au titre de l'article L174-6, le POS antérieur a alors été remis en vigueur jusqu'au 27 mars 2017, date de la caducité des POS prévue par le Code de l'Urbanisme au titre de l'article L174-1.

Depuis, la commune applique le Règlement national de l'Urbanisme.

Le conseil municipal, lors de sa séance du 26 novembre 2015, a défini les objectifs poursuivis par l'élaboration d'un PLU et a défini les modalités de la concertation de la population.

L'enquête publique s'est déroulée sur la période du lundi 08 juillet 2019 au lundi 09 septembre 2019 inclus.

Les permanences en mairie ont eu lieu :

- Lundi 08 juillet 2019 de 9h à 12h
- Mercredi 10 juillet 2019 de 14h à 17h
- Mardi 16 juillet 2019 de 9h à 12h
- Samedi 20 juillet 2019 de 9h à 12h
- Vendredi 26 juillet 2019 de 14h à 19h
- Samedi 17 août 2019 de 9h à 12h
- Mercredi 21 août 2019 de 14h à 17h
- Samedi 14 août 2019 de 9h à 12h
- Mardi 27 août 2019 de 14h à 19h
- Jeudi 29 août 2019 de 9h à 12h
- Jeudi 05 septembre 2019 de 14h à 19h
- Lundi 09 septembre 2019 de 9h à 12h

Le dossier de l'enquête publique a été consultable en mairie, au service de l'Urbanisme et dans un local isolé, aux heures habituelles d'ouverture au public

Afin d'accéder à la version numérique, un poste informatique a été mis à disposition au même endroit et aux mêmes horaires

L'information du public a bien été réalisée : affiches sur les différents panneaux d'affichage de la commune, publication dans les journaux, site communal sur internet.

Il y a eu deux dépassements horaires ( 1 heure et 2 heures lors de la dernière permanence) mais dans l'ensemble les permanences ont été adaptées au nombre de personnes accueillies.

J'ai clôturé le registre d'enquête publique le mardi 10 septembre 2019, comprenant 93 observations.

## CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Un excellent travail sérieux et certainement difficile, plus particulièrement pour le document graphique du plan de zonage, a été réalisé pour élaborer les documents de ce dossier :

- Le dossier du PLU est complet et tous les éléments (rapport de présentation, PADD, Règlement écrit, documents graphiques,...) très documentés et argumentés.
- Les élus ont su préparer l'avenir de la commune de Passy (infrastructures, environnement, paysages, architecture,...) tout en permettant un développement maîtrisé de l'activité économique (tourisme, agriculture, industrie, artisanat) et en intégrant un développement adapté de l'enveloppe urbaine.
- Les élus ont bien pris en compte les diverses contraintes qui s'imposent de nos jours à tout PLU : PLH, Loi Montagne, loi ALUR, loi ENE, ...
- Les élus ont bien pris en compte les enjeux de ce PLU, entre autre diminuer et contenir l'enveloppe urbaine.

Un très gros effort a été réalisé pour réduire la surface urbanisable de 72 ha par rapport au PLU de 2013, et pour se tenir à une enveloppe urbaine d'environ 46 ha.

Concernant le plan de zonage

L'urbanisation relativement maîtrisée mais assez généreuse de ces dernières décennies marque fortement la situation actuelle :

- Nous avons de nombreuses habitations historiques ou moins anciennes disséminées sur tout le territoire, avec des groupes d'habitations plus ou moins importants  
Dans certains cas, cela forme un hameau avec une enveloppe urbaine, dans d'autres c'est plus diffus et les groupes d'habitations sont alors classés en A ou en N  
Cela fait une différence mal comprise par les habitants qui ne perçoivent pas la logique se trouvant derrière ces décisions
- Les habitants sont confrontés à une double réalité :
  - D'un côté, ils ont été habitués à un développement des constructions important avec une application plutôt souple de la loi Montagne. Durant ces décennies, il est facile d'obtenir un permis de construire  
Le PLU de 2013 en est une image avec de nombreuses zones ouvertes à la construction
  - D'un autre côté, un brusque coup de frein sur les possibilités de constructions avec une application stricte, voire très stricte, des directives imposant une définition minimaliste de l'enveloppe urbaine  
Cela crée une totale incompréhension de la part des habitants ce qui se voit dans les remarques faites lors de l'enquête publique (on parle de hameau avec 4-5 maisons clairsemées, de dents creuses alors que le tènement fait plusieurs hectares,...)

Le développement de la commune prévu par ce PLU de Passy a bien intégré les obligations paysagères imposées à une commune située dans la zone très réputée du massif du Mont-Blanc.

Certains points méritent des améliorations, en plus ou en tenant compte des observations des PPA :

Habitations résidentielles classées en zone A:

Il y a un manque de lisibilité pour les habitations résidentielles classées en zone A mais n'ayant pas de vocation agricole.

Ces habitations ne peuvent pas être classées en zone U au vu des critères définis par l'Etat au nom de la loi Montagne : elles sont hors de l'enveloppe urbaine.

Mais pour autant, elles n'ont pas du tout un usage agricole mais bien un usage résidentiel.

Ces habitations ne peuvent donc pas être classées en U, mais n'ont pas totalement leur place en zone A : elles auraient pu éventuellement être classées en zone N, pour à minima déconnecter leur vocation réelle résidentielle par rapport à leur vocation supposée agricole liée au classement en zone A.

Règlement écrit pour les habitations en zone A.

Certaines habitations sont donc classées en zone A alors qu'elles n'ont pas de vocation fondamentalement agricole.

Les règles du Règlement de la zone A sont très bien adaptées à toute construction ayant une vocation agricole, mais pas forcément à ces habitations résidentielles.

Il faut définir des règles d'urbanisme spécifiques pour leur permettre de « vivre » avec des règles se rapprochant de celles des zones urbanisées (piscines, locaux techniques,...)

Reconstruction après incendie en zone A et N.

Evoquée par plusieurs personnes, cette question est soumise à l'Article L 111.15 du Code de l'Urbanisme.

Les règles peuvent être éventuellement complétées par la commune dans le Règlement écrit.

Lisibilité du Plan de Zonage

Dans les documents graphiques réglementaires (plan de zonage, ...), le numéro des parcelles est décalé et souvent il y a :

- deux numéros sur la même parcelle
- Pas de numéros sur d'autres
- Un numéro mais sur la limite de la parcelle

Il est très difficile d'utiliser ce plan

A améliorer pour faciliter l'utilisation de ce document.

Le Règlement écrit.

Il est à perfectionner car il y a plusieurs erreurs à rectifier impérativement:

- à partir de la page 155, les en-têtes sont faux. Ils ne correspondent pas à la zone concernée et cela est à rectifier impérativement
- Des sauts de pages ne sont pas placés au bon endroit (page 155, 161,...): la section concernant la zone A commence en bas de page, idem pour la section concernant la zone N,...
- Différentes erreurs de codifications de paragraphes : par exemple page 4
- Moins gênant, les polices de caractère varient légèrement à l'intérieur d'une même section

Sinon, il est bien rédigé, lisible et avec une définition des termes et des croquis explicatifs.

#### La zone Uxc du supermarché Super U.

Elle est à revoir car elle ne semble pas pertinente, en la réduisant d'un côté et l'augmentant de l'autre:

- Il faut la réduire au Nord-Ouest, pour la mettre identique à celle du Nord-Est
- Il faut l'augmenter au Sud-Est pour intégrer la station d'essence, l'accès au parking et les différents commerces situés jusqu'à la route

Cette zone correspondra ainsi à la réalité constatée sur le terrain et à ce qui est souhaitable pour l'emprise de la zone Uxc.

#### La rétention foncière sur les zones 1AU et 2AU :

Le développement d'une zone classée AU peut être bloqué par un seul propriétaire.

