

Commune de PASSY (Haute-Savoie)

Projet de modification n° 2 du PLU

Enquête publique

Arrêté n° 65/2025 de M. le Maire du 27 juin 2025

Document 2 – Conclusions et avis

Enquête n°E250120/38

Commissaire-enquêteur Michel MESSIN
97 chemin de la Cascade 74400 Chamonix Mont-Blanc
mmessin@gmail.com

Sommaire

1	CONTEXTE DE LA DEMANDE DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU	5
1.1	CARACTERES NOTABLES DU CONTEXTE DE LA COMMUNE DE PASSY	5
1.2	OBJECTIFS DE LA COMMUNE DE PASSY	5
1.3	PRINCIPAUX AXES DE LA MODIFICATION N°2	6
1.3.1	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	6
1.3.2	LE REGLEMENT GRAPHIQUE	6
1.3.3	LE REGLEMENT ECRIT	6
1.4	CADRE REGLEMENTAIRE ET JURIDIQUE	7
2	JUSTIFICATION ET COHERENCE DE LA MODIFICATION N°2 AU REGARD DU PADD	8
2.1	MESURES PROPOSEES DANS LE PROJET DE MODIFICATION N°2	8
3	ENQUETE PUBLIQUE	11
3.1	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	11
3.2	PRESCRIPTION DE L'ENQUETE ET DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	11
3.3	MISSION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	11
3.4	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	11
3.4.1	DUREE DE L'ENQUETE ET CONCERTATION POUR LA TENUE DE L'ENQUETE	11
3.4.2	DOSSIER EN CONSULTATION	12
3.4.3	INFORMATION DU PUBLIC	12
3.4.4	OBSERVATIONS COMMUNIQUEES AU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	12
3.4.5	CONDITIONS DE L'ENQUETE	12
4	ELEMENTS RECUEILLIS PAR LE COMMISSAIRE-ENQUETEUR	13
4.1	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET ORGANISMES CONCERNES	13
4.2	OBSERVATIONS DU PUBLIC	13
5	OBSERVATIONS ET REPONSE DE LA MAIRIE	14
5.1	OBSERVATIONS RECUEILLIES	14
5.1.1	POINTS NOTABLES	14
5.1.2	THEMES ABORDES DANS LES CONTRIBUTIONS	14
5.2	REPONSES DE LA MAIRIE	15
6	AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	17

SIGLES UTILISES

Ae	Autorité environnementale
ABF	Architecte des bâtiments de France
ADEME	Agence de développement et de maîtrise de l'énergie
AEP	Alimentation en eau potable
APPB	Arrêté préfectoral de protection de biotope
AOP	Appellation d'origine protégée
ASTERS	Conservatoire des espaces naturels de Haute-Savoie
AURA	Région Auvergne-Rhône-Alpes
CCVCMB	Communauté de communes de la vallée de Chamonix-Mont-Blanc
CDNPS	Commission départementale de la nature des paysages et des sites
CDPENAF	Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
CLE	Commission locale de l'eau du SAGE
CMA	Chambre des métiers et de l'artisanat
DIG	Déclaration d'intérêt général
DDT	Direction départementale des territoires
DP	Déclaration préalable
DREAL	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
DUP	Déclaration d'utilité publique
EEE	Espèces exotiques envahissantes
EBC	Espaces boisés classés
EPAGE	Établissement public d'aménagement et de gestion des eaux
ERC	Éviter, réduire, compenser
ESF	École de ski français
FNE	France Nature Environnement
FRAPNA	Fédération Rhône-Alpes de protection de la nature
GEMAPI	Gestion des Milieux Aquatiques et Protection contre les Inondations
GES	Gaz à effet de serre
IGP	Indication géographique protégée
INAO	Institut national de l'origine et de la qualité
IRSTEA	Institut national de recherche en sciences et technologies pour l'environnement
MEHVA	Mouvement environnemental de la Haute vallée de l'Arve
MRAe	Mission régionale de l'autorité environnementale
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
OFB	Office français de la biodiversité
PADD	Projet d'aménagement et de développement durable
PAPI	Plan d'action et de prévention contre les inondations
PEM	Pôle d'échange multimodal
PGRI	Plan de gestion du risque inondation
PLH	Programme local de l'habitat
PLU	Plan local d'urbanisme
PPA	Personnes publiques associées (à l'enquête publique)
PPRI	Plan de prévention des risques inondation
PPRN	Plan de prévention des risques naturels
RD	Routes départementales
RGP	Registre parcellaire graphique
RMC	Rhône-Méditerranée-Corse Agence de l'eau
RTE	Réseau de transport d'électricité
SAGE	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de l'Arve
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SEM	Société d'économie mixte
SM3A	Syndicat mixte d'aménagement de l'Arve et de ses affluents
SPANC	Service public d'assainissement non collectif
SPU	Secteur potentiellement urbanisable
SRADDET	Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
SRCAE	Schéma régional climat air énergie
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique (trame verte et bleue)
STECAL	Secteur de taille et de capacité limitée
STRMTG	Service technique des remontées mécaniques et des transports guidés
UTN	Unité touristique nouvelle
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZNIEFF	Zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique

