

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 1 - Rapport d'enquête

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	7
1.1	CARACTERES NOTABLES DU CONTEXTE DE LA COMMUNE DE PASSY	7
1.2	OBJECTIFS DE LA COMMUNE DE PASSY	8
1.3	PRINCIPAUX AXES DE LA MODIFICATION N°2	9
1.3.1	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	9
1.3.2	LE REGLEMENT GRAPHIQUE	9
1.3.3	LE REGLEMENT ECRIT	9
1.4	CADRE REGLEMENTAIRE ET JURIDIQUE	10
2	JUSTIFICATION ET COHERENCE DE LA MODIFICATION N°2 AU REGARD DU PADD	11
2.1	PRESERVER LE CADRE DE VIE	11
2.2	ASSURER LA PRESENCE DES ACTIVITES	11
2.3	REPENDRE AUX BESOINS	12
2.4	MESURES PROPOSEES DANS LE PROJET DE MODIFICATION N°2	12
2.4.1	SIGNIFICATION DE LA NOMENCLATURE DU ZONAGE	13
2.4.2	MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE	13
2.4.3	MODIFICATION DE LA SURFACE DES ZONES	13
2.4.4	CONTENU DES MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT	14
2.4.5	MODIFICATIONS APORTEES AUX BATIMENTS PATRIMONIAUX	14
2.4.6	MODIFICATIONS APORTEES AUX OAP EXISTANTES	14
2.4.7	AJOUT D'UNE OAP SECTORIELLE SUR LE SECTEUR DE LA RAVOIRE	15
2.4.8	AJOUT D'UNE PROGRAMMATION MULTISITE DE DENSITE DITE OAP DE DENSITE	15
2.4.9	INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	15
3	ENQUETE PUBLIQUE	16
3.1	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	16
3.2	PRESCRIPTION DE L'ENQUETE ET DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	16
3.3	MISSION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	16
3.4	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	17
3.4.1	DUREE DE L'ENQUETE ET CONCERTATION POUR LA TENUE DE L'ENQUETE	17
3.4.2	DOSSIER EN CONSULTATION	17
3.4.3	INFORMATION DU PUBLIC	18
3.4.4	OBSERVATIONS COMMUNIQUEES AU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	18
3.4.5	CONDITIONS DE L'ENQUETE	18
4	ELEMENTS RECUEILLIS PAR LE COMMISSAIRE-ENQUETEUR	19
4.1	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET ORGANISMES CONCERNES	19
4.1.1	AVIS DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES	19
4.1.2	AVIS DE L'INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE (INAO)	19
4.1.3	AVIS DE LA CCI HAUTE-SAVOIE	19
4.1.4	AVIS DES COMMUNES RIVERAINES	19
4.1.4.1	Domancy	19
4.1.4.2	Magland	19
4.1.4.3	Sixt Fer à Cheval	19

4.1.5	AVIS DE LA SNCF	19
4.1.6	AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	20
4.2	OBSERVATIONS DU PUBLIC	20
4.2.1	PUBLIC REÇU AU COURS DES PERMANENCES	20
4.2.2	REGISTRE « PAPIER »	20
4.2.3	COURRIERS	21
4.2.4	REGISTRE DEMATERIALISE	21
5	SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET REPONSE DE LA MAIRIE	22
5.1	SYNTHESE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES	22
5.1.1	POINTS NOTABLES	22
5.1.2	THEMES ABORDES DANS LES CONTRIBUTIONS	22
5.1.3	THEMES DE CONTRIBUTION PAR AUTEUR	25
5.2	MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE	30
6	ANALYSE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	49
6.1	OPPOSITIONS AUX OAP DE DENSITE	49
6.1.1	OAP12 LES GRANDS CHAMPS	49
6.1.2	OAP14 LES MOUILLES D'EN BAS	49
6.1.3	OAP15 L'ILE DE DINGY D'EN BAS	49
6.1.4	OAP17 LA PEROUSE	50
6.2	REGLEMENTATION DE LA ZONE AGRICOLE A	50
6.2.1	RESPECT DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES	50
6.2.2	PREEXISTENCE DE BATIMENTS LIEES AU FONCTIONNEMENT POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS DE FONCTION	50
6.2.3	REGLE DE 50 M POUR LES NOUVEAUX BATIMENTS D'ELEVAGE	50
6.2.4	INTERDICTION DE CONSTRUCTIONS DE PISCINES	51
6.2.5	CREATION D'UNE FERME AU PLATEAU D'ASSY	51
6.2.6	ZONE DES GRANGES DE PASSY, CHANGEMENT DE DESTINATION	51
6.2.7	ZONE D'IMPLANTATION D'UNE FERME AU PLATEAU D'ASSY	51
6.2.8	DEMANDE DE CREATION D'UNE ZONE AP	51
6.3	MODIFICATIONS DE ZONAGE	51
6.3.1	OPPOSITION AU DECLASSEMENT DE PARCELLES OBS6, OBS67	51
6.3.2	DEMANDE DE MODIFICATION DE ZONAGE POUR OUVERTURE A LA CONSTRUCTION	52
6.3.3	ACCORD SUR LES MODIFICATIONS PROPOSEES	52
6.4	OBSERVATIONS RELATIVES AUX DISPOSITIONS ARCHITECTURALES	52
6.5	OBSERVATIONS RELATIVES A LA TENUE DE L'ENQUETE ET AUX DOCUMENTS PRESENTES	52
1.	NON INFORMATION DE LA DATE DE L'ENQUETE	52
6.5.1	DATE DE L'ENQUETE EN PERIODE ESTIVALE	52
6.5.2	FORME ET MAUVAISE LISIBILITE DU RAPPORT	52
6.5.3	DEMANDE DE PROLONGATION DE L'ENQUETE	53
6.5.4	DEMANDE DE REUNION D'ECHANGE MAIRIE	53
6.6	OBSERVATIONS DIVERSES	53
6.6.1	CONSTRAINTES SUR LES PANNEAUX SOLAIRES	53
6.6.2	REHABILITATION DES INSTALLATIONS MEDICALES DU PLATEAU D'ASSY	53
6.6.3	DEMANDE D'ETUDE ENVIRONNEMENTALE ACTUALISEE	53
6.6.4	SUPPRESSION DE LA FORET DANS L'ENVIRONNEMENT DES CITES JARDINS	53

6.6.5	QUESTIONNEMENT SUR L'EFFICACITE D'OUVRAGES PARAVALANCHES ET LES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE. (Obs58) JUSTIFICATION DE L'EVOLUTION DE CERTAINS SECTEURS. OBS52 (?)	53
6.6.6	OBSERVATION HORS SUJET	53
6.7	OBSERVATIONS A CARACTERE GENERAL	54
6.7.1	DEMANDE DE LIMITATION DU TOURISME. (Obs1, 53) DEMANDE DE LIMITATION DES CONSTRUCTIONS (BETONNISATION) POUR UN ACCUEIL DE POPULATION NOUVELLE. (Obs1, 53, 39, 56,71) DEMANDE RELATIVE A LA PRESERVATION DES TERRAINS POUR LES HABITANTS LOCAUX ET NON POUR LES POPULATIONS AUTRES CE QUI IMPLIQUE UNE DETERIORATION DES CONDITIONS DE VIE. (Obs70)	54
6.7.2	DEMANDE DE PRESERVATION DU MILIEU NATUREL ET DE PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS. (Obs39, 80. DEMANDE DE PRESERVATION DU MILIEU BATI PATRIMONIAL (RELEVEMENT TAXES), DE RECENSEMENT DE TOUTES LES CONSTRUCTIONS, D'EQUIPEMENTS (INCINERATEUR, ALIMENTATION EN EAUX). (Obs71)	54
6.7.3	DEMANDE DE COMPENSATION EN CAS DE DECLASSEMENT (Obs4,7) OPPOSITION PAR SOLIDARITE (Obs7) DEMANDE DE PARTAGE DANS LES CONTRAINTES D'URBANISME (Obs57)	54
6.7.4	DEMANDE DE REDUCTION DES PROJETS AU PROFIT DE L'INVESTISSEMENT PUBLIC (Obs30). DEMANDE DE PRIVILEGIER L'INTERET COLLECTIF PAR RAPPORT A « DES AMBITIONS PIVEES/INDIVIDUELLES ». (Obs39)	54

Figures

Figure 1 - Situation de Passy entre le Désert de Platé et la rivière Arve.....	8
---	----------

Annexes

Annexe 1 – Décision de désignation de M. le président du tribunal administratif	56
Annexe 2 – Arrêté de Monsieur le maire N°30/2025 prescrivant la modification N°2 du PLU de la commune de Passy.....	57
Annexe 3 – Arrêté modificatif N° 48/2025 relatif à l'agrandissement du STECAL n°3 des gens du du voyage.....	59
Annexe 4 – Arrêté N° 65/2025 de M. le maire relatif à la mise à l'enquête du projet de modification N° 2 du PLU	62
Annexe 5 - Textes de référence relevant du code de l'urbanisme	66

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, culture et patrimoine pour les plus notables.

Aujourd'hui la plupart de ces aspects évoluent sous l'effet de facteurs économiques avec les modifications des structures industrielles et commerciales, environnementaux avec les « changements climatiques », sociétaux avec les migrations des populations résidentielles et touristiques entre les domaines d'altitude et les vallées.

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.

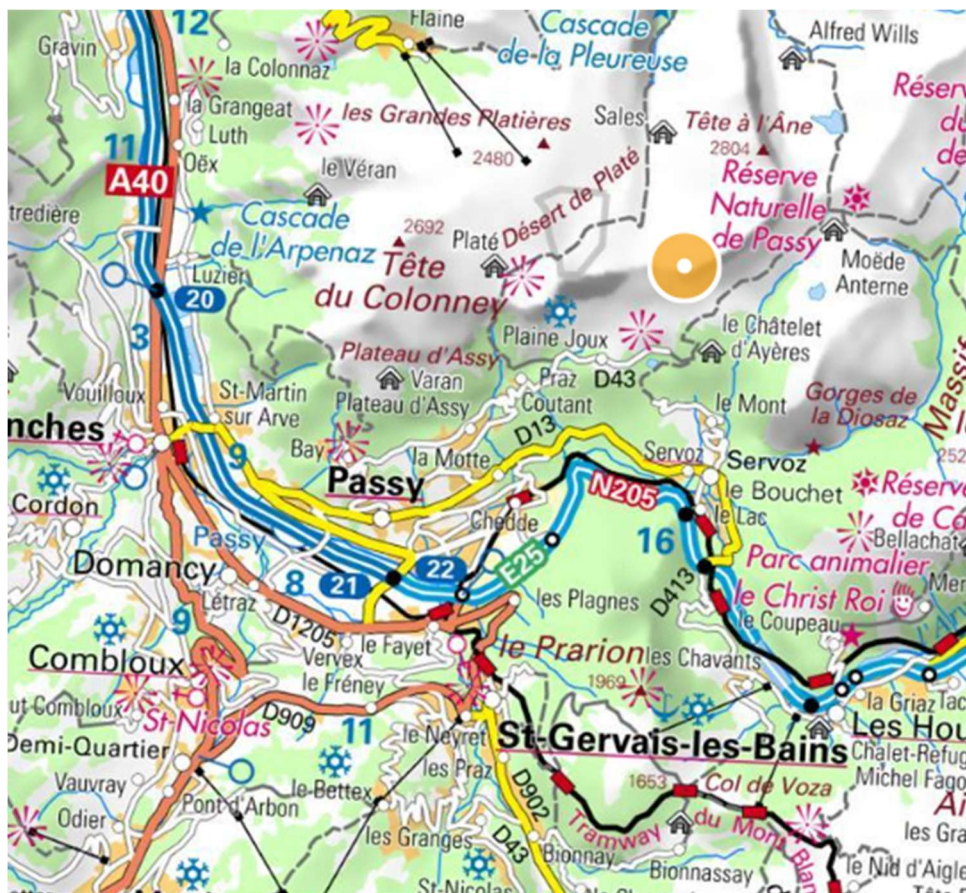


Figure 1 - Situation de Passy entre le Désert de Platé et la rivière Arve

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 Espaces&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.
Déroptions 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 ».