Une zone AU prévue au Plan de Zonage pourrait donc ne pas être construite à l'issue du PLU, ce qui fait de la rétention foncière.

Le problème est bien sûr le même avec un propriétaire enclavé dans une zone U, mais dans le cas présent les surfaces sont bien plus conséquentes et l'impact bien plus fort.

Il est bien sûr difficile de repérer ces situations et éventuellement procéder à un reclassement.

Le problème est le même pour l'ordre prévu de réalisation : que faire si une zone 1AU reste bloquée alors qu'une zone 2AU pourrait se débloquent ?

La question a été posée par des propriétaires prêts à déposer un permis de construire mais qui ne sont pas prévus prioritairement

#### Les anciens sanatorium

Il existe une réelle difficulté pour faire évoluer ces énormes bâtiments qui sont laissés à l'abandon depuis la fin de l'activité médicale.

A ce jour, une réalisation s'est concrétisée mais cela reste une exception.

La commune avait prévu d'en classer plusieurs en STECAL mais dans son avis la Préfecture demande l'annulation de ce classement pour 4 bâtiments.

Il faudra trouver une solution alternative car il est peu envisageable de laisser cette situation d'abandon dériver encore plusieurs décennies.

Cependant, ce projet de PLU permettra un développement de la commune harmonieux, équilibré, respectueux de l'environnement et du patrimoine architectural, et ce dans l'intérêt du plus grand nombre.

**Je considère que :**

- Le projet correspond dans son ensemble aux enjeux identifiés lors du diagnostic initial de la commune et respecte les axes définis dans le PADD.
- la commune porte une attention particulière à la lutte contre l'étalement urbain en respectant l'enveloppe urbaine (fortement réduite), en renforçant la mixité sociale et vise à optimiser la gestion des espaces à urbaniser avec 8 OAPs « sectorielles ».
- la commune a porté une attention particulière à la préservation des espaces naturels et agricoles, de l'environnement et des paysages.
- La commune préserve la qualité et le cadre de vie des habitants.
- la commune a porté une attention particulière à la préservation de l'architecture des bâtiments et des paysages, enjeu particulièrement important à Passy.
- les espaces agricoles ont été bien identifiés et préservés.
- l'activité économique est bien préservée avec un équilibre entre les secteurs touristique, industriel, agricole, commercial et artisanal.
- Les observations reçues au cours de l'enquête ne remettent pas en question les objectifs du document d'urbanisme dans son ensemble.

**En conséquence, je formule un AVIS FAVORABLE au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Passy**

Cet avis est assorti de 3 réserves et 4 recommandations :

Réserve n°1 : améliorer la lisibilité de numéros de parcelles des documents graphiques

Réserve n°2 : améliorer la rédaction du Règlement écrit en rectifiant les erreurs

Réserve n°3 : modifier la zone Uxc du supermarché Super U : réduction à l'Ouest, augmentation à l'Est

Recommandation n°1 : améliorer la gestion du stockage le long de l'Arve pour éviter le continuum de gravats

Recommandation n°2 : classement, dans la mesure du possible, des groupes d'habitation isolées en zone N plutôt qu'en A, en mettant les mêmes règles dans les deux zones pour les évolutions des habitations

Recommandation n°3 : trouver un cadre pour permettre l'évolution des anciens sanatoriums en cas de suppression des STECAL

Recommandation 4 : numéroter les OAPs et les porter sur les documents graphiques

Fait à Anthy sur Léman, le 10 octobre 2019.

Remis à Mr Patrick KOLLIBAY le 11 octobre 2019.

Le commissaire enquêteur  
Jean-Paul VESIN



# ANNEXES

- Procès-verbal de synthèse
- Mémoire en réponse du maire au PV de Synthèse
- Plan de situation des observations

# PROCES –VERBAL DE SYNTHESE

# COMMUNE DE PASSY

## ENQUETE PUBLIQUE

Arrêté municipal n° 199/2019 du 17 juin 2019

N° T.A. E19000177/38

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Procès-Verbal remis à la commune le lundi 16 septembre 2019.

# PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

## 1 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 8 juillet 2019 au lundi 9 septembre 2019.

Toutes les permanences du Commissaire Enquêteur prévues ont été tenues.

Les deux premières permanences ont été peu fréquentées, les suivantes ont été toutes normalement remplies.

Les permanences se sont bien déroulées, dans un local adapté :

- Soit la salle du conseil municipal, avec la cloison amovible
- Soit la salle de réunion de l'étage

Dans les deux cas, il y a eu une très bonne confidentialité pour les échanges entre le commissaire enquêteur et les demandeurs.

Les personnels de mairie ont été disponibles et efficaces pour gérer les personnes accueillies pour ces permanences.

En dehors des permanences, le public a bien été reçu par la mairie, plus particulièrement par le Service de l'Urbanisme.

Les courriers adressés au commissaire enquêteur, par voie postale, par courrier électronique ou remis en main propre ont été bien mis à la disposition du public dans le registre de l'enquête au Service de l'Urbanisme.

Un registre dématérialisé a également été mis en place ce qui a facilité la dépose d'observations

Depuis ce registre, il y eu 1013 visiteurs et 1974 documents téléchargés et 93 observations.

Au cours de l'enquête, il y a eu :

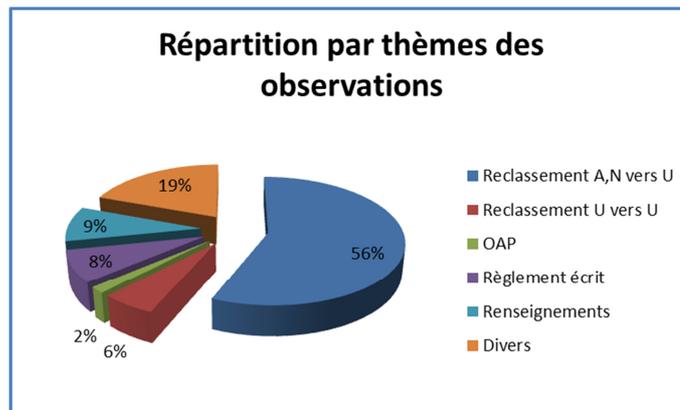
Observations	121
Personnes reçues en permanence	94
Observations écrites	93

Les observations ont été déposées soit par mail, soit par dépôt sur le registre dématérialisé, soit par courrier, soit remis au commissaire enquêteur lors des permanences.

Mails	8
Dépôts sur registre dématérialisé	18
Courriers	17
Mairie de Passy	49

Certaines observations identiques ont été déposées en double, voire triple exemplaires

### 2.1 Préambule



La majorité des observations concerne un reclassement des parcelles sur le Plan de Zonage. Il y a ensuite les questions diverses qui concernent des observations très larges, quelques observations sur le Règlement écrit, les OAPs et plusieurs demandes de renseignements.

#### Reclassement de parcelles sur le Plan de Zonage :

- Soit pour un reclassement en U de parcelles A ou N. La forte restriction de l'enveloppe urbaine de plus de 72 ha a un impact très fort pour les propriétaires. Il a fallu expliquer la démarche de la commune et des services de l'Etat quant au principe et aux raisons de cette approche qui est nouvelle pour les habitants, surtout par son ampleur.
- Soit par un reclassement à l'intérieur de la zone U, de Uxc vers Ub ou Ud principalement. Les observations portent principalement sur la zone Uxc du Supermarché U situé dans l'emprise urbaine classée en Ub.

#### Les OAPs, demande de suppression.

#### Règlement écrit, principalement :

- Soit des observations de professionnels par rapport à leurs activités
- Soit des observations de particuliers surtout sur des questionnements sur la possibilité (ou non) de reconstruction après incendie pour les habitations classées en zone A ou N.

Renseignements. Principales questions sur la constructibilité des terrains ou sur l'interprétation de certains articles du Règlement écrit.