1 CONTEXTE DE LA DEMANDE DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

1.1 Caractères notables du contexte de la commune de Passy

Passy est une importante commune de la vallée de l'Arve située au pied du Massif du Mont-Blanc. Elle résulte de développements historiques ou actuels marquants qui en font aujourd'hui un territoire riche et varié.

- Sur le plan physique, elle possède une des plus grandes superficies (8001 hectares), elle s'étage de 546 m à 2901 m avec une morphologie composée d'un haut plateau bordé de grandes falaises (Rocher des Fiz, Désert de Platé), de larges versants descendant jusqu'à la plaine traversée par la rivière Arve.
- Sa position privilégiée en versant d'adret avec des pentes favorables au pastoralisme, des ressources hydrauliques et une position de point de passage vers la Haute Vallée du Mont-Blanc, vers les pays piémontais et savoyards en ont fait un territoire d'occupation dès l'antiquité et ensuite romaine au premier siècle.
- Les activités fondées sur l'agropastoralisme ont ensuite été complétées par l'exploitation des ressources minérales à Chedde, fournissant une importante production de Cheddite (minerai utilisé pour la production de composants entrant dans la composition d'explosifs). Aux XIX et XX^{èmes} siècles Passy était un pôle industriel important.
- Parallèlement, des installations de soins destinées au traitement de la tuberculose se sont implantées pour constituer un pôle régional de pointe.
- Plus récemment, le tourisme et la pratique du ski se sont développés notamment sur le site de Plaine Joux avec un accompagnement culturel renommé.
- Le territoire de Passy est essentiellement desservi par la voie ferrée, l'autoroute et un maillage dense de routes permettant l'accès à ses nombreux hameaux.
- Passy, compte tenu de sa situation géologique et morphologique a dû subir d'importants mouvements de terrains, l'éboulement dit du Dérochoir en 1751, en 1925 sous l'Aiguille de Varan et celui qui est encore en mémoire, en 1970 avec la destruction du sanatorium du Roc des Fiz et la mort de 70 personnes dont plus d'une cinquantaine d'enfants.

Passy a donc de multiples composantes de développement, agriculture, industrie, tourisme, habitat résidentiel, tradition foncière, culture et patrimoine pour les plus notables.

Aujourd'hui la plupart de ces aspects évoluent et ce contexte impose à Passy d'adapter les dispositions d'aménagement et de construction de son territoire dans le respect d'une réglementation qui évolue également.

1.2 Objectifs de la commune de Passy

Les objectifs définis par la commune de Passy en réponse à l'évolution du contexte défini précédemment figurent ci-dessous (tiré du document établi par le bureau Espace&Mutations) :

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, la commune de PASSY, souhaite procéder à la modification du P.L.U. pour les motifs suivants :

- Mieux maîtriser l'échelonnement de la production de logement

- Mieux maîtriser la densification des tènements fonciers encore disponibles et la maîtriser sur les espaces périphériques éloignés des centralités
- Mieux maîtriser l'urbanisation, dans une logique d'adaptation au changement climatique
- Sécuriser les activités agricoles sur le territoire (reclassement en zone agricole des zones AU en extension périphérique, limitation des usages dans le cadre de rénovations des anciennes granges dans la plaine agricole de Passy)
- Améliorer la praticité et la lisibilité du règlement écrit
- Cette procédure peut permettre aussi la correction éventuelle d'erreurs matérielles et des clarifications/compléments de diverses règles.