Ce type de procédure doit faire l'objet d'une « évaluation environnementale » selon un examen dit au cas par cas, de la part de l'autorité environnementale. Précisément sur ce dossier, celle-ci 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, les principales étapes sont les suivantes :

- Le maire arrête le projet de modification avec la publicité correspondante pendant un mois.
- L'autorité environnementale émet un avis au cas par cas qui doit être pris en compte par la commune.
- Le dossier est notifié au préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA).
- Le projet éventuellement modifié est soumis à l'enquête publique.
- Il peut ensuite être modifié pour tenir compte de l'avis des PPA, des observations du public et de l'avis du commissaire-enquêteur.
- La modification est approuvée par délibération du conseil municipal.
- Elle est ensuite mise en œuvre après publicité et information du public.

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

2.1 Préserver le cadre de vie

Dans le PLU, les orientations générales sont définies de la façon suivante :

- 1 - Préserver les espaces naturels à forte valeur patrimoniale.
- 2 - Préserver l'armature écologique du territoire.
- 3 - Intégrer les espaces de nature ordinaire dans la réflexion de développement.
- 4 - Agir sur le développement urbain pour maîtriser les besoins énergétiques et préserver la qualité de l'air.
- 5 - Préserver l'armature paysagère et agricole du territoire pour garantir la qualité des enjeux du grand paysage.
- 6 - Préserver le patrimoine naturel du territoire.
- 7 - Préserver le patrimoine bâti identitaire du territoire.
- 8 - Développer des espaces publics support de la qualité de vie du territoire et marqueurs identitaires des multipolarités.
- 9 - Prendre en compte les risques naturels et technologiques.
- 10 - Maîtriser et réduire les sources de pollutions et nuisances.

Les projets ayant pour cible ces orientations sont les suivants :

- Classement en zone N d'une zone humide Ud dans le cadre d'une nouvelle OAP pour un centre de gérontologie (**orientation 1**).
- Reclassement en zone A des zones AUd et 2AUd de Champlan et perméabilité des clotures, prise en compte de la trame noire ¹ dans les nouvelles OAP (**orientation 2**).
- Plantation dans les zones libres, majoration des exigences en espaces verts et prise en considération de la trame verte dans l'espace urbain (**orientation 3**).
- Majoration des exigences en stationnement vélo, dérogation de retrait pour l'usage d'isolation par l'extérieur (**orientation 4**).
- Reclassement en séquence agricole paysagère 1AUd et 2 AU le long de l'Avenue Saint-Martin, reclassement en zone A des zones 1AUd périphériques, limitation des usages dans la réhabilitation des Granges de la Plaine du Mont-Blanc (**orientation 5**).
- Renforcement du dispositif réglementaire de protection des constructions d'intérêt, correction des erreurs matérielles, ajout de trois nouveaux repérages de constructions d'intérêt (**orientation 7**).
- Modification de l'AOP de Chedde (**orientation 8**).

2.2 Assurer la présence des activités

Les orientations du PLU sont les suivantes.

- 1 - Favoriser l'implantation d'entreprises artisanales, industrielles dans des conditions respectueuses du site et de l'environnement.
- 2 - Conforter et développer les commerces et services de proximité autour des polarités urbaines, et plus généralement au sein du tissu bâti existant.
- 3 - Accompagner la mutation et la reconversion des établissements médicaux et favoriser l'emploi lié aux activités médicales et paramédicales.

¹ Zone d'obscurité nocturne préservée

- 4 - Confirmer la vocation touristique de PASSY.
- 5 - Renforcer le secteur touristique autour de 3 pôles stratégiques : lac de Passy, Plateau d'Assy, Plaine-Joux.
- 6 - Développer l'activité liée au tourisme vert et sportif.
- 7 - Renforcer le secteur touristique du pôle stratégique du Plateau d'Assy.
- 8 - Renforcer le secteur touristique du pôle stratégique du Lac de Passy.
- 9 - Encadrer le développement touristique de Plaine-Joux : entre préservation du site et tourisme de proximité.
- 10 - Préserver et pérenniser l'activité agricole existante dans sa dynamique économique, sociale et paysagère.

Les actions relatives à ces objectifs sont les suivantes :

- Optimisation du foncier économique, majoration de la hauteur maximale autorisée + 4 m pour les activités industrielles (**orientation 1**).
- Mise en place d'une OAP liée à un centre de gérontologie (**orientation 3**).
- Reclassement en séquence agricole des zones 1AUd et 2AU, limitation des usages sur le site des Granges du Mont-Blanc (**orientation 8**).

2.3 Répondre aux besoins

Les orientations sont ainsi définies.

- 1 - Orienter et maîtriser la croissance démographique pour permettre à Passy d'assurer son rôle à l'échelle du bassin de vie.
- 2 - Orienter et maîtriser la production de logements pour permettre à Passy d'accueillir la population future et de maintenir celle d'aujourd'hui.
- 3 - Encourager la diversification des formes urbaines et développer des densités plus importantes afin de préserver le cadre de vie et offrir un accès au logement pour tous.
- 4 - Limiter et réduire la consommation d'espaces en concentrant l'urbanisation future autour de polarités identifiées afin de préserver le cadre de vie.
- 5 - Adapter les équipements publics d'échelle locale et supra communal pour accompagner les besoins liés à la croissance démographique.
- 6 - Améliorer le cadre de vie urbain en assurant l'aménagement d'espaces publics (ou ouverts au public) qualitatifs.

Les modifications projetées sont les suivantes.

- Majoration de la servitude de mixité sociale et mise en place d'OAP de densité sur les disponibilités foncières (**orientation 1**).
- Mise en place d'OAP en compensation au regard des zones 1AUd reclassées en zones agricoles (**orientation 2**).
- Créations d'OAP de densité imposant une diversification des formes urbaines (**orientation 3**).
- Reclassement des zones 1AUd et 2AU en zone agricole (**orientation 4**).
- Exclusion de l'école de musique du périmètre de l'OAP de renouvellement urbain de Chedde et en pérennisant le secteur du Plateau d'Assy par reclassement de la zone 1AUB en zone UE (**orientation 5**).

2.4 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.

2.4.1 Signification de la nomenclature du zonage

Zone Ua correspondant aux centres des polarités
 Zone Ub correspondant aux espaces de confortement
 Zone Uc correspondant aux hameaux historiques
 Zone Ud correspondant aux espaces résidentiels périphériques
 Zone Ue accueil des équipements d'intérêt collectif
 Zone Ut accueil des activités touristiques
 Zone Ux d'accueil des activités économiques
 Zone UZ : correspondant à l'infrastructure routière A40, viaduc des Egratz N1204
 Zone UF correspondant à l'infrastructure ferroviaire
 Zone 1AU zones à urbaniser (b : développement moyennement dense des hameaux, d : espaces résidentiels, x : zones d'activités commerciales)
 Zone 2AU secteur non équipé à urbaniser à moyen et long terme

2.4.2 Modifications du règlement graphique

Elles concernent :

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

2.4.3 Modification de la surface des zones

Elles sont définies dans ce tableau² et montrent une légère augmentation de la surface des zones U (Ue) et N compensées par une diminution de la surface des autres zones.

² 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.

	Plu opposable (ha)	Projet de modification (ha)
Zones A	658.0	651.9
Zones N	6655.4	6656.8
Zones AU	3.2	1.9
Zones AUc	12.1	6.8
Zones U	661.2	662.3

2.4.4 Contenu des modifications apportées au règlement écrit

Les différentes actions suivantes sont traitées.

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

2.4.5 Modifications apportées aux bâtiments patrimoniaux

Ce sont les suivantes :

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)

2.4.6 Modifications apportées aux OAP³ existantes

Elles portent sur les points suivants.

³ Orientations d'aménagement et de programmation OAP

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

2.4.7 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.

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

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.

2.4.9 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'a été 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 pour permettre une évolution des règles d'urbanisme et d'aménagement et il est soumis à enquête publique comme il l'est rappelé ci-dessus.

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.

Annexe 1 – Décision de désignation de M. le président du tribunal administratif

Annexe 2 – Arrêté de Monsieur le maire N°30/2025 prescrivant la modification N°2 du PLU de la commune de Passy

Annexe 3 – Arrêté modificatif N° 48/2025 relatif à l'agrandissement du STECAL n°3 des gens du du voyage

Annexe 4 – Arrêté N° 65/2025 de M. le maire relatif à la mise à l'enquête du projet de modification N° 2 du PLU

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, le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies, qui rappelle l'objet du projet, qui présente la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, qui établit une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, en réponse aux observations du public.
- Le commissaire enquêteur 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 un membre de l'équipe municipale, Mme PLE directrice du service aménagement du territoire.
- 27 juin 2025, arrêté de mise à l'enquête publique du projet.
- 9 juillet, signature des documents de consultation.
- 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 de 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>

Le dossier comprenait les documents suivants :

- Liste des pièces du dossier.
- Sous-dossier OAP.
- Page de garde du dossier.
- Additif au rapport de présentation.
- Règlement graphique (plan).
- Règlement écrit.
- Distance des modifications aux zonages environnementaux (plan).
- Positionnement des modifications vis-à-vis des sites BASias Basol et patrimoniaux.
- Distance des modifications à la trame verte et bleue du SRADDET.
- Examen au cas par cas (nécessité de réaliser une évaluation environnementale).
- Arrêté 30/2025 du 14 mars 2025 de M. le maire relatif à la prescription de la modification n°2 du PLU.
- Arrêté modificatif 48/2025 du 29 avril 2025 (STECAL) de M. le maire relatif à la prescription de la modification n°2 du PLU.
- Arrêté 65/2025 du 27 juin 2025 de M. le maire relatif à la mise à l'enquête publique du projet de modification n°2 du PLU.
- L'avis d'enquête rassemblant les informations concernant la tenue de l'enquête et servant de document d'information pour le public aux différents points d'informations de la commune.
- La décision du conseil municipal au vu de l'avis de l'autorité environnementale de ne pas engager d'évaluation environnementale.

- L'avis conforme de la MRAe, mission régionale de l'autorité environnementale relatif à la modification (Avis n° 2025-ARA-AC-3869 délibéré du 12 juin 2025).
- Les avis de l'INAO, de la CCI, des communes de Magland, Domancy et Sixt Fer à Cheval, de la DDT et de la SNCF.

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. Seuls 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.
- 10 personnes ont inscrit une observation sur le registre dont 4 accompagnées d'une remise de document .
- 81 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 » notamment.

Aucun incident n'a été relevé malgré la très forte affluence du public, notamment pour les oppositions aux projets de mise en place des OAP de densité.