Divers : suppression d'Emplacement Réserve, identification des vergers ou bâtiments identitaires, observations d'une association (l'Association de Défense des Propriétaires Fonciers de Passy), d'une SCI (La Belle Grange), développement de la mobilité douce, suppression ou création STECAL,...

Les observations demandant une réponse de la part de la commune pour expliquer sa stratégie et ses décisions se retrouvent dans les paragraphes suivants



### 2.2.5. FOURNIER Jean-François. Observation R21.

La demande concerne un reclassement en zone Ud d'un tènement non inclus dans l'enveloppe urbaine alors qu'il y a une habitation sur une des parcelles qui semble faire partie de cette enveloppe.

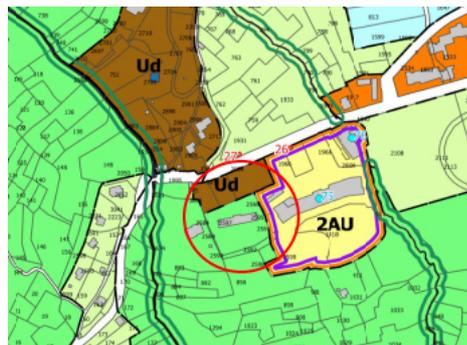


### 2.2.6. Association de Défense des Propriétaires de Passy. Observation R28.

Voir 7 observations proposées dans le courrier de l'association et qui concernent des questions d'ordre général.

### 2.2.7. SCI PRIMERI .Observation R30.

La demande concerne un reclassement en zone 2AU et une question sur l'emprise de la zone 2AU.



### 2.2.8. LONGO Indivision. Observation R32.

La demande concerne, entre autres, un reclassement en zone Ud et la suppression de l'OAP secteur du Vernay.

### 2.2.9. LEGON Joël. Observation R33 et R82.

La demande concerne un reclassement en zone Ud car il semble que les parcelles repérées n'ont pas eu un traitement équitable au moment de définir l'enveloppe urbaine (en rouge, parcelle de Mr LEGON)



#### 2.2.10. SCI LA BELLE GRANGE. Observation R42.

Voir 3 observations proposées dans le courrier de l'association et qui concernent des questions d'ordre général, voire au-delà de ce PLU.

#### 2.2.11. SANTI Mireille. Observation 45.

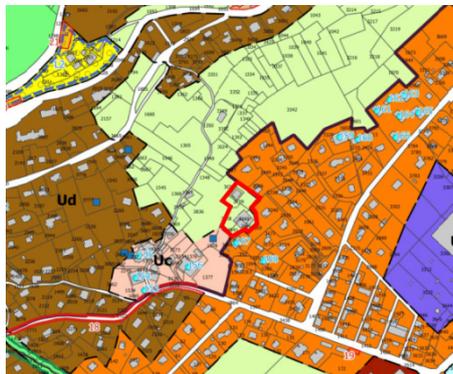
La demande concerne un reclassement en zone Ud d'une parcelle située dans la zone en rouge (plan de gauche).

La question est intéressante au regard du classement en zone Ud des parcelles dans la zone en bleu (plan de droite) et qui semblent être dans un contexte similaire.



#### 2.2.12. BLONDAZ Jean. Observation R59.

La demande concerne un reclassement en zone Ub d'un tènement non inclus dans l'enveloppe urbaine alors qu'il y a 2 habitations sur le tènement qui semble faire partie de cette enveloppe.



#### 2.2.13. CASTERA Raphaël. Observation R64

Voir 6 observations qui concernent plusieurs points du zonage et du Règlement écrit.

#### 2.2.14. LAPERRIERRE Georges. Observation R84

Voir 6 observations qui concernent assez largement le PLU et le contexte de son élaboration.

## **2.3 Observations générales demandant des précisions de la part de la commune**

2.3.1 Reconstruction après incendies : plusieurs observations par des personnes inquiètes du classement de leurs habitations principales en A ou N par rapport à la possibilité de reconstruction (ou non) après un incendie

2.3.2 Le Règlement écrit n'est-il pas trop strict sur les possibilités d'évolution des bâtiments habités à l'année ou en résidence secondaires et situés dans les zones A et N (création garages, piscines,...) ? Ces habitations ne sont-elles pas pénalisées par rapport à un classement en zone U ?

2.3.3 Le classement des habitations occupées à l'année en zone A n'est pas justifié car il n'y a aucune activité agricole, ni passée, ni présente.

### 3 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

#### Observations demandant des précisions de la part de la commune

3.1.1. Quelle position de la commune sur les demandes de la préfecture de classement en A ou N de 5 secteurs classés en U dans le projet  
Voir l'avis de la Préfecture, pages 6 et 7.

3.1.2. Reconstruction des habitations après incendies dans les zones A et N. Voir demande 2.3.1.

3.1.3. Pourquoi le hameau de Bay a été partagé en 2, avec le classement en A d'habitations historiques du hameau et le classement en Ud au Nord et au Sud ?

3.1.4. BOUYGUES IMMOBILIER. Secteur La Ravoire. Le projet, même modifié avec moins de logements que le projet initial, est incompatible avec le Règlement de la zone Ud.  
Comment envisager l'avenir de ce projet ?

3.1.5. Magasin Super U. A priori, un permis de construire a été accepté pour son extension. Dans l'affirmative, me donner l'emprise de l'extension.

3.1.6. Plusieurs remarques ont été faites concernant des parcelles classées agricoles dans l'ancien PLU et qui sont devenues constructibles dans ce PLU.

Les personnes ne comprennent pas les raisons de ces changements qui semblent contraire aux objectifs de réduction de l'enveloppe urbaine.  
Qu'en est-il ?

### 4 REDACTION DU MEMOIRE EN REPOSE PAR LE DEMANDEUR

Le Demandeur examinera les documents joints à ce Procès-Verbal.

Le Commissaire Enquêteur reste à la disposition du Demandeur pour toutes précisions nécessaires.

Pour le mémoire de réponse, il faudra suivre l'ordre des questions posées.

Le mémoire sera adressé en réponse sous 15 jours au Commissaire Enquêteur.

Fait à Anthy sur Léman, le 15 septembre 2019.

Remis à Mr Patrick KOLLIBAY, le 16 septembre 2019.

Le Commissaire Enquêteur  
Jean-Paul VESIN



# MEMOIRE EN REPONSE DU MAIRE

## Réponse au Procès Verbal de synthèse

J'accuse réception de votre procès-verbal de synthèse, dont je vous remercie.

En réponse aux différentes remarques formulées dans le temps de l'enquête publique, je me permets de porter à votre connaissance les informations suivantes.

### 2.2.2.HUZE Sylvie, parcelle J 311

#### 2.2.2. HUZE Sylvie, parcelle J 311.

La demande concerne un reclassement en zone Ub de la parcelle qui est quasiment enclavée dans la zone Ub.



*Extrait du procès verbal de synthèse, remis le 16/09/2019*

- Il semblerait que cette remarque s'inscrive dans l'orientation du PADD qui retient comme objectif de « Recentrer le développement des futurs logements autour des différents pôles identifiés, au cœur des espaces attractifs, à proximité des équipements pour une cohérence du bassin de vie et une préservation du cadre paysager, environnemental et agricole. ». En l'occurrence ce tènement est à proximité immédiate des équipements scolaires structurants, des commerces et services de la polarité ;
- En outre le PADD retient de « Combler en priorité les dents creuses disponibles au sein de l'enveloppe urbaine ». Un classement en UB permet d'envisager la densification à proximité immédiate des équipements structurants ;
- La parcelle concernée est encadrée par l'urbanisation et s'apparente à une dent creuse ;
- Il convient de souligner que l'urbanisation de cette dent creuse ne porte pas atteinte à la Loi Montagne.