1.3 Principaux axes de la modification N°2

La modification s'appuie principalement sur trois outils réglementaires.
(Extraits du document Espaces&Mutations)

1.3.1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Suppression de certaines OAP en lien avec leur reclassement en zone agricole.
Ajout d'une OAP sur le secteur UE (projet ARS) pour prendre en compte les enjeux environnementaux.
Evolution du périmètre et des principes d'aménagement de l'OAP « Plateau d'Assy ».
Evolution du périmètre et des principes d'aménagement de l'OAP « Chedde centre ».
Ajout d'OAP sur les fonciers non bâtis stratégiques de plus de 2500 m², afin d'assurer leur densification.
Mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

1.3.2 Le règlement graphique

Suppression de certaines zones 1AU et 2AU, avec leur reclassement en zone agricole.
Reclassement partiel du secteur 1AUb au plateau d'Assy en secteur UE.
Passage du terrain du projet de l'ARS en secteur UE.
Correction le cas échéant d'erreurs de délimitation entre les secteurs Urbains.
Ajout de nouveaux bâtiments patrimoniaux.
Mise à jour des emplacements réservés (modification, suppressions, ajouts).
Passage d'un secteur Ux en Uxc.

1.3.3 Le règlement écrit

Modification de l'organisation du règlement écrit (dispositions générales, dispositions particulières) pour une meilleure lisibilité.
Majoration de la servitude de mixité sociale.
Compléments aux dispositions propres aux constructions d'intérêt et aux chalets d'alpage.
Compléments apportés aux modalités de calcul des règles.
Compléments apportés aux définitions.
Correction d'erreurs matérielles ou d'oublis le cas échéant.
Ajout de compléments relatifs à la gestion des exhaussements et des affouillements.
Ajout de dispositions encadrant les divisions parcellaires.
Ajout de dispositions relatives à la performance environnementale (énergie, récupération des eaux pluviales, espaces verts, déchets verts, ...).
Ajout de dispositions relatives aux modifications de toitures existantes.
Ajout de dispositions relatives au stationnement des deux roues.
Dérogations pour l'évolution du bâti existant.

Interdiction des panneaux solaires au sol en zone agricole.
Autorisation des constructions en limite de secteur UX.
Interdiction des piscines en zone A et en zone N.
Ajout d'une règle encadrant les volumétries (proportions hauteur/longueur).
Autorisation de l'évolution des activités de services existantes au sein de la zone UX.

1.4 Cadre réglementaire et juridique

D'une façon préalable il est indiqué que la modification envisagée n'est pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu du PLU actuel (opposable) ni son économie générale et qu'elle s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune.

La procédure envisagée et les développements qui sont proposés s'inscrivent dans les obligations définies par l'Article R151-5 du code de l'urbanisme qui indique que :

« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est modifié ».

L'autorité environnementale a considéré que la modification n'était pas soumise à concertation préalable obligatoire en l'absence d'évaluation environnementale.

Les principaux textes du code de l'urbanisme encadrant la procédure de modification sont décrits dans la notice établie par Espaces&Mutations, il s'agit des articles L156-36, L156-37, L153-40, L153-41 L153-42, L153-43, L153-44.

Pour ce qui est de la procédure au cas par cas, ce sont les articles R104-12, R104-33 et R104-34 qui encadrent la pratique.

Pour la mise en œuvre de la modification, à l'issue de l'enquête publique :

- La modification est approuvée par délibération du conseil municipal.
- Elle est ensuite engagée après publicité et information du public.

2 JUSTIFICATION ET COHERENCE DE LA MODIFICATION N°2 AU REGARD DU PADD

2.1 Mesures proposées dans le projet de modification N°2

Pratiquement, cette modification s'articule autour de différents thèmes fort du PLU, appliquant ainsi les principes retenus dans les objectifs du projet.