Les durées des permanences ont le plus souvent été dépassées et les agents de la mairie ont porté une attention efficace à la bonne tenue de l'enquête ainsi qu'à l'organisation des rencontres dans un temps limité. Les contacts avec les élus rencontrés, ont été courtois et constructifs dans un contexte parfois sensible et complexe.

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'environ 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

4.1.1 Avis de la Direction départementale des territoires

Dans son avis, la DDT récapitule les différents points du projet et émet des observations et des recommandations concernant :

- la forme du dossier ;
- les stationnements ;
- le stationnement des deux roues ;
- le secteur des Granges de la plaine de Passy ;
- les enrochements de type cyclopéen ;
- les distances de recul pour les exploitations classées ICPE.

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

L'INAO souligne la situation du territoire de Passy qui supporte différentes AOP (Abondance, Chevrotin et Reblochon), plusieurs IGP également (Emmental de Savoie, Tomme de Savoie, Gruyère, Pommes et poires de Savoie et Génépi des Alpes).

L'INAO constate que le projet de modification est plutôt bénéfique pour le foncier agricole.

4.1.3 Avis de la CCI Haute-Savoie

La CCI émet un avis favorable en notant les dispositions relatives aux zones UT (réservation de 10 % de surface de plancher pour le personnel saisonnier).

4.1.4 Avis des communes riveraines

4.1.4.1 Domancy

La commune suggère une réflexion commune sur les dispositions à prendre concernant la Route des Lacs.

4.1.4.2 Magland

La commune n'émet pas de remarque particulière.

4.1.4.3 Sixt Fer à Cheval

La commune souligne le cas particulier du refuge Alfred Wills (appartenant à Sixt Fer à Cheval) mais situé sur le territoire de Passy. Elle demande à la commune de Passy de prévoir un texte permettant la création d'un nouveau bâtiment « refuge » autour de la zone d'habitat traditionnel de la zone d'Anterne.

4.1.5 Avis de la SNCF

La SNCF rappelle les différentes contraintes auxquelles l'organisme est soumis en matière de sécurité, pour son exploitation, pour ses projets en relation avec les dispositions du PLU.

Les servitudes relatives à certains ouvrages sont précisées.

4.1.6 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 ».

« La modification n°2 du PLU de la commune de Passy (74) n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement et sur la santé humaine...elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale...il revient à la personne publique responsable du projet...de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication ».

4.2 Observations du public

4.2.1 Public reçu au cours des permanences

Les personnes qui se sont présentées en permanence étaient constituées soit de personnes directement impliquées par les projets, soit de riverains, soit de membres d'une famille, intervenant pour un même sujet.

- 16 juin 2025
4 personnes ou groupes de personnes, dont MM. GUEROLD, VODINH, GAVARD-COLENNY et Mme HENNER.
- 2 août 2025
MM. Mmes DELOCHE, MOGENY, JIGUET-JIGLAIRAZ, Mme GARCIA, MM. PERRIN et RIOUFFRAY, MM. PERROUD, AIVRE et Mme OLIVIER, MM. BONVIN et ELY, M.Mme SALVETTI
- 13 août 2025
- MM. Et Mmes PERONNARD et DESCHAMPS, Mme GAVARD, M. VINANTE, Mme GARCIA (représentant M. TARALL, Mmes MAURICE ET HENRY, M. et Mme VEILLET, M. et Mme LAOUST.

4.2.2 Registre « papier »

Compte tenu des contributions redondantes inscrites sur plusieurs types de médias, ont été considérées comme inscription au registre papier les observations suivantes notées R. Par ailleurs au cours des permanences des documents ont souvent été communiqués au commissaire-enquêteur, ils sont annexés au registre papier et notés An.

Numéro registre	Nom	Référence
R1	HENNER Julie	
R2	JIGUET Joël	
R3	PERONNARD Michelle	Annexe 1
R4	GAVARD Sylvie	Annexe 2
R5	R5 VIVENTE Stephane	
R6	TARALL Dominique (GARCIA Anne-Marie)	Annexe 3
R7	VEILLET Christiane	Annexe 4
R8	LAOUST M. Mme	
R9	LAPERRIERE Georges	
R10	COLLECTIF Curalla-Granges	

Une inscription R10 a été notée par le commissaire-enquêteur pour que les personnes appartenant au COLLECTIF Curalla-Granges, présentes au cours des permanences soit prise en compte.

4.2.3 Courriers

Des courriers ont été adressés ou déposés à l'attention du commissaire enquêteur, ils sont notés C1 à 37 et figurent dans le document 3 séparé compilant toutes les contributions.

N° courrier	Nom
C1	CHARY Gisèle
C2	MOGENY Serge
C3	AU 1BIS DEVOUASSOUX Yann-Gabriel
C4	MAURICE Bénédicte (Au 1 bis.com)
C5 à C14	ORTHLIEB/BIOU/PICARD/GAILLAIRD/DUPERRAY/DUPERRAY/VALBERT/MOR ENO-GONZALES/VALETTE/COUSTY
C15 à C30	PASSAVANT/X/CHABRIDON/NERON/PAUBLAN/X/X/DEPOORTERE/PONCET/GILLETTE/SCHULTZ/LE NY/VILOUX/MAINDROT/BOURDEAUXLAURENT/ARTICO/BIGOT
C31	ARTICO
C32	BIGOT
C33	PERRIN
C34	JIGUET-JIGLAIRAZ
C35	COLLECTIF PASSY-PRES
C36	COLLECTIF IMPASSE RUCHER
C37 (hors délai)	DUGERDIL

4.2.4 Registre dématérialisé

Les contributions du registre dématérialisé sont au nombre de 81 (incluant l'observation de M. DUGERDIL arrivée hors délai). Ces contributions se trouvent souvent sous forme de courriel, de contribution web, en nom personnel, en signature d'une pétition ou anonymes avec des redondances.

On retiendra que le site prestataire du recueil des contributions recense :

- 11 mails
- 71 contributions web
- 20 anonymes
- 3500 visiteurs uniques
- 1440 chargement d'au moins un document
- 61 visiteurs ayant produit au moins une contribution

L'ensemble des contributions figure dans le document 3 hors texte où sont rassemblées les contributions.

5 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET REPONSE DE LA MAIRIE

5.1 Synthèse des 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.
- Des contributions provenant du même auteur apparaissent sous des formes de communication différentes.

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 aux habitants actuels.

La forte mobilisation des riverains Curalla-Granges au Plateau d'Assy, sensibilisés par les projets antérieurs, l'exposition aux risques, l'implantation de constructions agricoles et le recul des installations agricoles est constatée.

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.

Les observations montrent bien les différends pouvant opposer les habitants nouveaux mais suffisamment anciens pour être très attentifs au devenir de leur patrimoine, les propriétaires du foncier, les agriculteurs (avec des perceptions divergentes) et les sensibilités environnementales.

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 un souhait de pouvoir en examiner et discuter le contenu

5.1.2 Thèmes abordés dans les contributions

Figurent ci-après, le recensement des différents sujets sur lesquels des demandes, des propositions ou des observations ont été avancées.

Oppositions aux OAP de densité

OAP12 Les Grands Champs

Obs18, Obs33, Obs35, Obs66

Atteinte à l'harmonie du tissu urbain et à l'équilibre du quartier.

Hauteur trop importante des éventuelles construction, rupture avec le bâti actuel.

Destruction des efforts dans la construction qualitative correspondant au panorama exceptionnel sur le Mont-Blanc

Pas de rapport avec les constructions pavillonnaires, sans transition.

Perte de valeur immobilière et de confort.

Perte d'équilibre urbain.

Perte d'intimité.

Ignore les effets de densification parking, circulation, réseaux.

L'aménagement ne doit pas se faire au détriment du construit actuel.

Demande de modification de l'OAP, hauteur des bâtiments, exclusion du semi collectif, intégration paysagère

OAP14 Les Mouilles d'en bas

Obs5, 8, 9, 11, 15, 16, 19, 20, 27, 41, 51, 59, 72 (27 personnes)

Non approprié au quartier pavillonnaire.

Dégradation de la qualité de vie du quartier.

Entrave à la circulation et au parking.

Sécurité des enfants en raison de l'accroissement de la circulation.

Limitation de la servitude de passage.

OAP15 L'Ile de Dingy d'en bas

Obs40, Obs42, Obs44, Obs50, Obs63

OAP17 La Pérouse

Obs28, Obs29, Obs43, Obs46, Obs47, Obs62, Obs73

Proximité de l'exploitation agricole du 117 impasse du Pré de la Foire

Impossibilité de prévoir les aménagements sur cette surface insuffisante.

Existence d'une demi-construction.

Réglementation de la Zone agricole A

Respect du Plan de Prévention des Risques

Obs10, 12, 13, 21,23, 48, 49 (54), 53, 55, 77, 78

Incompréhension dans un milieu bien connu pour les risques et les phénomènes passés et récents.

Pourquoi ne protège -t-on pas les règles en vue de protéger les vies agricoles ?

Est-ce que maintenant les collectivités vont en passant outre les réglementations, prendre en charge les destructions générées par des phénomènes dangereux ?

Les subventions aux agriculteurs vont-elles encore de voir augmenter (et la contribution du citoyen par le même effet ?

Où est le bon sens ?

Témoignage de l'avalanche des Julliard

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

Obs12, 13, 21, 31,49 (54), 55, 78

Ouverture pour les constructions sans réelle activité agricole, détournement possible du règlement.

Règle de 50 m pour les nouveaux bâtiments d'élevage

Obs10, 12, 13, 21, 31, 49 (54), 55, 69, 78

Perte de qualité de vie, de valeur immobilière et de sécurité.

Impact sanitaire et environnemental.

Risque de voir réapparaître la demande de permis de 2024.

Interdiction de constructions de piscines

Obs3 : Mesure injuste et incompréhensible

Création d'une ferme au Plateau d'Assy

Obs25 : Polémique autour d'un ancien projet et discussion entre partisans agriculteurs non identifiés

Zone des Granges de Passy, changement de destination

Obs79 : insuffisance des mesures préconisées face au risque de détournement d'usage.

Zone d'implantation d'une ferme au Plateau d'Assy

Obs36 : polémique autour du projet

Demande de création d'une zone Ap

Obs 48, 49 (54), 55 : pour répondre aux craintes des habitants actuels.

Modifications de zonage

Opposition au déclassement de parcelles

Obs6, Obs67 (Perrin, Poettoz, Bosson), 68 (Henry, Godat, Maurice)

Demande de modification de zonage pour ouverture à la construction

Obs2 (Van West), Obs32 (Longo), Obs34 (Mabboux), 60 (Cucchi), 61 (Croza), 64 (Zanello), 65 (Raffort)

Accord sur les modifications proposées

Obs26, 24/57

Observations relatives aux dispositions architecturales

Contestations de certaines règles de construction Obs69, 37

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

Non information de la date de l'enquête Obs75

Date de l'enquête en période estivale Obs69, 74

Forme et mauvaise lisibilité du rapport Obs37

Demande de prolongation de l'enquête Obs71, 74

Demande de réunion d'échange mairie Obs74

Observations à caractère général

Demande de limitation du tourisme Obs1, 53,

Demande de limitation des constructions (bétonnisation) pour un accueil de population nouvelle. Obs1, 53, 39, 56, 71

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. Obs70

Demande de préservation du milieu naturel et de protection contre les risques naturels Obs39, 80

Demande de préservation du milieu bâti patrimonial (relèvement taxes), de recensement de toutes les constructions, d'équipements (incinérateur, alimentation en eaux). Obs71

Demande de compensation en cas de déclassement Obs4,7

Opposition par solidarité Obs7

Demande de réduction des projets au profit de l'investissement public Obs30

Demande de privilégier l'intérêt collectif par rapport à « des ambitions privées/individuelles ». Obs39

Demande d'étude environnementale actualisée Obs56

Demande de partage dans les contraintes d'urbanisme Obs57

Questionnement sur l'efficacité d'ouvrages paravalanches et les autorisations de construire Obs58

Observations diverses

Justification de l'évolution de certains secteurs Obs52 (?)