**Le Conseil Municipal se prononcera sur le classement en Ub de ce tènement.**

## 2.2.3 LEMPERRIERE Marie-Anne, observation R6 et R11

### 2.2.3. LEMPERRIERE Marie-Anne. Observation R6 et R11.

Il y aurait une erreur graphique, le tènement étant classé non constructible alors qu'il est déjà aménagé.



*Extrait du procès verbal de synthèse, remis le 16/09/2019*

- Le PADD retient de « garantir le maintien des ouvertures visuelles aux abords des voies (fenêtres sur le paysage au sein du tissu bâti).  
garantir le maintien d'espaces agricoles ouverts suffisamment étendus pour incarner un espace de transition lisible entre les pôles bâtis / Préserver les perspectives lointaines du grand paysage (panoramas, préservation des cônes de vue) ». Or l'urbanisation de ce tènement ne mettrait pas en péril les équilibres paysagers et environnementaux en place. Une haie boisée au Sud caractérise une limite claire d'urbanisation qui pourrait être la limite de la zone constructible ;
- Une voirie existante permet de desservir la parcelle ;
- Il convient de souligner que l'urbanisation de cette dent creuse ne porte pas atteinte à la Loi Montagne.

**Le Conseil Municipal se prononcera sur le classement en Ud d'une partie de ce tènement jusqu'à la haie boisée.**

## 2.2.4 PASIAN Serge et famille PASIAN, observation R12, R55 et R90

### 2.2.4. PASIAN Serge et Famille PASIAN. Observation R12, R55 et R90.

La demande concerne un reclassement en zone Ud d'un tènement dont une partie est enclavée dans la zone Ud.



*Extrait du procès verbal de synthèse, remis le 16/09/2019*

- Il est à noter que le PADD retient de « Comblen en priorité les dents creuses disponibles au sein de l'enveloppe urbaine ». Un classement en Ud permet d'envisager la densification des parcelles 1675/1670 en cohérence avec des limites d'urbanisation claires (chemin au Sud sur la parcelle 1680 qui constitue une limite) ;
- Il convient de souligner que l'urbanisation de cette dent creuse ne porte pas atteinte à la Loi Montagne.

**Le Conseil Municipal se prononcera sur le classement en Ud d'une partie de ce tènement pour les parcelles 1670 et 1675.**



## 2.2.6. Association des propriétaires de Passy, observation R28

### **CF courrier de l'Association des propriétaires de Passy**

1/ Il n'existe pas d'obligation légale de comparaison avec le PLU annulé puisque la commune de Passy applique actuellement le Règlement National de l'Urbanisme et élabore un nouveau document. Une analyse PLU annulé/ PLU en cours a été présentée dans le rapport de présentation afin d'apporter un éclairage sur le travail effectué et pour répondre à une demande des services de l'Etat.

2/ Un travail de mise en forme pourra être parachevé dans le cadre de l'approbation du PLU. Il en sera de même quant à la mise à jour des autorisations délivrées qui figurent sur le règlement graphique.

3/ Les carrés bleus sont relatifs à des autorisations d'urbanisme délivrées et en cours de validité. Un travail d'actualisation de ces données sera effectué dans le cadre de l'approbation.

4/ Le pastillage n'est plus autorisé à ce jour par le Code de l'Urbanisme. La gestion de l'habitat en zone isolée est autorisée au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme en zone A et N.

A) En revanche, le travail présenté dans le règlement graphique aura consisté à mettre en cohérence les usages sol et les réglementations afférentes. Aussi, les zones Uxc reprennent-elles des périmètres d'activités existantes. Les parcelles non-bâties, en continuité du supermarché au Nord de ce dernier, pourront être reclassées en UB pour engager une plus grande cohérence des usages et permettre la fin de l'urbanisation résidentielle sur le site.

B) Les commerces et services classés en zone UB pourront être classés Uxc afin de mettre en cohérence les occupations du sol et le zonage.

C) Il s'agit d'un tènement agricole existant dont la valeur contribue au bon équilibre de la trame agricole. L'outil mobilisé via la trame spécifique retenue au titre de l'article L151-23 est en cohérence avec l'usage du sol.

5/Concernant les limites d'urbanisation :

A) Il s'agit de privilégier l'économie de foncier et de modérer la consommation de l'espace en lien avec les objectifs retenus dans le PADD. En outre, il est nécessaire de respecter la loi Montagne et d'envisager les futurs développements en continuité de l'urbanisation existante. Enfin, le règlement de la zone agricole permet, en vertu de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, d'encadrer les évolutions des constructions existantes (extensions, annexes, piscine...).

B) La limite de la protection paysagère pourra être ajustée tout en restant cohérente avec les objectifs du PADD en termes de valorisation du paysage.

6/ Le zonage retenu a été dessiné en cohérence avec les usages du sol actuels.

7/ La liste des bâtiments patrimoniaux tend à être exhaustive et s'articule autour d'une étude patrimoniale complète jointe en annexe du rapport de présentation.

A) L'application du PLU n'est pas rétroactive; Cependant, la mise en place de règles adaptées et le repérage des bâtiments patrimoniaux a justement pour objectif de préserver le bâti identitaire du territoire.

B) La ferme pourra être ajoutée.

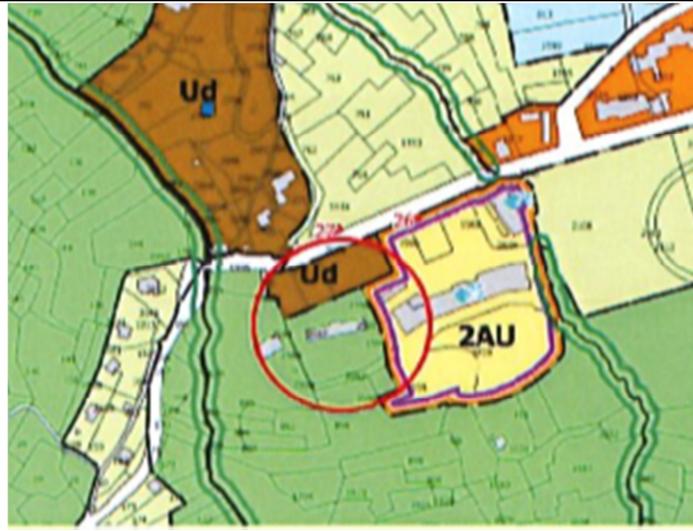
**Le Conseil Municipal se prononcera sur l'ajout de bâtiments patrimoniaux manquants,**

**l'évolution du zonage de Ub en Uxc pour les activités à proximité immédiate du supermarché et pour envisager le reclassement en Ub des parcelles au Nord du supermarché.**

## 2.2.7 SCI PRIMERI, observation R30

### 2.2.7. SCI PRIMERI .Observation R30.

La demande concerne un reclassement en zone 2AU et une question sur l'emprise de la zone 2AU.



*Extrait du procès verbal de synthèse, remis le 16/09/2019*

- Il est à noter que le PADD retient de « Recentrer le développement des futurs logements autour des différents pôles identifiés, au cœur des espaces attractifs, à proximité des équipements pour une cohérence du bassin de vie et une préservation du cadre paysager, environnemental et agricole / Limiter le mitage sur les coteaux et établir des limites claires d'urbanisation pour une plus grande lisibilité du paysage / Encourager le renouvellement urbain et la mutation du bâti afin de s'inscrire dans une limitation de l'artificialisation des sols ». Il semblerait que le classement en Ud de cette parcelle puisse permettre d'encadrer l'évolution du site existant en entrée du Plateau d'Assy.

**Le Conseil Municipal se prononcera sur l'opportunité de classer ce tènement Ud et de réduire la zone 2AU au Sud du bâtiment.**

## 2.2.8 LONGO Indivision, observation R32

### 2.2.8. LONGO Indivision. Observation R32.

La demande concerne, entre autres, un reclassement en zone Ud et la suppression de l'OAP secteur du Vernay.