Modifications du règlement graphique

L'ajout de bâtiments patrimoniaux
 La mise à jour du périmètre de l'OAP « Chedde centre »
 Passage de UB à UE et ajustement de la nouvelle zone UE en fonction de l'OAP opposable (correction d'une erreur matérielle)
 Passage de UT à UD au Chef-lieu (correction d'une erreur matérielle)
 Passage de UX à UXc à Chedde
 Passage de UX à UXc à Chedde-Sud
 La suppression du secteur 1Aub du Plateau d'Assy Est
 La suppression de la zone 1AUd de Champlan (reclassement en zone agricole)
 Le reclassement des 3 secteurs 1AUd des coteaux (reclassement en zone agricole ou naturelle)
 La suppression de la zone 2AU de Champlan (reclassement en zone agricole)
 Ajout des nouveaux périmètres d'OAP (OAP de densité)
 Ajout du périmètre de la nouvelle OAP « secteur de La Ravoire » et création d'un secteur N et d'un secteur UE
 La mise à jour des emplacements réservés
 L'ajout d'emplacements réservés pour la sécurisation de voiries existantes (confortement des modes actifs et/ou sécurité)
 Ajout d'un emplacement réservé pour accessibilité modes actifs à la zone 1AUX
 Agrandissement de l'emplacement réservé dédié à l'accueil de la base de loisirs
 Extension du STECAL n°3 et ajout d'un emplacement réservé n°44 pour l'extension de l'aire d'accueil des gens du voyage (0,12 ha)
 Ajout d'un emplacement réservé pour un parking relais / pôle multimodal
 Ajout d'un emplacement réservé pour bassin de rétention des eaux pluviales
 Ajout de deux emplacements réservés pour des exutoires des eaux pluviales
 Ajout d'un emplacement réservé pour continuité modes actifs
 Ajout d'un emplacement réservé pour Point d'Apport Volontaire (PAV) pour 580 m²
 Ajout d'un emplacement réservé pour arrêt bus
 Ajout d'un emplacement réservé pour parking le long de la route de Saint-Gervais

Modification de la surface des zones

Elles sont définies dans ce tableau¹ et montrent une légère augmentation de la surface des zones U (Ue) et N compensées par une diminution de la surface des autres zones.

	Plu opposable (ha)	Projet de modification (ha)
Zones A	658.0	651.9
Zones N	6655.4	6656.8
Zones AUs	3.2	1.9

¹ Avec une erreur dans le document de présentation qui caractérise le passage des zones N entre le PLU opposable et le projet comme une diminution.

Zones AUc	12.1	6.8
Zones U	661.2	662.3

Contenu des modifications apportées au règlement écrit

Concernant les évolutions de forme
 Concernant les évolutions apportées aux dispositions applicables en toute zone
 Concernant les modalités de calcul de la hauteur
 Concernant les modalités de calcul des nouveaux coefficients introduits par la modification n°2 (espaces verts de pleine terre et espaces verts)
 Concernant les évolutions apportées à la servitude « domaine skiable »
 Concernant les évolutions apportées à la servitude « secteurs d'intérêt écologique »
 Concernant les évolutions apportées à la servitude « constructions d'intérêt »
 Concernant les évolutions apportées à la servitude de mixité sociale
 Concernant les ajouts faits aux définitions
 Concernant les usages du sol en zones urbaines mixtes
 Concernant les logements de personnel (article 1)
 Concernant les ouvrages de soutènements, exhaussements, affouillements (article 2)
 Concernant les reculs des garages par rapport au domaine public en UD (article 4-1)
 Concernant la hauteur des toitures plates (article 4-4)
 Concernant les volumétries des constructions (article 5)
 Concernant les toitures des annexes et les débords de toit (article 5)
 Concernant les performances environnementales des constructions (article 5-6)
 Concernant les espaces verts et les espaces verts de pleine terre (article 6)
 Concernant les stationnements voiture pour l'habitat (article 7-1)
 Concernant les stationnements vélo (article 7-2)
 Concernant les déchets verts (article 9)
 Concernant les postes de transformation (article 9)
 Concernant les dispositions favorables à l'évolution du bâti existant plutôt qu'à la démolition-reconstruction

Modifications apportées aux bâtiments patrimoniaux

Repérages supprimés (correction d'erreur matérielle)
 Ajout d'un bâtiment de la Cité-Jardin de Chedde
 Ajout de 3 bâtiments patrimoniaux au Chatelard, ainsi qu'une ancienne fosse à ours
 Ajout d'un bâtiment patrimonial (chemin du Vieux Château)

Modifications apportées aux OAP² existantes

Suppression des OAP des zones 1AUd
 Suppression de l'OAP de la zone 1AUb « du Plateau d'Assy Est »
 Modification de l'OAP du secteur Chedde Centre
 Ajout d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU

Ajout d'une OAP sectorielle sur le secteur de La Ravoire

Le projet vise essentiellement l'implantation d'un centre de gérontologie, action d'intérêt général dans un cadre urbain et à proximité d'une zone humide.