Contraintes sur les panneaux solaires Obs38

Suppression de la forêt dans l'environnement des cités jardins Obs45

Observation hors sujet

Obs14, 17, 76

5.1.3 Thèmes de contribution par auteur

Le tableau correspondant figure ci-dessous à partir de toutes les contributions et d'une distinction des grands thèmes abordés.

Les numéros affichés correspondent aux notations suivantes :

A12/OAP12 Les Grands Champs

A14/OAP14 Les Mouilles d'en Bas

A15/OAP15 L'île de Dingy d'en Bas

A17/OAP17 La Pérouse

B1 à B7 Réglementation de la zone agricole

C1 à C3 Modification de zonage

D1 à D3 Dispositions constructives

E1 à E Tenue de l'enquête et documents présentés

F1 à F7 Caractère général

G Hors sujet

Num.	Media	Date de publication	Auteur	Doc. joint	A OAP densité	B Zona ge A	C Modi f. Zona ge	D Cons t.	E Enqu ête	F Obs. géné ral.	G Hors enqu ête
Obs1	Web	12/07/2025 21:53	Frezier Joël pascal							F1/F 2	
Obs2	Email	12/07/2025 14:15	Sci Van Best - jc van waes				C2				
Obs3	Web	17/07/2025 09:42	Anonyme			B4					
Obs4	Web	17/07/2025 19:28	Frezier Joël pascal					G5			

Obs5	Email	18/07/2025 12:19	Eric VO-DINH		A14						
Obs6	Web	23/07/2025 17:38	BOSSON Marianne	oui			C1				
Obs7	Web	23/07/2025 18:57	Frezier Joël pascal				C1				
Obs8	Email	23/07/2025 21:37	HEITZ Myriam	oui	A14						
Obs9	Email	24/07/2025 16:47	HEITZ Myriam	oui	A14						
Obs10	Web	26/07/2025 15:43	Léa	oui		B1/B 3					
Obs11	Web	27/07/2025 21:13	Monerat Frédéric Olivier Aurélie	oui	A14						
Obs12	Web	28/07/2025 09:52	Thierraz Johann	oui		B1/B 2/B3					
Obs13	Web	28/07/2025 10:33	Thierraz Johann (doublon)	oui		B1/B 2/b3					
Obs14	Web	28/07/2025 17:33	Anonyme								G
Obs15	Web	28/07/2025 21:24	VERNAZ Nicolas	oui	A14						
Obs16	Web	29/07/2025 09:47	HABER Edith	oui	A14						
Obs17	Web	29/07/2025 10:05	Frezier Joël pascal							F5	
Obs18	Web	29/07/2025 18:53	GARCIA Anne-Marie	oui	A12						
Obs19	Web	31/07/2025 17:47	Eric VO-DINH	oui	A14						
Obs20	Web	01/08/2025 17:06	VERNAZ FRANCK		A14						
Obs21	Web	02/08/2025 17:35	Loïc			B1/B 2/B3					
Obs22	Web	02/08/2025 17:37	URS Léa			B1/B 2/B3					
Obs23	Web	03/08/2025 14:29	Multrier Catherine			B1					
Obs24	Web	03/08/2025 22:29	Anonyme				C3				
Obs25	Web	03/08/2025 23:23	Anonyme			B5					
Obs26	Web	04/08/2025 09:56	FIVEL/ISSINDOU/D'H ENRY/BARRACHIM								G
Obs27	Web	04/08/2025 10:44	GHEROLD		A14						
Obs28	Web	07/08/2025 08:02	CHABRAND Françoise	oui	A17						
Obs29	Web	07/08/2025 08:20	Collectif La Pérouse (15 personnes)	oui	A17						

Obs30	Web	07/08/2025 10:17	Anonyme						E4		
Obs31	Web	07/08/2025 14:25	Thomas Sebastien (GIRAUDON Véronique, avocat)	oui		B3/B 7					
Obs32	Web	07/08/2025 17:50	Mesdames Maryse, Raphaëlle et Jeannie LONGO	oui			C2				
Obs33	Web	07/08/2025 23:02	Xavier Deloche	oui	A12						
Obs34	Email	07/08/2025 15:13	Famille MABBOUX				C2				
Obs35	Email	07/08/2025 23:07	Xavier Deloche	oui	A12						
Obs36	Web	08/08/2025 17:47	Anonyme			B3/B 5					
Obs37	Web	08/08/2025 22:16	Fabrice Dugerdil		A5/ D1						
Obs38	Web	09/08/2025 07:34	Meot, Emilie					D2			
Obs39	Web	09/08/2025 07:53	Laurent Valbert							F1/F 2/F3	
Obs40	Web	09/08/2025 11:23	PIETRONI Isabelle Assoxiation de Défense des Propriétaires fonciers de Passy "ADP 74208" Président Pierre Blondaz	oui	A15						
Obs41	Web	09/08/2025 11:30	BLONDAZ- PIEDIGROSSI Sylvie	oui	A15						
Obs42	Web	09/08/2025 11:36	BLONDAZ Raymond ADP74208	oui	A15						
Obs43	Web	09/08/2025 22:46	Blondaz Julien		A17						
Obs44	Web	10/08/2025 15:29	SOUDAN Ginette et Serge	oui	A15						
Obs45	Web	10/08/2025 17:40	Buratti Claire							F3	
Obs46	Web	10/08/2025 17:51	Collus Philippe	oui	A17						
Obs47	Web	10/08/2025 22:40	Anonyme	oui							
Obs48	Web	11/08/2025 10:15	Moreno-Gonzales Mme et Valbert M. (GIRAUDON Véronique, avocat)	oui		B1/B 7					
Obs49	Web	11/08/2025 10:22	Cousty Léa et Valette Jonathan (GIRAUDON Véronique, avocat)	oui		G					

Obs50	Web	11/08/2025 11:54	LOUVIER Jean- François NAUDET Aurélie	oui	A17						
Obs51	Web	11/08/2025 12:00	MOREL Antoine			B14					
Obs52	Web	11/08/2025 15:34	Paul AFA							F7	
Obs53	Web	11/08/2025 16:35	ADAM Simon							F2/F 3/F6	
Obs54	Web	11/08/2025 18:24	Moreno-Gonzales et Valbert (GIRAUDON Véronique, avocat)	oui		B1/B 7					
Obs55	Web	11/08/2025 18:27	GIRAUDON Véronique, avocat	oui		B1/B 7					
Obs56	Web	11/08/2025 20:46	Anonyme			B1			E5		
Obs57	Web	11/08/2025 22:07	Anonyme							F5	
Obs58	Web	12/08/2025 08:42	Anonyme							F7	
Obs59	Email	11/08/2025 14:06	Antoine MOREL pour les Habitants de l'Impasse du Rucher	oui	A14						
Obs60	Email	11/08/2025 22:50	Jacqueline Cucchi				C2				
Obs61	Web	12/08/2025 14:24	Michel & Catherine				C2				
Obs62	Web	12/08/2025 14:32	COSTA Serge Pierre	oui	A17						
Obs63	Web	12/08/2025 15:23	Sas Passydis (Boris Di gennaro)		A17						
Obs64	Web	12/08/2025 15:49	Zanello Odette				C2				
Obs65	Web	12/08/2025 16:02	Jean-Pierre raffort				C2				
Obs66	Web	12/08/2025 17:43	Priouzeau Bertrand Véronique Mottini	oui	A12	B1/B 2/B3			E2		
Obs67	Web	12/08/2025 18:48	BOSSON, Perrin et Poettoz				C1				
Obs68	Web	12/08/2025 22:03	HENRY Bénédicte Familles GODAT, MAURICE	oui			C1				
Obs69	Email	12/08/2025 21:28	CARTIER Jessica			B3		D1	E2		
Obs70	Web	13/08/2025 09:11	Anonyme							F2	
Obs71	Web	13/08/2025 11:13	Anonyme							F2F4 /F6	
Obs72	Web	13/08/2025 12:19	Collectif Impasse du Rucher		A14						
Obs73	Web	13/08/2025 12:45	Anonyme	oui	A17						

Obs74	Web	13/08/2025 13:27	VALBERT Laurent	oui						E4		
Obs75	Web	13/08/2025 13:46	BOSSON, PERRIN, POETTOZ							E1/E 2		
Obs76	Web	13/08/2025 16:11	Anonyme									G
Obs77	Web	13/08/2025 16:17	MORENO Maria				B1					
Obs78	Web	13/08/2025 16:33	Anonyme				B5					
Obs79	Web	13/08/2025 16:56	Anonyme				B6					
Obs80	Web	13/08/2025 16:58	Anonyme	oui							F2/F 3	
Obs81	Reg.	16/07/2025	HENNER Julie								F2/F 4	
Obs82	Reg.	11/08/2025	JIGUET Joël						D2			
Obs83	Reg.	13/08/2025	PERRONARD Michelle DESCHAMPS Nathalie	Ltre				C2				
Obs84	Reg.	13/08/2025	GAVARD Sylvie	Ltre				C1				
Obs85	Reg.	13/08/2025	VIVANTE Stephane					C2				
Obs86	Reg.	13/08/2025	TARALL Dominique (GARCIA Anne-Marie)	Ltre		A12						
Obs87	Reg.	13/08/2025	VEILLET Christiane et Alain	Ltre				C2				
Obs88	Reg.	13/08/2025	LAOUST Laurent et Emmanuelle					C2				
Obs89	Reg.	13/08/2025	LAPERRIERE Georges					C3				
Obs90	Reg.	02/08/2025	Collectif Curalla- Granges	Ltre			B1/B 2/B3					
Obs91	Cour.	19/07/2025	CHARY Gisèle	Ltre				C2				
Obs92		02/08/2025	MOGENY Serge	Ltre		A12						
Obs93		02/08/2025	AU 1bis.com DEVOUASSOUX Yann- Gabriel	Ltre		A12/ A17	B4					
Obs94		02/08/2025	MAURICE Bénédicte (DEVOUASSOUX Yann-Gabriel	Ltre				C1				
Obs95		02/08/2025	Collectif Curalla- Granges (8 personnes + 15)	Ltre			B1/B 2/B3					
Obs96		11/08/2025	ARTICO Marianne	Ltre			B1/B 2/B3					
Obs97		26/07/2025	BIGOT Stéphanie	Ltre			B1/B 2/B3					
Obs98		12/08/2025	BIOU Michel	Ltre			B1/B 2/B3					
Obs99		26/07/2025	BOURDEAUX Sandrine-Ludovic	Ltre			B1/B 2/B3					
Obs100		26/07/2025	DUPERRAY Ludovic	Ltre			B1/B 2/B3					
Obs101			JIGUET-JIGLAIRAZ Astrid-Karine	Ltre								

Obs10 2			LAURENT Romain	Ltre								
Obs10 3			COLLECTIF PASSY PRES	Ltre								
Obs10 4			COLLECTIF CURALLA- GRANGES ORTHLIEB, BIOU, PICARD, GAILLARD, DUPERRAY, DUPERRAY, VALBERT, MORENO-GONZALES, VALETTE, COUSTY	Ltre								
Obs10 5			COLLECTIF CURALLA- GRANGES 2, PASSAVANT, X, CHABRIDON, NERON, PAUBLAN, XX, X, DEPOORTEC, PONCET, GILETTE, SCHULTZ, LE NY, VILOUX, MAINDROT, BOURDEAUX, LAURENT	Ltre								
Obs10 6			ORTHLIEB Sylvain	Ltre								

5.2 Mémoire en réponse de la commune

Sur la base des documents adressés en accompagnement du procès-verbal de synthèse les réponses de la mairie de Passy sont les suivantes.