*Extrait du procès verbal de synthèse, remis le 16/09/2019*

- Il semblerait que cette remarque ne respecte pas les orientations du PADD à savoir « Recentrer le développement des futurs logements autour des différents pôles identifiés, au cœur des espaces attractifs, à proximité des équipements pour une cohérence du bassin de vie et une préservation du cadre paysager, environnemental et agricole. / Permettre l'accès au logement pour tous notamment en favorisant le développement de logements locatifs sociaux en cohérence avec les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat. / Diversifier les typologies de logements en orientant la production vers des biens de taille réduite afin de favoriser un parcours résidentiel optimal sur la commune ». En l'occurrence ce tènement est à proximité des équipements scolaires structurants, des commerces et services de la polarité identifiée. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation permet de servir ces objectifs de mixité des formes urbaines, mixité sociale et de répondre aux enjeux de production de logements.
- Il convient de souligner que l'urbanisation de cette dent creuse ne porte pas atteinte à la Loi Montagne

Le Conseil Municipal se prononcera sur l'opportunité de maintenir l'OAP et le zonage tel que présenté à l'arrêt du PLU.

## 2.2.9. LEGON Joël, observation R33 et R82

### 2.2.9. LEGON Joël. Observation R33 et R82.

La demande concerne un reclassement en zone Ud car il semble que les parcelles repérées n'ont pas eu un traitement équitable au moment de définir l'enveloppe urbaine (en rouge, parcelle de Mr LEGON)



*Extrait du procès verbal de synthèse, remis le 16/09/2019*

- Le PADD retient de « garantir le maintien des ouvertures visuelles aux abords des voies (fenêtres sur le paysage au sein du tissu bâti). / garantir le maintien d'espaces agricoles ouverts suffisamment étendus pour incarner un espace de transition lisible entre les pôles bâtis / Préserver les perspectives lointaines du grand paysage (panoramas, préservation des cônes de vue) ». Or l'urbanisation de ce tènement ne mettrait pas en péril les équilibres paysagers et environnementaux en place. L'habitat existant peut s'inscrire dans l'enveloppe urbaine.

**Le Conseil Municipal se prononcera sur l'opportunité de procéder au classement des deux bâtiments existants et de leurs terrains d'usage à proximité immédiate.**

## 2.2.10. SCI LA BELLE GRANGE, observation R42

### 2.2.10. SCI LA BELLE GRANGE. Observation R42.

Voir 3 observations proposées dans le courrier de l'association et qui concernent des questions d'ordre général, voire au-delà de ce PLU.

*Extrait du procès verbal de synthèse, remis le 16/09/2019*

1/ Le PLU ne dispose pas de volet fiscal et ne peut aller au-delà des dispositions prévues dans le Code de l'Urbanisme. Toutefois, il convient de rappeler que le Plateau d'Assy a fait l'objet de longues réflexions et a bien été identifié comme un enjeu de développement fort pour le territoire à tous les stades de la procédure du PLU.

Dans le diagnostic, il a été établi que « cette ville dans la ville » observait un développement urbain structurant et important. En outre, le volet patrimonial du site a été identifié et souligné (sanatoriums, activités de loisirs, commerces et services de proximité...). Enfin, l'histoire du plateau a été prise en compte et rappelée dans le diagnostic.

Dans le PADD, le Plateau d'ASSY a été ciblé comme une polarité de développement. Son rôle économique, patrimonial et urbain ont donc été mis en avant. La mise en valeur des sanatoriums fait également partie des ambitions communales portées dans le projet.

Ainsi dans la transcription réglementaire, il a été retenu un certain nombre d'outils réglementaires permettant de valoriser, protéger et développer le secteur. Des STECAL permettant l'évolution des activités existantes sont retenus afin d'encadrer notamment les activités touristiques. Les sanatoriums font également l'objet d'une attention particulière (classement patrimonial, zone 2AU et périmètre d'attente retenu au titre du L151-41-5° du Code de l'Urbanisme (CU), changement de destination pour certaines constructions au titre de l'article L151-11-2° du CU, des linéaires commerciaux ont été fixés au titre de l'article L151-16 du CU, l'identification de bâtiments patrimoniaux a été réalisée au titre de l'article L151-19 du CU et un règlement adapté a été mis en place pour permettre leur valorisation, des OAP ont été identifiées afin de permettre la mobilisation des tènements stratégiques disponibles à proximité des équipements structurants).

Il convient d'ajouter que les services de l'Etat (service planification et architectes des bâtiments de France) ont été associés à cette démarche de valorisation du Plateau d'Assy.

2/ Le PLU s'applique sur la totalité du territoire conformément au Code de l'Urbanisme. Par ailleurs le Règlement National d'Urbanisme ne permet pas de porter une ambition communale de planification à long terme.

3/ La commune travaille avec l'EPFL et les partenaires publics pour soutenir son développement. Toutefois, il convient de noter que le PLU ne dispose pas de volet fiscal et ne peut encadrer ces dimensions économiques foncières. La commune s'est en revanche dotée d'OAP, de STECAL et a mis en œuvre des servitudes pour garantir un développement cohérent et maîtrisé sur son territoire.

**Le Conseil Municipal se prononcera sur l'opportunité de procéder au classement des deux bâtiments existants et de leurs terrains d'usage à proximité immédiate.**

## 2.2.11. SANTI Mireille, observation R45

### 2.2.11. SANTI Mireille. Observation 45.

La demande concerne un reclassement en zone Ud d'une parcelle située dans la zone en rouge (plan de gauche).

La question est intéressante au regard du classement en zone Ud des parcelles dans la zone en bleu (plan de droite) et qui semblent être dans un contexte similaire.



*Extrait du procès verbal de synthèse, remis le 16/09/2019*

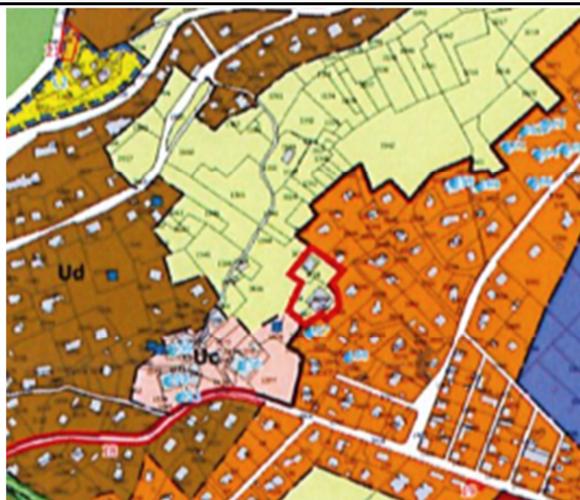
- Le PADD retient de « garantir le maintien des ouvertures visuelles aux abords des voies (fenêtres sur le paysage au sein du tissu bâti). / garantir le maintien d'espaces agricoles ouverts suffisamment étendus pour incarner un espace de transition lisible entre les pôles bâtis / Préserver les perspectives lointaines du grand paysage (panoramas, préservation des cônes de vue) ». Or l'urbanisation de ces constructions de type « habitat diffus » mettrait pas en péril les équilibres paysagers et environnementaux existants. En effet, le classement en A permet de lutter contre l'urbanisation extensive et linéaire le long de la route de La Tour. Les évolutions récentes du hameau différentient ce hameau de celui du Coudray qui est plus ancré dans le développement urbain historique. Des coupures d'urbanisation sont en outre lisibles et ne permettent pas d'envisager le classement de l'habitat diffus.

**Le Conseil Municipal se prononcera sur l'opportunité de maintenir le zonage tel que présenté à l'arrêt du PLU.**

## 2.2.12. BLONDAZ Jean, observation R59

### 2.2.12. BLONDAZ Jean. Observation R59.

La demande concerne un reclassement en zone Ub d'un tènement non inclus dans l'enveloppe urbaine alors qu'il y a 2 habitations sur le tènement qui semble faire partie de cette enveloppe.