Ajout d'une programmation multisite de densité dite OAP de densité

² Orientations d'aménagement et de programmation OAP

Le projet comporte après repérage de terrains disponibles de plus de 2500 m², la désignation de 9 sites appelées OAP de densité reposant sur des dispositions spécifiques et situées dans un contexte urbain marqué.

Ces secteurs devraient accueillir 85 logements « en intensité urbaine » et il est rappelé que le PLU imposable prévoyait 90 logements de ce type.

Incidences potentielles du projet sur l'environnement

Les impacts possibles sur différents types d'enjeux environnementaux sont examinés, sur les sites Natural 2000, sur le milieu naturel et la biodiversité, sur une zone humide (La Ravoire), sur l'eau potable, sur la gestion des eaux pluviales, sur l'assainissement, sur le paysage ou le patrimoine bâti, sur les zones de sols pollués ou sur les déchets, sur les risques et les nuisances, sur l'énergie, l'air, le climat.

Après analyse, aucune incidence préjudiciable n'est mise en évidence.

3 ENQUETE PUBLIQUE

3.1 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique a pour objet le projet de modification N°2 proposé par la commune de Passy, elle s'inscrit dans les obligations définies par l'Article R151-5 du code de l'urbanisme désignées précédemment.

Le projet est établi par la commune.

3.2 Prescription de l'enquête et désignation du commissaire-enquêteur

Faisant suite à la demande de M. le maire, M. le président du tribunal administratif m'a désigné comme commissaire-enquêteur pour assurer la conduite de cette enquête publique dans une décision du 4 juin 2025.

Le numéro de l'enquête est E25000120/38

M. le maire dans son arrêté N°65/2025 a rappelé l'objet de l'enquête publique, son contenu et les modalités de l'organisation.

3.3 Mission du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur doit comme c'est le cas dans le cadre des enquêtes publiques :

- Renseigner le public, recueillir leurs observations sur le registre mis à disposition.
- Rechercher toutes les informations qu'il considère utiles à la formulation de son avis.
- Au terme de sa mission, dans un délai d'un mois, après la clôture de l'enquête, il présente et établit une synthèse des observations du public, des réponses du responsable du projet et consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

3.4 Déroulement de l'enquête

3.4.1 Durée de l'enquête et concertation pour la tenue de l'enquête

Les contacts, réunions et échanges divers ont été les suivants.

- 4 juin 2025, décision de nomination du tribunal administratif.
- 17 juin 2025, rencontre en mairie avec M. le maire et les représentants de la commune, Mme PLE directrice du service aménagement du territoire.
- 27 juin 2025, arrêté de mise à l'enquête publique du projet.
- 12 juillet 2025, ouverture de l'enquête
- 16 juillet 2025, permanence 1 de 14h00 à 17h00
- 2 août 2025, permanence 2 de 9h00 à 12h00
- 13 août 2025, permanence 3 de 14h00 à 17h00
- 18 août 2025, concertation avec la mairie, adjoints Mme Cetin, M. Fontaine, Mme Serre-Pauthier, service aménagement du territoire sur la base du procès-verbal établi.
- 12 septembre 2025, réponse de la commune aux observations et au procès-verbal

Au cours de cette période plusieurs échanges ont eu lieu notamment avec M. Peruzzo responsable pour le cabinet Espaces&Mutations prestataire pour l'établissement du projet, ainsi qu'avec M. le maire et le service Aménagement du territoire en vidéoconférence.

3.4.2 Dossier en consultation

Le dossier complet se trouvait en consultation libre à la mairie durant les heures d'ouverture au public et il était également consultable sur le site internet incluant le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/6397>

3.4.3 Information du public

L'information du public s'est appuyée sur plusieurs types de médias :

- Les annonces légales du Dauphiné Libéré et du Faucigny du 27 juin et du 18 juillet 2025.
- Un avis d'ouverture d'enquête à la mairie et sur le site internet de la commune.
- Un avis sur l'ensemble des panneaux d'affichage municipal.
- Des affiches installées à l'entrée de chaque secteur concerné par un changement de zonage. Ces dispositifs ont été vérifiés (par la commune de façon hebdomadaire) et par le commissaire-enquêteur. Seules les informations à proximité de l'aire des gens du voyage ont dû être remplacées chaque semaine.