**Enquête publique relative à la
modification N°2 du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de Passy**

L'enquête publique s'est déroulée du 12 juillet 9h00 au 13 août à 17h00. Le dossier de consultation a été mis à disposition :

- Sur la plate forme registre dématérialisé
- Au service aménagement du territoire de la mairie. Un agent du service était présent sur l'ensemble des jours d'ouverture pour accompagner les administrés dans les recherches et la lecture des documents mis à disposition.

Les mesures de publicités obligatoires ont été réalisées comme suit :

- Publication dans le Dauphiné libéré et dans le Feucigny le 27 juin et le 18 juillet de l'avis d'enquête publique
- Affichage réglementaire sur l'ensemble des panneaux d'affichage municipal
- Information sur le site internet de la Commune de PASSY

En complément de ce dispositif réglementaires les affiches ont été installées à l'entrée de chaque secteur concernant par un changement de zonage. Une vérification hebdomadaire de l'affichage a été réalisée. Seul l'affiche à proximité de l'air des gens du voyage a fait l'objet de dégradations a été réinstallé chaque semaine.

Les contributions listées ci-dessous portent sur l'ensemble des secteurs impactés par un changement de zonage, ce qui démontre à la fois l'intérêt des habitants sur le projet et, la diffusion de l'information sur ce dernier.

Le présent document vient en réponse au procès-verbal du 18 août 2025 de monsieur Messin, commissaire enquêteur pour le projet de modification n° 2 du PLU de Passy.

Liste des thèmes identifiés

1. Contributions registre dématérialisé, papier, courriers

1.1. Opposition aux OAP de densité

1.1.1. OAP 12 les grands champs (plateau d'Assy)

Contributions n°18, 33, 35 et 66, 86, 92, 97

Demande: L'OAP de densité du plateau est trop haute et prévoit trop de logements sans prendre en compte de bâti existant. Elle dévalorise les propriétés et ne s'intègre pas au bâti existant. Demande de prévoir uniquement de la maison individuelle.

Réponse:

Les parcelles concernées par la future OAP sont actuellement classées, dans le PLU en vigueur, en zones Ub et Ud. Les règles actuelles fixent une hauteur maximale des constructions de 12 m en zone Ub et 11 m en zone Ud. La modification en cours **ne prévoit pas d'augmenter ces hauteurs** autorisées.

En matière d'intégration urbaine, la typologie envisagée correspond à des maisons groupées ou à de petits immeubles de type semi-collectif. Ce choix permet d'assurer une transition douce entre le tissu bâti existant et les espaces naturels situés en frange de l'OAP, tout en s'intégrant au paysage.

Cette orientation répond également au besoin de production de logements identifié à l'échelle communale et intercommunale, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). La densité retenue vise à optimiser le foncier disponible tout en préservant la qualité de vie et l'identité du secteur. En effet, il est demandé ici une densité moyenne de 20 logements/ha, ce qui permet une densification compatible avec le tissu pavillonnaire. Cette densité est par ailleurs inférieure à la densité moyenne demandée dans les communes pôles relais du futur SCoT (35 logements/ha voire 40 logements/ha pour les communes à fonction urbaine). C'est justement pour tenir compte du contexte urbain et paysager du site qu'une densité plus faible est proposée ici, qui sera « compensée » par des projets aux densités plus élevées dans la partie basse de la commune.

Le règlement du secteur Ud (CES de 0,18) permet déjà des densités de l'ordre de 20 à 25 logements/ha.

Il peut être proposé de modifier le projet en intégrant une typologie obligatoirement de type individuel groupé avec une densité minimum de 15 à 20 logements à l'hectare.

1.1.2. OAP 14 les mouilles d'en bas

Contribution n°5, 8, 9, 11, 15, 16, 19, 20, 27, 41, 59, 72, 99

Demandes:

Impasse du rucher :

- Voirie trop étroite et dangereuse
- Pas de transport en commun
- Mixité sociale qui va générer éventuellement de l'insécurité
- Typologie de l'habitat peut adaptée
- Nécessite une étude environnementale
- Accès pour les véhicules de secours pas possible
- Obligation de prévoir un cheminement piéton

Il manque des précisions sur les modalités de densification de l'impasse du rucher.

Réponses :



Surface : environ 0,20 ha (site A)

PROGRAMMATION

- Densité minimum :
 - 20 logements/ha en moyenne soit 6 logements

Les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la modification du Plan Local d'Urbanisme prévoient pour l'impasse du rucher la construction de 6 logements avec une forme de densification correspondant à 20 logements à l'hectare. La forme urbaine proposée pour cette densification est de l'habitat individuel type maisons jumelées est à privilégier.

En effet, il est demandé ici une densité moyenne de 20 logements/ha, ce qui permet une densification compatible avec le tissu pavillonnaire. Cette densité est par ailleurs inférieure à la densité moyenne demandée dans les communes pôles relais du futur SCoT (35 logements/ha voire 40 logements/ha pour les communes à fonction urbaine). C'est justement pour tenir compte du contexte urbain et paysager du site qu'une densité plus faible est proposée ici, qui sera « compensée » par des projets aux densités plus élevées dans la partie basse de la commune.

Le règlement du secteur Ud (CES de 0,18) permet déjà des densités de l'ordre de 20 à 25 logements/ha. L'OAP n'a donc pas vocation à imposer une densité plus faible.

De plus il est rappelé que le projet de modification n°2 du PLU renforce les exigences relatives à l'intégration paysagère en majorant le pourcentage d'espaces verts de pleine terre à 50% de l'emprise foncière.

- Voie trop étroite : la voie de l'impasse du rucher présente :
 - Sur la première partie de l'impasse entre la borne géométrique et la parcelle en face une distance de 7m est repérée.
 - Sur la seconde partie : une largeur de 6m a été constatée entre la borne géométrique implantée en limite de parcelle et la façade du coffret électrique en face.

A titre comparatif les voies départementales ont une largeur de 6m en moyenne ce qui est équivalent aux relevés réalisés dans l'impasse.

ÉCHELLE DE DENSITÉ
25-30 logts/ha



Habitat individuel groupé
(ou en bande)



Ces éléments devront faire l'objet d'un relevé géomètre lors de permis de construire. Il semble que la voie actuelle permet à la fois le croisement des voitures et la circulation piétonne.

Depuis la modification des sens de circulations, portée par l'équipe municipale actuelle, la circulation c'est fortement apaisé sur le chemin de l'île. Ces travaux ont été réalisés en cohérence avec la nécessité de développer les mobilités douces sur le territoire.

Pas de transport en commun : En mars 20221, le président de la communauté de commune du Pays du Mont-Blanc a refusé la prise de compétence c'est donc actuellement la région qui organise, sur le territoire de la commune, les mobilités. Elle est en charge des transports interurbains. Les arrêts ont donc été définis pour répondre à ce type de déplacement. Le rezo pouca a été développé sur le périmètre de la communauté de commune.

En complémentarité, la communauté de communes du Pays de Mont-Blanc propose un service de transport à la demande, le Montibus, qui permet une prise en charge aux portes à portes des usagers. A ce service s'ajoute depuis 2024 une offre d'autopartage, portée par les élus de Passy, qui va être complétée dès septembre par un service de location de vélo électriques dont 4 stations seront implantées sur la commune.

Insécurité : La crainte exprimée selon laquelle la réalisation de logements sociaux engendrerait de l'insécurité ne repose sur aucun élément objectif. L'insécurité peut être une perception propre à chacun. Les statistiques sur les agressions sont en baisse sur la commune et plus faible que la moyenne nationale. Il convient de rappeler que près de 60 % des habitants de Haute-Savoie remplissent les conditions de ressources pour accéder à un logement social. Le logement social fait pleinement partie du parcours résidentiel, en permettant à chacun de trouver une solution adaptée à sa situation et à son évolution. Il constitue notamment un levier essentiel pour les jeunes ménages et les jeunes actifs, qui peuvent ainsi accéder à leur premier logement et s'insérer dans la vie locale.

Par ailleurs, si la commune n'est pas soumise aux obligations légales de production de logements sociaux prévues par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), le développement d'une offre adaptée répond à une nécessité majeure du territoire, compte tenu de la forte pression foncière et immobilière qui limite l'accès au logement pour une part importante de la population. Le développement maîtrisé de logements sociaux participe ainsi à la mixité sociale et à l'équilibre du territoire, sans lien avéré avec une augmentation de l'insécurité.

- Typologie de l'habitat peu adaptée : Le développement de l'impasse du Rucher au cours des dernières années illustre une évolution progressive de la typologie de l'habitat. Si les premières constructions étaient implantées sur des parcelles de plus de 1 200 m², la taille moyenne des terrains ayant fait l'objet de permis de construire récemment, notamment du côté pair de l'impasse, est désormais de 759 m².

Cette tendance s'inscrit dans un phénomène observé à l'échelle nationale, marqué par une réduction de la surface moyenne des parcelles constructibles, liée notamment à la pression foncière et à la nécessité de rationaliser l'utilisation du foncier dans un contexte de limitation de l'artificialisation des sols. L'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévue sur ce secteur prend en compte cette évolution et

propose un aménagement mesuré, avec la **création de six nouveaux logements** sur une superficie d'environ 3 000 m². Cette organisation spatiale se traduira par une forme urbaine de type habitat individuel groupé (maisons jumelées), permettant de mutualiser certains accès et de maintenir des espaces verts communs. La densité reste modérée, garantissant une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu existant et une transition douce avec les parcelles plus grandes déjà construites.

Accès pour les véhicules de secours : L'accessibilité des véhicules de secours constitue une exigence réglementaire incontournable. Les futures opérations devront démontrer, dans le cadre des dossiers d'autorisation d'urbanisme, que les voies existantes ou aménagées répondent aux prescriptions applicables, notamment en matière de largeur, de hauteur libre, de résistance au passage et de manœuvrabilité des engins. La réglementation applicable est celle énoncée aux articles R111-5 du code de l'urbanisme. Les préconisations du service d'incendie et de secours sont d'avoir une voie engin telle que définit dans la réglementation des ERP sans aucune obligation. Ces éléments feront l'objet d'une analyse lors des dépôts de permis de construire et devront être étayés par un relevé de géomètre permettant d'apprécier le gabarit de voirie en fonction des limites séparatives.

Obligation d'un cheminement piéton : Aujourd'hui, les relevés réalisés en interne indiquent une largeur permettant la mise en place à minima d'un marquage au sol pour un cheminement piéton. Un relevé de géomètre permettra d'affiner le projet.

Au regard de son positionnement dans la plaine, une densité de 20 logements/ha paraît tout à fait adaptée pour conjuguer densité et prise en compte du contexte pavillonnaire. De plus, il est rappelé que le règlement du secteur UD est aussi modifié dans le cadre de la procédure pour préserver le cadre actuel (majoration des espaces verts de pleine terre, règles sur les proportions des volumes).