*Extrait du procès verbal de synthèse, remis le 16/09/2019*

- Le PADD retient de « Limiter l'urbanisation aux abords des exploitations et assurer une pérennité et un développement futur (respecter un rayon de 50m à 100m pour la réciprocité agricole) / Maintenir et favoriser des accès aisés aux terrains d'usage ». Le zonage correspond en l'occurrence à l'usage actuel du sol et à la présence d'un bâtiment agricole sur le site.

**Le Conseil Municipal se prononcera sur l'opportunité de maintenir le zonage tel que présenté à l'arrêt du PLU.**

### 2.2.13. CASTERA Raphaël, observation R64

1/ Le site de la Ravoire a fait l'objet d'un appel à projet afin d'encadrer et de porter un projet ambitieux sur le secteur. Toutefois, la question des hauteurs pourra être revue afin de mieux prendre en compte les enjeux de renouvellement du site et de favoriser un développement adapté au contexte urbain et répondant aux objectifs de densification des coteaux. Il est noté que la zone humide est inscrite dans le PLU et protégée par une trame identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Enfin la végétalisation du projet sera garantie par les exigences en matière d'espaces perméables/espaces verts développés dans le règlement de la zone.

2/ La procédure de ZAP n'est pas liée à l'élaboration du PLU. Le sujet pourra être étudié par la commune en dehors de cette procédure. Il convient de rappeler que la plaine agricole est par ailleurs protégée par la mise en place d'une zone A et d'une trame paysagère retenue au titre de l'article L151-19 du CU.

3/ Le STECAL n°9 est relatif à une activité existante pour laquelle le Code de l'Urbanisme prévoit des dispositions (L151-13 du Code de l'Urbanisme). Ce STECAL résulte d'échanges avec les services de l'Etat et d'une mise en cohérence de l'occupation du sol avec une réglementation adaptée. Il est à noter que l'activité de petite restauration est existante depuis de nombreuses années en lien avec l'activité sportive de rafting, et ce, dans un bâtiment existant.

4/ L'OAP permet de développer des logements à proximité d'une polarité identifiée et de services publics structurants. Elle répond à un besoin de production de logements présenté dans le rapport de présentation. Son périmètre n'est pas en discontinuité puisqu'un lotissement de 18 logements se développe à l'Est et que l'urbanisation existante la borde par ailleurs. Cette OAP est en cohérence avec le PADD puisqu'elle permet de développer des formes alternatives au logement individuel, qu'elle prend place sur un site anciennement bâti et contribue en cela à une opération de renouvellement, qu'elle ne présente pas un impact fort pour l'environnement et le paysage ou pour l'agriculture.

5/ Le STECAL du Lac Vert n'autorise aucune nouvelle construction conformément à la Loi Montagne, article L122-12 et suivants du CU. Ce STECAL permet donc d'encadrer au titre de l'article L151-13 du CU l'activité existante et son évolution limitée. Il correspond donc à la possibilité d'améliorer la situation existante sans générer de nouveaux déplacements, tout en sécurisant le site par les transports collectifs. Pour rappel, ce STECAL est en cohérence avec les orientations du PADD : « Pérenniser les équipements existants supports de l'activité touristique / Maintenir et développer l'offre d'hébergement touristique et sa diversité dans les secteurs dédiés »

6/ La question des dispositifs énergétiques dépasse largement le cadre du PLU. Toutefois il peut être proposé d'ajouter une **OAP thématique** sur le sujet pour contribuer à l'effort poursuivi en termes de réduction de l'impact du développement à venir.

**Le Conseil Municipal se prononcera sur l'opportunité d'envisager le resserrement de la protection paysagère au plus près du STECAL n°9, d'ajouter la destination restauration si elle reste liée à l'activité principale afin de régulariser une situation existante antérieure au PLU. Il est également proposé d'ajouter une OAP thématique sur l'énergie. Les autres points seront examinés par le Conseil Municipal et proposés tels que présentés à l'arrêt du PLU.**

## 2.2.14. LAPERIERRE Georges, observation R84

### 2.2.14. LAPERIERRE Georges. Observation R84

Voir 6 observations qui concernent assez largement le PLU et le contexte de son élaboration.

*Extrait du procès verbal de synthèse, remis le 16/09/2019*

1/ Concernant la demande de permettre l'installation de serre démontable, il convient de rappeler les objectifs retenus dans le PADD : « Limiter l'urbanisation aux abords des exploitations et assurer une pérennité et un développement futur (respecter un rayon de 50m à 100m pour la réciprocité agricole) / Maintenir et favoriser des accès aisés aux terrains d'usage / Tenir compte de la valeur paysagère de certains espaces (secteur des Iles, alpage) ». Afin de répondre à des besoins identifiés et pour permettre au monde agricole d'évoluer dans ses pratiques, il sera proposé au Conseil Municipal d'ajouter l'autorisation d'installation de serres démontables en zone A, y compris lorsque sont retenues des protections paysagères au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

2/ Les observations foncières concernant les zones NDMI et aménagements des stockages situés à proximité du Mountain Store ne relèvent pas du PLU et du Code de l'Urbanisme.

3/ Les remarques concernant la pollution dépassent le champ d'action du PLU.

4/ Concernant le STECAL N°9, l'usage et les autorisations du sol doivent être mis en cohérence avec les autorisations délivrées. (cf réponse Castera ci-avant).

5/ nécessité de situer la demande par le Commissaire Enquêteur.

**Le Conseil Municipal se prononcera sur l'ajout des serres démontables en zone A, y compris lorsque sont retenues des protections paysagères au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour le STECAL n°, cf réponse demande Castera. Les autres points pourraient demeurer tels que présentés à l'arrêt du PLU.**

## 2.3. Réponses apportées aux observations générales

**2.3.1** Reconstruction après incendies : plusieurs observations par des personnes inquiètes du classement de leurs habitations principales en A ou N par rapport à la possibilité de reconstruction (ou non) après un incendie

**Le Conseil Municipal se prononcera sur l'ajout de cette règle dans son PLU afin d'encourager le renouvellement et les mutations telles que retenues dans le PADD : « Sauvegarder le patrimoine bâti remarquable / Encourager les réhabilitations ou mutations du bâti traditionnel »**

**2.3.2** Le Règlement écrit n'est-il pas trop strict sur les possibilités d'évolution des bâtiments habités à l'année ou en résidence secondaires et situés dans les zones A et N (création garages, piscines,...) ? Ces habitations ne sont-elles pas pénalisées par rapport à un classement en zone U ?

Ce règlement est cohérent avec la vocation de la zone agricole (article L151-12 du Code de l'Urbanisme). Il permet de limiter le mitage tout en permettant l'évolution des constructions existantes.

**Le Conseil Municipal se prononcera sur le maintien de ces règles en cohérence avec les objectifs retenus dans le PADD : « Maintenir des coupures agricoles entre les hameaux / Limiter le mitage sur les coteaux et établir des limites claires d'urbanisation pour une plus grande lisibilité du paysage /Préserver les plaines agricoles et prairies, les boisements d'accompagnement des ruisseaux pour leur valeur paysagère et parce qu'elles garantissent le maintien d'ouvertures visuelles suffisamment étendues pour incarner un espace de transition lisible entre deux polarités bâties ». Toutefois il pourra être ajouté dans le règlement que la distance des annexes du bâtiment principal en zone A peut être supérieure à 20m lorsque le projet de construction est situé dans la partie « coteau » au-delà de la limite cartographique qui sépare plaine/coteau. En effet, la topographie montagnarde peut justifier des ajustements techniques qui ne sont pas à prendre en compte dans la plaine où l'impact paysager serait plus conséquent.**

**2.3.3** Le classement des habitations occupées à l'année en zone A n'est pas justifié car il n'y a aucune activité agricole, ni passée, ni présente.