3.4.4 Observations communiquées au commissaire-enquêteur

Au cours de l'enquête, il était possible de formuler une observation :

- sur le « registre papier » disponible à la mairie ;
- sur la plateforme de recueil du registre dématérialisé ;
- par courrier adressé au commissaire-enquêteur dans chaque mairie ;
- directement auprès du commissaire-enquêteur lors des permanences.

Dans les locaux de la mairie, une personne était chargée tous les jours ouvrables d'accompagner les personnes désirant soit consulter le dossier soit écrire une contribution.

Au total :

- 25 personnes ont été reçues en permanence.
- 81 personnes (ou groupe de personnes) ont inscrit une observation sur le registre accompagnée pour 4 d'entre eux, d'une remise de document placé en annexe.
- 10 contributions ont été enregistrées sur le registre dématérialisé.
- 37 courriers ont été adressés en mairie au commissaire-enquêteur.
- 5 pétitions regroupant des habitants concernés par les mêmes observations ont été déposées.

Très souvent le public soucieux de déposer une contribution est intervenu à l'aide de tous les dispositifs y compris une intervention groupée en permanence.

3.4.5 Conditions de l'enquête

L'enquête s'est déroulée avec une très bonne organisation, une présence et une assistance permanente du service « aménagement du territoire ». Les contacts avec les élus rencontrés, ont été courtois et constructifs. Aucun incident n'a été relevé malgré la très forte affluence du public et Les durées des permanences ont le plus souvent été dépassées.

Il convient de noter que l'enquête s'est déroulée en période de vacances d'été et de ce fait, tenant compte des indisponibilités successives de chacun, les réflexions portant les réponses au PV de synthèse ont été retardées d'une semaine. La remise du rapport du commissaire-enquêteur a également été retardée en accord avec la mairie de Passy.

4 ELEMENTS RECUEILLIS PAR LE COMMISSAIRE-ENQUETEUR

4.1 Avis des personnes publiques et organismes concernés

Les avis communiqués au commissaire-enquêteur sont les suivants.

Avis des personnes publiques concertées

Avis de la Direction départementale des territoires

Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

Avis de la CCI Haute-Savoie

Avis des communes riveraines

Domancy

Magland

Sixt Fer à Cheval

Avis de la SNCF

Avis de l'autorité environnementale

Dans son avis conforme 2025-ARA-AC-3869 du 12 juin 2025, l'autorité environnementale dans le cadre de son examen au cas par cas, indique que la modification N°2 du PLU « ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale ».

4.2 Observations du public

Les contributions ont été communiquées par différents moyens.

- Public reçu au cours des permanences (25 personnes souvent groupées sur un sujet).
- Registre « papier » (10 inscriptions avec 4 documents annexés).
- Courriers (37 courriers comprenant des collectifs).
- Registre dématérialisé

Les contributions du registre dématérialisé sont au nombre de 81. Elles comprennent 11 mails, 71 contributions web, 20 anonymes, 3500 visiteurs uniques, 1440 téléchargement d'au moins un document, 61 visiteurs ayant produit au moins une contribution.

Pour les OAP12, 14, 15 et 17 et pour la zone Curalla-Granges un collectif s'est constitué rassemblant une pétition de 15 et 25 signatures par secteur.

5 OBSERVATIONS ET REPONSE DE LA MAIRIE

5.1 Observations recueillies

5.1.1 Points notables

On retiendra que certaines dispositions de la modification ont recueilli beaucoup d'attention et d'opposition dans la population.

- Un collectif rassemblé autour du sujet de l'OAP 14, Les Mouilles d'en bas ou de l'impasse du Rucher soit 27 personnes.
- Un autre collectif de 23 personnes est intervenu à propos du site du Plateau d'Assy (Curalla-Les Granges)
- Un collectif s'est formé autour du sujet de l'OAP 17 La Pérouse (15 personnes).
- L'Association de Défense des propriétaires fonciers de Passy, ADP74208 est intervenue en appui à l'OAP 15 L'Ile de Dingy en haut.
- Une autre association en cours de constitution Passy Prés a laissé un message à quelques minutes de la fermeture de l'enquête.