1.1.3. **OAP 15 l'Ile de Digny d'en bas**

Contributions 40, 42, 44, 50, 63

Demands : Densification trop importante par rapport au secteur. La circulation par super U est compliquée et doit être revue.

Réponses : adaptation de la densité sur une typologie de d'habitat groupé soit maisons jumelées ou en bandes avec une densité de 20 logements/ ha. De plus l'OAP intégrera un espace de transition paysagère vis-à-vis des habitations limitrophes, permettant notamment la gestion des eaux pluviales.



OAP

Proposition de modification du schéma de

1.1.4. OAP 17 la Pêrouse

Contributions n°28, 29,30, 43, 46, 47, 62, 73:

Demandes :

Opposition au projet d'OAP de densité route de la Pêrouse pour les motifs suivants :

- Hameau patrimonial
- Présence de fermes à proximité
- Accès au terrain dangereux
- École de Marlioz saturée
- Proximité d'une exploitation agricole existante
- Existence d'une demi-construction

Réponses :

L'intégration d'un nouveau bâti devra se faire de manière harmonieuse pour s'intégrer dans l'environnement bâti existant. L'objectif du PLU est de permettre un développement maîtrisé, en conciliant accueil de population et préservation de l'identité des hameaux. La densité envisagée devra respecter les règles du zonage et du règlement écrit du PLU, garantissant une insertion de qualité. De plus, la densité visée est tout à fait à l'échelle des opérations limitrophes.



Exemple opération limitrophe de 6 logements sur 0,20 ha (30 logements/ha)

L'accès à toute opération immobilière devra être validé par le gestionnaire de voirie, la commune dans ce cas. Des aménagements de sécurité pourront être exigés pour garantir la visibilité et la fluidité de circulation. Le projet, le cas échéant, devra intégrer les prescriptions

en matière de stationnement imposées par le PLU pour éviter toute aggravation de la situation.

Ecole saturée : l'école de Marlioz accueille un effectif en légère baisse sur les 4 dernières années passant de 201 élèves en 2020 à 181 en 2025. Le bâtiment n'est pas saturé : une classe ainsi qu'une salle d'activité sont actuellement inoccupées. L'école peut donc accueillir les futurs enfants du quartier.

Proximité d'une exploitation existante : La distance de réciprocité a été réduite par l'arrêté ministériel du 27 décembre 2013 à 50 m ou 25 m en zone de montagne, pour les bâtiments d'élevage et leurs annexes. La loi permet aussi une dérogation au principe de réciprocité, dans les parties actuellement urbanisées de la commune, ce qui est le cas ici (dent creuse). Le maintien du classement en zone urbaine est donc tout à fait approprié ici. Les restrictions à l'urbanisation qui pourraient s'appliquer par le principe de réciprocité seront à respecter le cas échéant. La ferme de monsieur Blondaz est située à plus de 50m du périmètre de l'OAAP et des espaces artificialisés font tampons entre l'OAAP et le bâtiment agricole.

Toutefois, l'OAAP pourra être complétée pour s'assurer de la bonne intégration du futur projet :

Densité ramenée à 30 logements/ha, soit 8 logements.

Deux volumes bâtis présentant des proportions et un sens de faitage s'inspirant des anciens corps de ferme à l'amont avec une hauteur privilégiée en R+1.

Règlement de la zone Agricola A

Historiquement l'ensemble du secteur de Curail était constitué de terrains agricoles, exploités depuis des générations. L'ensemble bâti est apparu suite au PLU de 2019.

1.1.5. Respect du Plan de Prévention des Risques

Contributions : 10, 12, 13, 21, 23, 48, 49, 53, 55, 77, 78, 90

Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) est un document réglementaire opposable aux tiers, qui s'impose à tous, y compris aux dispositions du PLU. En cas de contradiction, ce sont les prescriptions du PPRN qui prévalent. Il est donc obligatoire de le respecter, quelles que soient les règles inscrites au PLU. La modification en cours n'a pas pour objet de supprimer cette obligation, mais simplement d'éviter la redondance entre les deux documents. Même si certaines mentions sont retirées du règlement du PLU, l'application stricte du PPRN reste obligatoire pour toute demande d'autorisation d'urbanisme sur le territoire communal.

Le PPRN est annexé au PLU (servitude d'utilité publique).

1.1.6. Préexistence de bâtiments liés au fonctionnement pour la création de logements de fonction

Contributions 12, 13, 21, 31, 49, 54, 55, 78, 90

Réponses :

La suppression de l'obligation de préexistence de l'exploitation pour la création d'un logement agricole répond à un double objectif :

D'une part, le marché immobilier local connaît une tension importante, rendant difficile l'accès au logement pour l'ensemble de la population. Cette situation est particulièrement pénalisante pour les personnes qui souhaitent développer une activité agricole et s'installer sur la commune, car la disponibilité de logements proches des terrains à exploiter est très limitée.

D'autre part, cette évolution réglementaire permet de faciliter l'implantation de nouveaux agriculteurs sur le territoire communal, en leur offrant la possibilité de construire un logement en lien direct avec leur future exploitation, sans attendre que celle-ci soit déjà en activité. Cela contribue à soutenir le renouvellement des générations, à maintenir une activité agricole locale dynamique et à préserver le caractère paysager de la commune.

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

Contributions 10, 12, 13, 21, 31, 49, 54, 55, 69, 78, 90

Réponses :

Le passage de 100 mètres à 50 mètres pour la distance minimale entre une habitation et une exploitation agricole correspond à une mise en cohérence avec les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) de la Haute-Savoie, qui fixe cette règle. Les communes limitrophes ont majoritairement adopté cette réglementation.

L'objectif est d'harmoniser le règlement du PLU avec la réglementation sanitaire applicable afin d'éviter toute contradiction tout en assurant la sécurité et le confort des habitants à proximité des exploitations.

1.1.8. Interdiction de constructions de piscines

Contribution 3

Demande :

Interdiction de piscines en zone en agricole qui n'est pas cohérente ; il faut autoriser les piscines naturelles

Réponse :

Le territoire est soumis de manière récurrente à des épisodes de sécheresse et à des tensions importantes sur la disponibilité en eau. Dans ce contexte, la consommation induite par les piscines apparaît de moins en moins compatible avec les besoins prioritaires que sont l'alimentation en eau potable, l'irrigation agricole et la préservation des milieux naturels.

Dans un contexte de changement climatique accentuant la raréfaction de la ressource en eau, la gestion de celle-ci doit être appréhendée à l'échelle du bassin versant, qui constitue l'unité hydrographique pertinente pour intégrer les équilibres quantitatifs et qualitatifs, organiser la répartition entre les différents usages et anticiper les périodes récurrentes de tension et de restriction. Cette approche permet de concilier préservation des milieux aquatiques et satisfaction des besoins humains, dans une logique de gestion durable et solidaire.

Historiquement les zones agricoles étaient constituées de fermes qui, au rez-de-chaussée, accueillait les logements liés à l'exploitation. Les propriétaires ont transformé dans le temps ces bâtiments en logement au détriment de l'activité agricole qui s'est amoindrie.

La zone agricole est destinée aux activités agricoles et aux équipements directement liés à l'exploitation. L'installation de piscines, même naturelles, n'est pas compatible avec les objectifs de protection des sols et d'usage agricole de ces zones.

De plus, les réseaux existants en zone agricole ne disposent pas des capacités suffisantes pour accueillir les volumes d'eau issus des vidanges, ce qui pourrait générer des dysfonctionnements et des nuisances.

Il est par ailleurs rappelé que les besoins en baignade et loisirs aquatiques sont déjà satisfaits sur la commune grâce à des équipements publics existants, notamment la piscine municipale et le lac de baignade de Passy. Ces équipements permettent un accès équitable aux usages

récréatifs, tout en préservant les espaces agricoles de toute urbanisation diffuse. Enfin la présence de piscines, lorsqu'elles ne sont pas correctement entretenues ou laissées en eau stagnante, favorise le développement des moustiques tigres, déjà largement présents sur le territoire. Or ces insectes constituent une nuisance importante pour la population et peuvent être vecteurs de maladies, ce qui justifie pleinement de limiter les points de prolifération.

1.1.9. **Création d'une ferme au Plateau d'Assy**

Contribution 25

La contribution indique l'intérêt d'une ferme au plateau.

1.1.10. **Zone des granges de Passy, changement de destination**

Contribution 79

Demande : interdire le changement de destination des granges.

Réponse :

Pour une grande partie des granges de la plaine les bâtiments sont composés d'une habitation et d'une grange à l'étage. Si la destination d'habitation peut être justifiée il n'est pas possible d'empêcher sa réhabilitation. Une vigilance pourra être apportée sur la partie haute des bâtiments.

Le règlement du projet de modification n°2 du PLU vient restreindre les possibilités de réhabilitation vers le logement en limitant l'usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. De plus, il est rappelé que l'autorisation d'urbanisme liée à la réhabilitation avec changement de destination est soumise à l'avis conforme de la CDPENAF.

1.1.11. **Zone d'implantation d'une ferme au plateau d'Assy**

Contribution 36

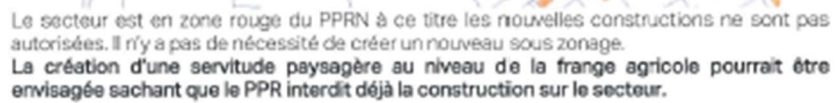
Demande : est-ce que la modification est une manœuvre pour permettre l'implantation du précédent projet.

Proposition de réponse : l'objectif est de permettre l'implantation d'une activité agricole sur ce secteur. A ce jour aucun exploitant n'est fléché pour ce projet.

1.1.12. **Demande de création d'une zone Ap**

Contributions 48, 49, 54, 55

Demande : création d'une zone Ap pour interdire la construction dans ce sous-secteur



1.2.1. Opposition au déclassement de parcelles

Contributions 6, 67

Demande : Propriétaire d'un terrain actuellement en zone 2AU qui doit passer en zone agricole. Elle s'oppose à ce reclassement qui lui fait perdre son héritage.

Réponse :

Maintien de la zone en 2AU qui n'est pas constructible aujourd'hui.

Contribution 68

Demande : classement en zone Ud des parcelles N968 et 2347

Réponse : Les parcelles sont d'un secteur d'OAP depuis 2019 qui visait à l'ouverture à la construction sous réserve d'un aménagement d'ensemble. A ce jour aucun projet n'a été porté pour permettre la réalisation de construction. Le passage en zone A permet de créer un espace cohérent à destination de l'agriculture.

Il est aussi rappelé que le contexte législatif a évolué depuis 2019. La Loi Climat et le projet de SCoT imposent aujourd'hui une sobriété foncière plus importante.

Contribution 94

Demande : classement en zone Ud des parcelles N968 et 2347

Réponse :

Le changement de zonage a été réalisé pour répondre aux objectifs de la loi ZAN.



Une partie du secteur étant déjà artificialisée il est possible de placer la partie déjà artificialisée, en jaune sur le plan, en zone Ud.

Contribution 84:

Demande : classement de maintien de l'OAP de lucinges.

Réponse :

Les parcelles sont d'un secteur d'OAP depuis 2019 qui visait à l'ouverture à la construction sous réserve d'un aménagement d'ensemble. A ce jour plusieurs projets ont été portés mais les contraintes intrinsèques du site : nature du sol, topographie et accès ne permettant pas la réalisation d'une opération allant densité et logement social. De plus les différents propriétaires du périmètre n'ont pas réussi à trouver à accord, réduisant ainsi le périmètre du dernier projet proposé.