L'activité agricole et la définition qu'en donne la Chambre d'Agriculture n'est pas limitée à la culture des terres. Certaines terres déclarées au RPG ou/et la PAC jouent un rôle déterminant dans l'armature agricole du territoire. Tous les terrains non cultivés n'ont donc pas vocation à être urbanisés.

De plus, les terres qui ne sont pas cultivées actuellement pourront l'être demain en fonction des évolutions du monde agricole et des différentes installations d'exploitations.

La vocation agricole recoupe donc un certain nombre de réalités qui sont encadrées par l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme et que le PLU prend en compte. La CDPENAF a d'ailleurs validé en grande partie les dispositions prévues dans le règlement. Pour rappel : *« dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité*

agricole ou la qualité paysagère du site.  
Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#). »

**Le Conseil Municipal se prononcera sur le maintien de ces règles en cohérence avec les objectifs retenus dans le PADD : « Maintenir des coupures agricoles entre les hameaux / Limiter le mitage sur les coteaux et établir des limites claires d'urbanisation pour une plus grande lisibilité du paysage /Préserver les plaines agricoles et prairies, les boisements d'accompagnement des ruisseaux pour leur valeur paysagère et parce qu'elles garantissent le maintien d'ouvertures visuelles suffisamment étendues pour incarner un espace de transition lisible entre deux polarités bâties » La délimitation des zones A fera l'objet d'un examen attentif afin d'être en cohérence avec l'usage du sol et la réalité du site.**

## 3.1 Réponses apportées aux observations du commissaire enquêteur

**3.1.1.** Quelle position de la commune sur les demandes de la préfecture de classement en A ou N de 5 secteurs classés en U dans le projet  
Voir l'avis de la Préfecture, pages 6 et 7.

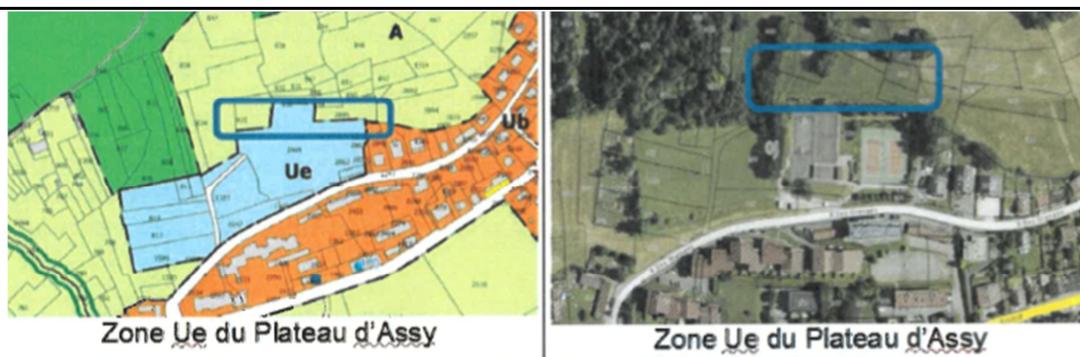


*Extrait du procès verbal de synthèse, remis le 16/09/2019*

- Il semblerait que cette remarque ne s'inscrive pas totalement dans l'orientation du PADD qui retient comme objectif de « Comblen en priorité les dents creuses disponibles au sein de l'enveloppe urbaine / Limiter les extensions sur les coteaux et favoriser un développement autour des polarités identifiées : Chedde, Marlioz, le Chef-Lieu, le Plateau d'Assy et Abbaye. ». En l'occurrence, la parcelle Sud ne répond pas à ces objectifs

**Le Conseil Municipal se prononcera sur le classement en A de la parcelle Sud (n°1388)**

**3.1.1.** Quelle position de la commune sur les demandes de la préfecture de classement en A ou N de 5 secteurs classés en U dans le projet  
Voir l'avis de la Préfecture, pages 6 et 7.



- Il semblerait que cette remarque ne s'inscrive pas totalement dans l'orientation du PADD qui retient comme objectif de « Limiter les extensions sur les coteaux et favoriser un développement autour des polarités identifiées : Chedde, Marlioz, le Chef-Lieu, le Plateau d'Assy et Abbaye. ». En l'occurrence, la partie Nord encadré par un rectangle bleu sur la photographie ci-dessus n'est pas urbanisée à ce jour et ne fait pas l'objet de projets de développement à court terme.

**Le Conseil Municipal se prononcera sur le classement en A des parcelles encadrées.**

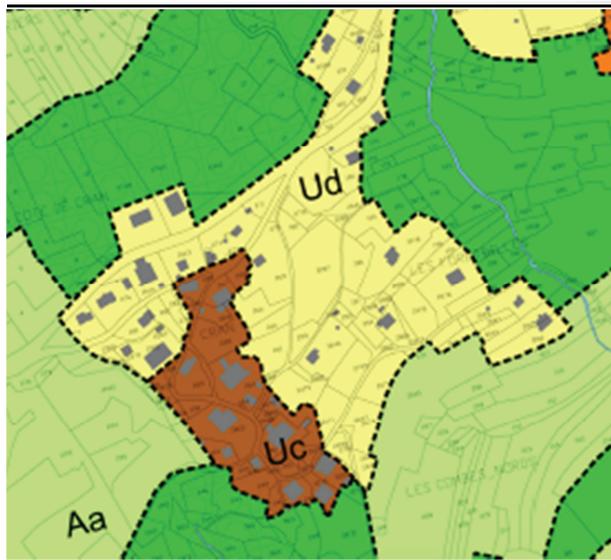
**3.1.1.** Quelle position de la commune sur les demandes de la préfecture de classement en A ou N de 5 secteurs classés en U dans le projet  
Voir l'avis de la Préfecture, pages 6 et 7.



Secteurs du Coudray et de Cran



Secteurs du Coudray et de Cran

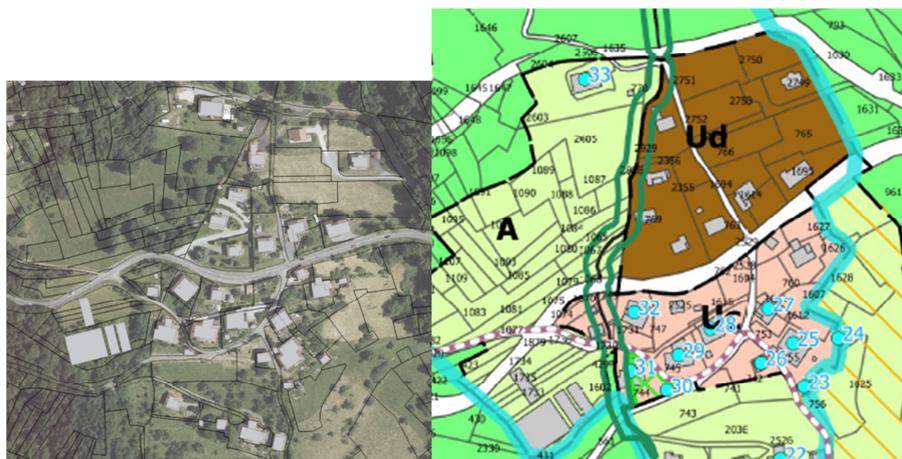


*Extrait du procès verbal de synthèse, remis le 16/09/2019*

- Il semblerait que ces remarques ne s'inscrivent pas totalement dans l'orientation du PADD qui retient comme objectif de « Limiter les extensions sur les coteaux et favoriser un développement autour des polarités identifiées : Chedde, Marlioz, le Chef-Lieu, le Plateau d'Assy et Abbaye. ». En l'occurrence, les tènements visés constituent des extensions d'urbanisation conséquentes.