L'intérêt majeur concerne les quatre OAP mentionnées 12, 14, 15 et 17. Les projets ne sont pas précisés, dans le principe, ils paraissent préjudiciables pour les habitants actuels.

Les demandes de modifications ou de non-modifications des zonages sont assez nombreuses, parmi elles figure un assez grand nombre de cas ne relevant pas de la modification n°2.

Des remarques ont été portées par des professionnels sur les dispositions constructives proposées dans le règlement.

Sur la forme de la consultation et surtout en fin de consultation, des messages sont apparus demandant une prolongation de l'enquête et regrettant sa tenue en période de vacances.

Les collectifs constitués montrent bien l'attachement des habitants concernés à contester le projet avec le souhait de pouvoir en examiner et discuter le contenu.

5.1.2 Thèmes abordés dans les contributions

Oppositions aux OAP de densité

OAP12 Les Grands Champs, OAP14 Les Mouilles d'en bas, OAP15 L'Ile de Dingy d'en bas, OAP17 La Pérouse.

Réglementation de la Zone agricole A

Respect du Plan de Prévention des Risques.

Préexistence de bâtiments liées au fonctionnement pour la construction de logements de fonction.

Règle de 50 m pour les nouveaux bâtiments d'élevage.

Interdiction de constructions de piscines.

Demande de création d'une zone Ap (Curalla).

Modifications de zonage

Opposition au déclassement de parcelles.

Demande de modification de zonage pour ouverture à la construction.

Accord sur les modifications proposées.

Observations relatives aux dispositions architecturales

Contestations de certaines règles de construction.

Observations relatives à la tenue de l'enquête et aux documents présentés

Non information de la date de l'enquête.

Date de l'enquête en période estivale.

Forme et mauvaise lisibilité du rapport.

Demande de prolongation de l'enquête.

Demande de réunion d'échange mairie.

Observations à caractère général

Demande de limitation du tourisme.

Demande de limitation des constructions (bétonnisation) pour un accueil de population nouvelle.

Demande relative à la préservation des terrains pour les habitants locaux et non pour les populations autres, ce qui implique une détérioration des conditions de vie.

Demande de préservation du milieu naturel et de protection contre les risques naturels.

Demande de préservation du milieu bâti patrimonial (relèvement taxes), de recensement de toutes les constructions, d'équipements (incinérateur, alimentation en eaux).

Demande de compensation en cas de déclassement.

Opposition par solidarité.

Demande de réduction des projets au profit de l'investissement public.

Demande de privilégier l'intérêt collectif par rapport à « des ambitions privées/individuelles ».

Demande d'étude environnementale actualisée.

Demande de partage des contraintes d'urbanisme.

Questionnement sur l'efficacité d'ouvrages paravalanches et les autorisations de construire.

Observations diverses

Justification de l'évolution de certains secteurs.

Contraintes sur les panneaux solaires.

Suppression de la forêt dans l'environnement des cités jardins.

Observation hors sujet

5.2 Réponses de la mairie

Le mémoire de la commune répond à chacun des points présentés dans le procès-verbal.

Sur les OAP, des précisions et des aménagements sont apportées quant aux densités de logements notamment, les dispositions relatives à la prise en compte du caractère patrimonial et des aménagements périphériques de certains sites doivent être adoptées au moment où le projet sera établi.

La commune confirme son souhait d'adapter une configuration du territoire prenant en compte, l'évolution de la société, de la population, les règles imposées par les différentes lois (ZAN et Climat), les contraintes qui seront imposées par l'établissement du SCot, l'ouverture à l'agriculture, l'accueil de populations jeunes et une densification à partir des secteurs dits de « dent creuse ».

Sur la base des propositions avancées, un travail important d'ajustement reste à effectuer pour mettre en pratique le compromis trouvé par la commune.