Le passage en zone A permet de créer un espace cohérent à destination de l'agriculture.

Il est aussi rappelé que le contexte législatif a évolué depuis 2019. La Loi Climat et le projet de SCoT imposent aujourd'hui une sobriété foncière plus importante. La consommation d'ENAF ne se justifie donc pas sur le périmètre.

1.2.2. Demande de modification de zonage pour ouverture à la construction

Contribution n°2

Demande :

Demande de passage de terrains (5000m²) actuellement en zone agricole en constructible. Les terrains sont à proximité des terrasses de Curalla.

Réponse :

Cette demande est hors champs de la procédure. Le passage de terrain agricole en zone constructible n'est pas possible dans le cadre d'une modification du PLU. Dans ce cas, une révision est obligatoire.

Les terrains évoqués sont actuellement en zone agricole. Le maintien en zone A vise à préserver le potentiel agricole du secteur, conformément au projet d'aménagement durable du territoire, à la loi Climat et Résilience, et à l'objectif de lutte contre l'artificialisation. Leur situation, bien qu'à proximité de zones urbanisées, ne garantit pas une urbanisation cohérente et maîtrisée dans le respect des réseaux, de l'accessibilité, ou des risques naturels. De plus les terrains sont en parti en zone à prescriptions du PPRN.



Contribution n°32 :

Demande :

Maintien de l'OAP du vermay

Réponse :

Les parcelles sont d'un secteur d'OAP depuis 2019 qui visait à l'ouverture à la construction sous réserve d'un aménagement d'ensemble. A ce jour aucun projet n'a été porté pour

permettre la réalisation de construction.

Le passage en zone N avec l'implantation d'un emplacement réservé vise à permettre l'implantation sécurisée d'un point d'apport volontaire.

Concernant les obligations de mixité sociale il est rappelé que près de 60 % des habitants de Haute-Savoie remplissent les conditions de ressources pour accéder à un logement social. Le logement social fait pleinement partie du parcours résidentiel, en permettant à chacun de trouver une solution adaptée à sa situation et à son évolution. Il constitue notamment un levier essentiel pour les jeunes ménages et les jeunes actifs, qui peuvent ainsi accéder à leur premier logement et s'insérer dans la vie locale.

Contribution 34 :

Demande :

Passage de la parcelle o1856 et o354 actuellement en zone A en zone U.

Réponse :

Les parcelles sont actuellement classées en zone agricole car elles présentent la surface et les qualités nécessaires pour ce classement. La procédure en cours ne permet pas le passage de la zone A vers la zone U.

Contribution 60 :

Demande :

Passage de la parcelle ZB 38 actuellement en zone A en zone U.

Réponse :

Cette demande est hors champs de la procédure. Le passage de terrain agricole en zone constructible n'est pas possible dans le cadre d'une modification du PLU. Dans ce cas, une révision est obligatoire. Les parcelles sont actuellement classées en zone agricole car elles présentent la surface et les qualités nécessaires pour ce classement.

Contribution 65 :

Demande :

Passage de la parcelle O 3080 et 3088 et OH 301 actuellement en zone A en zone U.

Réponse :

Les parcelles sont actuellement classées en zone agricole car elles présentent la surface et les qualités nécessaires pour ce classement. La procédure en cours ne permet pas le passage de la zone A vers la zone U.

Contribution 87 :

Demande :

Passage de parcelles actuellement en zone A en zone U.

Réponse :

Cette demande est hors champs de la procédure. Le passage de terrain agricole en zone constructible n'est pas possible dans le cadre d'une modification du PLU. Dans ce cas, une révision est obligatoire.

Contribution 88 :

Demande :

Passage des parcelles J153, 154, 155, 157 actuellement en zone A en zone U pour financer la

réhabilitation de l'hôtel du centre.

Réponse :

Cette demande est hors champs de la procédure. Le passage de terrain agricole en zone constructible n'est pas possible dans le cadre d'une modification du PLU. Dans ce cas, une révision est obligatoire.

Contribution 91 :

Demande :

Passage en zone U des parcelles actuellement en 1AU (OPA chef-lieu Est)

Réponse :

Les parcelles sont d'un secteur d'OAP depuis 2010 qui visait à l'ouverture à la construction sous réserve d'un aménagement d'ensemble. A ce jour aucun projet n'a été porté pour permettre la réalisation de construction.

Il est aussi rappelé que le contexte législatif a évolué depuis 2019. La Loi Climat et le projet de SCoT imposent aujourd'hui une sobriété foncière plus importante.

1.2.3. Accord sur les modifications proposées

1.3. Observations relatives aux dispositions architecturales

Contributions 69 et 37

Demande :

Ne pas autoriser pour les logements sociaux 14m de haut en zone UC et UD.

Réponse :

Le dispositif du PLU actuel (majoration possible jusqu'à 30%) est maintenu pour faciliter la production de logement social, dont le territoire a besoin.

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

1.4.1. Date de l'enquête en période estivale.

Contributions 69, 74

Demandes : prolonger la durée de l'enquête pour permettre une information des personnes en vacances

Réponse :

Les affichages réglementaires ont été réalisés à partir du 27 juin. En complément de ce volet réglementaire l'information a été affichée au droit des terrains touchés par un changement de zonage. Le dossier été disponible sur la plateforme dédiée. En mairie la consultation s'est faite dans le service urbanisme afin que les agents puissent accompagner les personnes qui en faisaient la demande sur la lecture des documents.

1.4.2. Forme et mauvaise lisibilité du rapport

Contribution 37

Réponse :

L'erreur matérielle relevée dans le règlement p38 (UAc » au lieu de UA) sera corrigée

Le doublon sur la règle de hauteur observée pour le secteur UC sera corrigé. La modification ne vient pas modifier la règle de hauteur en UC qui reste bien à 11 m.

Le raisonnement fait sur le calcul de la règle de hauteur ne prend pas en compte les terrains en pente ou encore les rez-de-chaussée surélevés, les rez-de-chaussée commerciaux, qui nécessitent des hauteurs différentes.

Il est rappelé que la règle générale est la toiture à pans. Toutefois, en application de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme, dans certains cas l'autorité compétente ne peut généralement pas s'opposer aux toitures terrasses (végétalisées). Ainsi, le règlement prévoit ce cas de figure en définissant une hauteur adaptée qui ne vient pas les encourager en majorant les surfaces de plancher réalisables. Cette disposition existe déjà au règlement du PLU et la modification ne vient pas modifier la règle.

La commune a souhaité mettre en place le ratio hauteur/longueur en zone pavillonnaire UD dans un 1^{er} temps. A l'usage, une extension de la règle sur les autres secteurs pourrait être envisagée (évolution ultérieure du PLU).

Les légendes des OAP semblent correspondre aux schémas. Une mise à jour pourra être prévue le cas échéant.

Il est tout à fait possible de réaliser une OAP sur un secteur UE.

Les effectifs des groupes scolaires ne sont pas directement liés à la programmation de telle ou telle OAP mais du volume de logement produit sur la commune. La carte scolaire est définie par la commune ; la répartition des élèves pourra être adaptée, le cas échéant, en fonction des besoins.

Concernant l'OAP les Grands Champs, une harmonisation du zonage pourrait s'envisager sur l'ensemble du secteur et non pas uniquement sur le périmètre de l'OAP. Toutefois, cette évolution n'est pas possible à ce stade de la procédure. En tout état de cause, l'OAP garantit une densité de type individuel dense sur ce site.

Sur l'OAP chemin des Storts, la densité visée est volontairement limitée.

Sur l'OAP de l'île de Dingy, la densité sera diminuée, comme détaillé ci-avant.

Sur l'OAP chemin des Juttes, la densité visée est volontairement limitée. L'OAP se justifie notamment ici pour limiter l'augmentation du trafic.

Sur l'OAP rue de La Pérouse, des compléments sont apportés à l'OAP, comme détaillé ci-avant.

Sur l'OAP de La Ravoire, il est tout à fait possible que le périmètre de cette OAP soit à cheval sur plusieurs secteurs.

Sur la proposition de modification de l'OAP sur le secteur 1AUX, cela ne peut être traité dans cette procédure.

1.4.3. Demande de prolongation de l'enquête publique

Contributions 71 et 74

1.4.4. Demande de réunion d'échange mairie

Contribution 74

Réponses :

Pendant la durée de l'enquête publique le commissaire enquêteur a organisé 3 permanences pour accueillir les administrés.

En parallèle les agents du service se sont tenus disponibles pour répondre aux questions.

Des rendez-vous avec les élus ont également eu lieu à la demande d'administrés. Aucun refus de rendez-vous n'a été fait pour permettre une bonne information de l'ensemble des demandeurs.

1.5. Observations à caractère général

1.5.1. Demande de limitation du tourisme

Contributions 1 et 53 :

Pas de réponse à apporter : les contributions sont floues.

1.5.2. Demande de limitation des constructions pour un accueil de populations nouvelles

1.5.3. Préserver les terrains pour les habitants locaux et non pour les autres populations

La modification du PLU a pour objectif de mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans des secteurs déjà entourés par l'urbanisation. L'idée est de permettre l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune, mais aussi d'offrir aux jeunes la possibilité de décohabiter et de rester vivre à Passy. La densification prévue est volontairement raisonnée et adaptée à l'environnement existant, de façon à préserver le cadre de vie et l'équilibre du quartier.

Cette démarche répond à une réalité locale : la production de logements est insuffisante et le prix du foncier rend difficile l'installation comme le maintien des ménages sur la commune. En encadrant et en organisant la densification, la modification du PLU doit permettre d'améliorer cette situation, en donnant aux habitants des solutions de logement adaptées à leurs besoins tout en veillant à l'intégration harmonieuse des nouveaux projets.

1.5.4. Demande de préserver le milieu naturel et de protéger contre les risques naturels

Contributions 39 et 80

Réponses :

La densification envisagée dans le cadre des OAP s'applique à des espaces d'environ 2 500 m², déjà entourés par des secteurs urbanisés et donc déjà artificialisés. Cette approche permet de privilégier l'optimisation du foncier disponible plutôt que l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Elle répond directement aux objectifs de réduction de l'étalement urbain, identifié comme fortement consommateur d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et désormais incompatible avec les exigences environnementales et climatiques actuelles.

La loi « Climat et Résilience » a fixé l'objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2031, première étape vers le zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050. Le respect de cet objectif impose de limiter la création de nouvelles zones constructibles et de favoriser une densification raisonnée et encadrée dans les secteurs déjà urbanisés. C'est précisément ce que permet la mise en place des OAP de densité, qui constituent un outil de planification conforme aux articles L.101-2 et L.151-6 du Code de l'urbanisme.

1.5.5. Demande de préservation du milieu bâti patrimonial (relèvement des taxes), de recensement de toutes les constructions, d'équipements

Réponse :

Cette demande est hors champs des objectifs de procédure de modification n°2 du PLU.

1.5.6. Demande de compensation en cas de déclassement

Demande :

Est-ce qu'il y a des compensations pour les personnes dont les terrains étaient en 1AU qui passent en zone agricole.

Réponse :

Le classement des terrains relève de l'intérêt général en application des dispositions du code de l'urbanisme. Le changement de zonage ne donne pas lieu à compensation financière : ce n'est pas le PLU qui traite de cette question.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AU était conditionnée à une future opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone. Ce classement est susceptible d'évolution lors des procédures d'évolution des documents d'urbanisme.