**Le Conseil Municipal se prononcera sur le classement en A des parcelles ciblées, notamment pour préserver les vergers de Cran.**

**3.1.1.** Quelle position de la commune sur les demandes de la préfecture de classement en A ou N de 5 secteurs classés en U dans le projet  
Voir l'avis de la Préfecture, pages 6 et 7.

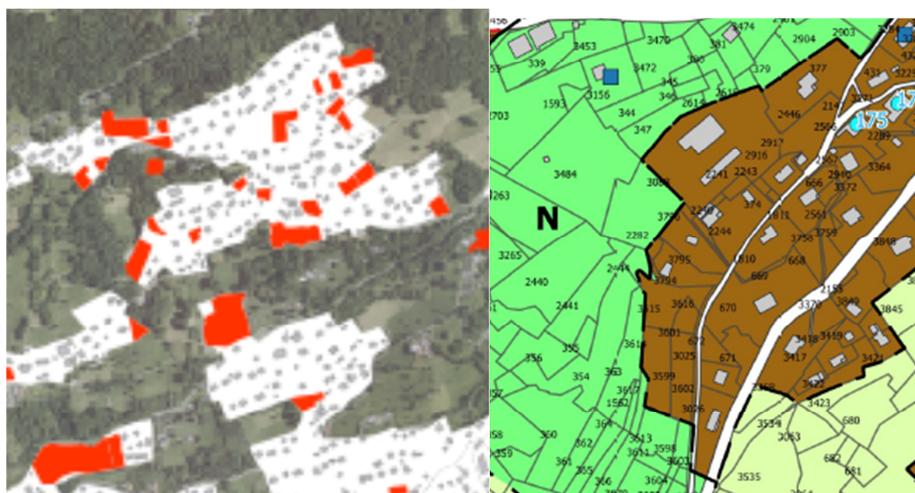


*Extrait du procès verbal de synthèse, remis le 16/09/2019*

Des autorisations d'urbanisme ont été délivrées sur ces tènements.

**Le Conseil Municipal se prononcera sur le maintien du zonage tel que présenté à l'arrêt du PLU.**

**3.1.1.** Quelle position de la commune sur les demandes de la préfecture de classement en A ou N de 5 secteurs classés en U dans le projet  
Voir l'avis de la Préfecture, pages 6 et 7.

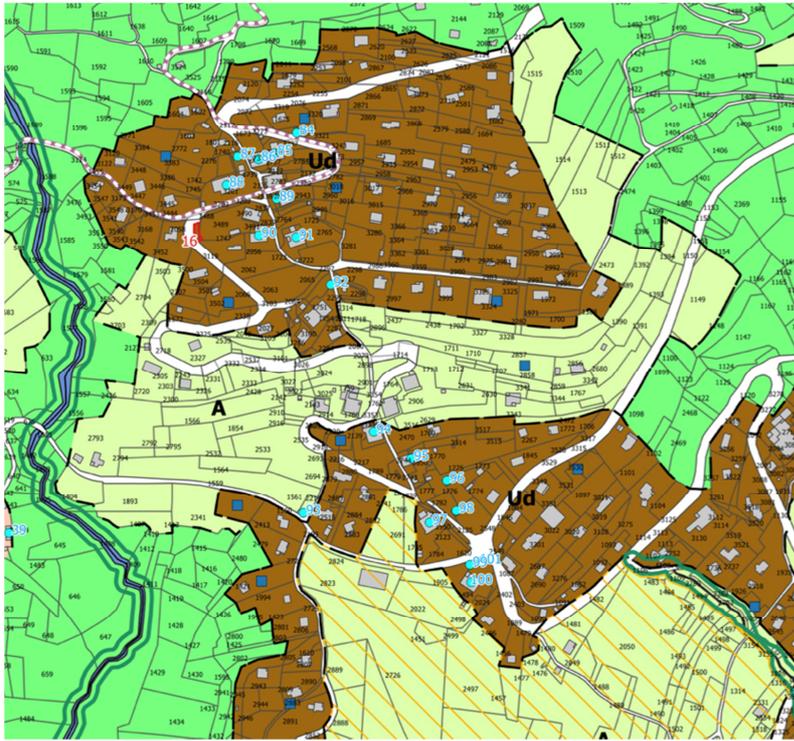


*Extrait du procès verbal de synthèse, remis le 16/09/2019*

Des autorisations d'urbanisme ont été délivrées sur ces tènements. Le plan sera mis à jour.

**Le Conseil Municipal se prononcera sur le maintien du zonage tel que présenté à l'arrêt du PLU.**

### 3.1.3. Pourquoi le hameau de Bay a été partagé en 2, avec le classement en A d'habitations historiques du hameau et le classement en Ud au Nord et au Sud ?



*Extrait du procès verbal de synthèse, remis le 16/09/2019*

Les constructions existantes entre la partie Nord et Sud de Bay pourront être proposées au classement en Ud. Les autres parcelles ciblées répondent aux enjeux du PADD suivants : « garantir le maintien des ouvertures visuelles aux abords des voies (fenêtres sur le paysage au sein du tissu bâti). / garantir le maintien d'espaces agricoles ouverts suffisamment étendus pour incarner un espace de transition lisible entre les pôles bâtis / Favoriser le raccordement de l'habitat à l'assainissement collectif / Maitriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et de enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères. / Limiter le mitage sur les coteaux et établir des limites claires d'urbanisation pour une plus grande lisibilité du paysage ».

**Le Conseil Municipal se prononcera sur le maintien du zonage tel que présenté à l'arrêt du PLU à l'exception d'une intégration des constructions existantes entre les deux parties du hameau au niveau de la Route de Bay.**

**3.1.4.** BOUYGUES IMMOBILIER. Secteur La Ravoire. Le projet, même modifié avec moins de logements que le projet initial, est incompatible avec le Règlement de la zone Ud.

Comment envisager l'avenir de ce projet ?

*Extrait du procès verbal de synthèse, remis le 16/09/2019*

- Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain qui prend place sur un site qui accueillait autrefois un sanatorium. Le projet devrait pouvoir répondre aux enjeux retenus dans le PADD quant à : « Encourager le renouvellement urbain et la mutation du bâti afin de s'inscrire dans une limitation de l'artificialisation des sols / Favoriser le développement de formes urbaines plus denses dans un souci d'économie de l'espace / Permettre l'accès au logement pour tous notamment en favorisant le développement de logements locatifs sociaux en cohérence avec les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat. / Encourager l'accession sociale afin de fixer les jeunes ménages sur le territoire / Diversifier les typologies de logements en orientant la production vers des biens de taille réduite afin de favoriser un parcours résidentiel optimal sur la commune. »

**Le Conseil Municipal se prononcera sur l'instauration d'une majoration des hauteurs en cas de réalisation de logements aidés afin de favoriser leur production et d'encourager la densification urbaine corrélée à la mixité sociale.**

**3.1.5.** Magasin Super U. A priori, un permis de construire a été accepté pour son extension. Dans l'affirmative, me donner l'emprise de l'extension.

- Le supermarché envisage une extension sur l'emplacement des actuels stationnements dédiés aux clients du supermarché. Une autorisation d'urbanisme a été délivrée.

**3.1.6.** Plusieurs remarques ont été faites concernant des parcelles classées agricoles dans l'ancien PLU et qui sont devenues constructibles dans ce PLU.

Les personnes ne comprennent pas les raisons de ces changements qui semblent contraire aux objectifs de réduction de l'enveloppe urbaine.

Qu'en est-il ?

Des précisions devront être apportées par le commissaire enquêteur quant aux secteurs ciblés. Le PLU a permis essentiellement des reclassements de terrains constructibles dans l'ancien PLU qui sont désormais dédiés à l'agriculture ou aux espaces naturels.

# PLAN DE SITUATION DES OBSERVATIONS



Page 1/1