6 AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Considérant d'une part que :

- Les caractéristiques du territoire de Passy montrent de façon marquée, un milieu naturel diversifié pouvant être à l'origine de phénomènes naturels meurtriers, une activité agricole reconnue dans un espace favorable à l'agro-pastoralisme, une activité industrielle passée, marquée par des exploitations de pointe, une orientation très structurée vers le soin en altitude et plus récemment des développements vers un tourisme de montagne associé à une offre culturelle remaquée.
- La commune se trouve de ce fait être un lieu de convergence de confrontations entre les activités (tourisme et agriculture), l'habitat (social, traditionnel, touristique), les services (soutien à la population locale ou au tourisme), l'accueil (habitants et populations traditionnelles, arrivée de populations jeunes).
- Les actions envisagées dans la modification n°2, respectent bien les objectifs retenus par la commune dans le PADD inscrit dans le PLU. Ce sont la préservation du cadre de vie, le maintien et le développement des activités ainsi que la réponse aux besoins de logements et d'équipements.
- Le projet de modification n°2 présenté apparaît comme un compromis adapté aux intérêts représentés, population ancienne, nouvelle, permanente, occasionnelle secondaire, pour l'agriculture, pour les services, pour le tourisme avec une considération particulière pour le patrimoine.
- Les orientations du projet de modification répondent par ailleurs aux obligations visant la réduction de consommation d'espace (loi ZAN 2023) et le renforcement de la lutte contre le changement climatique (loi Climat 2021) ainsi que les recommandations du SCot arrêté en juin 2025³.
- Le projet comporte de nombreuses composantes associant modifications et corrections du document opposable actuel ce qui renforce une trame bien établie.

Considérant par ailleurs que :

- Plus d'une centaine d'observations ont été apportées sous de nombreuses formes avec beaucoup de redondances et une implication vive des participants.
- Cinq sujet principaux dont quatre OAP⁴ et une zone particulière située au Plateau d'Assy ont fait l'objet pour chacun d'une pétition de la part d'un collectif comprenant entre 15 et 25 personnes pour chaque secteur.
- Les demandes de requalification des terrains agricoles en terrains constructibles ne sont pas recevables dans le cadre de la procédure.

³ Qui affiche des exigences le plus souvent supérieures à celle du projet de modification.

⁴ Orientation d'Aménagement et de Programmation, OAP12 Les Grands Champs, OAP14 Les Mouilles d'en bas, OAP15 L'Ile de Dingy d'en bas, OAP17, La Pérouse.

- Les oppositions au classement en zone agricole de certains terrains constructibles correspondent le plus souvent à des secteurs d'OAP qui n'ont pu recevoir de projet depuis l'établissement du PLU en 2019.
- Pratiquement toutes les observations se réfèrent à la qualité de vie et au patrimoine du territoire de Passy ne devant pas être altérés.
- D'assez nombreuses contributions à caractère général ne peuvent recevoir de réponses dans le cadre de l'enquête publique.
- Les oppositions constatées notamment sur les territoires soumis à OAP dites de densité relèvent plus d'une inquiétude sur l'architecture finale du secteur que sur l'occupation du sol en position le plus souvent en situation de « dent creuse ».
- Une réponse a été apportée à pratiquement toutes les questions et observations présentées après concertation lors de l'enquête publique et dans les réponses quotidiennes du service aménagement du territoire ou des élus.
- La commune tenant compte des observations émises, en réponse au procès-verbal de synthèse a émis des propositions importantes pour amender le projet.
- Le projet trouve un compromis intéressant avec des opportunités pour l'ouverture à l'agriculture, et des propositions pour l'aménagement du territoire sur des surfaces occupées restreintes.

Sur la base de ces constations, je suis favorable au projet de modification n° 2 du PLU de la commune de PASSY.

Cet avis est assorti de plusieurs recommandations :

- Sur la prise en compte du patrimoine naturel et architectural de Passy où les richesses des occupations passées ont façonné un des plus beau territoire du Pays du Mont-Blanc. Ce travail de préservation du patrimoine et des activités devrait notamment être engagé lors de l'étude des OAP (cohabitation agriculture-habitat).
- A l'issue de cette phase d'enquête, les études complémentaires destinées à mettre en forme le contenu des propositions émises par la commune devraient être ouvertes à la concertation avec les habitants.
- Certaines réponses – ne justifiant pas de réserves de la part du commissaire-enquêteur - ont été apportées de façon incomplète, elles doivent être l'être dans la version finale du projet de modification n°2 (piscines en zone A sur des habitations construites, circulation au voisinage de l'OAP proche du supermarché, adaptation des panneaux solaires notamment).

Michel MESSIN

Commissaire-enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Messin', with a long horizontal stroke extending to the right.

Chamonix, le 19 septembre 2025