Dans ce cas, le changement de zonage est lié à l'évolution du contexte réglementaire : la Loi Climat et le futur SCoT imposent aujourd'hui une sobriété foncière plus importante. Les objectifs de limitation de la consommation d'espace fixés par la loi Climat s'appliquent depuis 2021, ce qui oblige la commune à adapter le volume d'espace agricole potentiellement consommable par l'urbanisation.

- 1.5.7. Opposition par solidarité
- 1.5.8. Demande de réduction des projets au profit de l'investissement public
- 1.5.9. Demande de privilégier l'intérêt collectif par rapport à des ambitions privées / individuelles
- 1.5.10. Demande d'étude environnementales actualisée
- 1.5.11. Demande de partage des contraintes d'urbanisme
- 1.5.12. Questionnement sur l'efficacité d'ouvrages paravalanches et les autorisations de construire

1.6. Observations diverses

1.6.1. Justification de l'évolution de certains

secteurs

1.6.2. Contraintes sur les panneaux solaires

Contributions 38 et 82

Demande :

De ne pas interdire les panneaux en zone agricole (38) au sol sur les parcelles qui n'ont pas d'usage agricole (82)

Réponse :

Le potentiel d'installation des panneaux solaires a été déterminé dans le cadre des zones d'accélération des énergies renouvelables validées par la préfecture.

La commune souhaite préserver les espaces à potentiels agricoles pour le développement des activités qui y sont liés et ne souhaite pas le développement des champs de panneaux solaires sur ces espaces.

En revanche, une adaptation de la règle pour les habitations existantes en zone A ou N peut être envisagée. Elle serait de ce type : « pour les habitations existantes, les panneaux au sol sont autorisés s'ils sont implantés à 10 m au plus du bâtiment principal et sur une emprise inférieure à 20 m². De plus, leur hauteur est limitée à 1,80 m ».

1.7. Observations hors sujet

Contributions 14,17,76

1.8. Possibilités de logements en réhabilitant le plateau

Contribution 81

Réponse :

Le plateau d'Assy a fait l'objet de nombreuses réhabilitations ces dernières années. Aujourd'hui seuls deux sanatoriums sont encore à réhabiliter.

Si le besoin en logements est important sur la commune, le plateau se prête également à l'accueil touristique de par sa situation géographique et la nécessaire reconversion des friches médicales en direction du logement et du tourisme. Un équilibre devra être trouvé entre le logement permanent et le tourisme grâce au SCoT.

La commune n'est pas propriétaire des bâtiments et n'a pas pu adhérer à un établissement foncier (cette adhésion doit se faire à l'échelle intercommunale a été refusée par l'EPCI) pour permettre le portage de l'acquisition du foncier des sanatoriums. Elle souhaite voir les bâtiments retourner une activité mais n'a pas la maîtrise des projets qui peuvent s'y développer.

Fait à PASSY le 12/09/2025

Le Maire


Raphaël CASTERA

6 ANALYSE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Sur la base de toutes informations recueillies et en réponse aux questions abordées, l'analyse du commissaire-enquêteur est la suivante.

6.1 Oppositions aux OAP de densité

6.1.1 OAP12 Les Grands Champs

Obs18, Obs33, Obs35, Obs66

Ce qui est proposé n'augmente pas les niveaux autorisés du bâti, ni les densités de logement, la typologie envisagée correspond à des maisons groupées ou à des petits collectifs, transition entre le bâti actuel et le milieu naturel.

*Les autorisations actuelles permettent déjà de construire avec des densités de l'ordre de 20 à 25 logements/ha. **La correction proposée consisterait à réduire la densité avec 15 à 20 logements/ha.***

6.1.2 OAP14 Les Mouilles d'en bas

Obs5, 8, 9, 11, 15, 16, 19, 20, 27, 41, 51, 59, 72 (27 personnes)

La commune propose de définir un habitat de type pavillonnaire avec une densité de 20 logements/ha, ce qui comparé aux critères de densité de secteurs comparables et à la réglementation actuelle du PLU est satisfaisante.

La part d'espaces verts est par ailleurs majorée à 50 %.

Le commissaire-enquêteur note par ailleurs que :

- *Les dimensions des voies semblent suffisantes et que d'autres mesures ont pour objectif une mobilité douce.*
- *Plusieurs modes de transport sont envisagés pour desservir ce quartier (dont des services de location de VAE.*
- *Le lien entre logements sociaux et insécurité paraît probablement surévalué au vu des statistiques et du vécu de la population.*
- *Les modes de construction dans le temps varient et évoluent dans tous les territoires en fonction des contraintes, sociales, économiques, environnementales. Dans ce cas, le développement paraît maîtrisé avec il est vrai une diminution du terrain disponible par construction.*
- *L'accès aux services de secours est une contrainte à examiner lors du dépôt de permis de construire.*
- *Le marquage piétonnier peut-être effectué au sol dans le contexte actuel.*

Ce qui est proposé par rapport au projet initial (6 logements sur 3000 m², maisons individuelles groupées) paraît adapté à la typologie d'habitat du quartier.

6.1.3 OAP15 L'Ile de Dingy d'en bas

Obs40, Obs42, Obs44, Obs50, Obs63

La densité de logements est revue (20 logements/ha) avec une disposition permettant une transition paysagère et les écoulements des eaux.

Le commissaire-enquêteur note cependant que le problème de la circulation évoqué par le directeur de l'établissement entre le parking super U et les habitations nouvelles n'est pas traité.

6.1.4 OAP17 La Pérouse

Obs28, Obs29, Obs43, Obs46, Obs47, Obs62, Obs73

Le commissaire-enquêteur note que les constructions devront se faire de « façon harmonieuse » et s'intégrant « à l'environnement du bâti » existant.

Il note également que :

- *le gestionnaire de la voirie (mairie) validera les options de circulation ;*
- *l'école est actuellement sous occupée et qu'elle peut recevoir une classe supplémentaire ;*
- *les distances de réciprocité sont respectées.*

Par rapport au projet présenté, la commune propose de ramener la densité à 30 logements/ha, avec des volumes et un sens de faitage s'inspirant des anciens corps de ferme avec une hauteur de R+1.

6.2 Réglementation de la Zone agricole A

6.2.1 Respect du Plan de Prévention des Risques

Obs10, 12, 13, 21,23, 48, 49 (54), 53, 55, 77, 78

Le commissaire-enquêteur note bien les points suivants :

- *Le secteur de Curalla est un ancien secteur agricole ouvert à la construction en 2019.*
- *Le respect du PPRN est rappelé comme règle s'imposant à toutes les autres. Dans la présentation du projet de modification, la confusion reprise et dénoncée par toutes les observations vient d'une écriture qui souhaitait peu adroitement supprimer une redondance dans le texte.*

Le commissaire-enquêteur note à ce sujet que le PPRn entre dans une phase de révision avec à l'issue des modifications possibles du zonage.

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

Obs12, 13, 21, 31,49 (54), 55, 78

Le commissaire-enquêteur note que deux objectifs sont visés, faciliter l'accueil des agriculteurs ne disposant pas de logements et autoriser l'accueil d'agriculteurs désirant démarrer une activité agricole.

Il comprend également que ces dispositions viennent en soutien de la volonté de la commune de développer une activité agricole.

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

Obs10, 12, 13, 21, 31, 49 (54), 55, 69, 78

Le projet de règlement de la modification est conforme au règlement sanitaire départemental (adopté par les communes limitrophes), il vise également à harmoniser le règlement du PLU et le règlement sanitaire.

6.2.4 Interdiction de constructions de piscines

Obs3

Le commissaire-enquêteur comprend bien que la gestion durable de l'eau s'apprécie à l'échelle du versant, de la commune, du bassin.

Aujourd'hui, disposer d'une piscine adaptée n'implique pas nécessairement une consommation importante, le règlement pourrait introduire plus de nuances dans les dispositifs autorisés et plus de justice pour des habitants ayant reçu une autorisation de construire dans une zone non agricole.

6.2.5 Création d'une ferme au Plateau d'Assy

Obs25

La contribution est succincte et l'on comprend que l'installation d'une ferme est souhaitable.

6.2.6 Zone des Granges de Passy, changement de destination

Obs79

Le commissaire-enquêteur note que :

- *une vigilance peut être envisagée pour l'occupation des parties hautes ;*
- *l'absence de réseaux peut limiter l'occupation ;*
- *les changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.*

6.2.7 Zone d'implantation d'une ferme au Plateau d'Assy

Obs36

Le commissaire-enquêteur note qu'il n'y a pas de projet actuellement et que la commune souhaite développer l'agriculture au Plateau d'Assy.

6.2.8 Demande de création d'une zone Ap

Obs 48, 49 (54), 55

Le commissaire-enquêteur note que le PPRn interdit déjà les constructions mais qu'une servitude paysagère pourrait être envisagée, ce qui sur le plan de perception serait un point important pour les intervenants ayant émis de nombreuses observations sur une telle disposition.

6.3 Modifications de zonage

6.3.1 Opposition au déclassement de parcelles Obs6, Obs67

Obs6, Obs67

Le commissaire-enquêteur note que ces parcelles seront conservées en zone 2AU non constructible.

Obs68 (Henry, Godat, Maurice) Obs94

Le commissaire-enquêteur note que le secteur en OAP depuis 2019 (parcelles N968 et 2019) n'a pas reçu de projet et que la mairie souhaite le destiner à un ensemble agricole cohérent en application de la loi ZAN.

La mairie note « qu'une partie du secteur étant déjà artificialisée, il est possible de placer la partie déjà artificialisée en jaune sur le plan en zone UD ».

Obs84 OAP de Lucinges

Le commissaire-enquêteur note que la commune considère que le terrain n'ayant pas reçu de projet il devient cohérent de le placer en zone A.

6.3.2 Demande de modification de zonage pour ouverture à la construction

Obs2 (Van West), Obs34 (Mabboux), 60 (Cucchi), 65 (Raffort), 61 (Croza), 64 (Zanello), Obs87, Obs88, Obs91

Le commissaire-enquêteur note qu'ici les modifications de zonage (agricole à constructible) n'entrent pas dans le champ de la procédure de modification et qu'elles n'entrent pas dans les objectifs des lois mises en place.

Obs32 (Longo)

Le commissaire-enquêteur note que le terrain n'a pas reçu de projet « et que le passage en zone N avec un emplacement réservé permet de sécuriser un point d'apport volontaire ».

Obs91

Le commissaire-enquêteur note que depuis 2019 le secteur est classé en OAP (1AU) et qu'il n'a reçu aucun projet.

6.3.3 Accord sur les modifications proposées

Obs26, 24/57

Le commissaire-enquêteur prend note des accords mentionnés.

6.4 Observations relatives aux dispositions architecturales

Obs69, 37

Le commissaire-enquêteur note que le dispositif actuel est maintenu (notamment pour répondre aux besoins de logements sociaux).

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

1. Non information de la date de l'enquête

Obs75

Le commissaire-enquêteur confirme que les dispositions habituelles et réglementaires ont été respectées avec un souci particulier de l'affichage aux emplacements où le projet envisageait des modifications de zonage. Il a lui-même observé les affichages sur chaque site.

6.5.1 Date de l'enquête en période estivale

Obs69, 74

Le commissaire-enquêteur confirme qu'avec une diffusion d'information dès fin juin, que la période était aussi bien adaptée aux résidents permanents qu'aux propriétaires secondaires. Le journal des contributions note en particulier une très forte augmentation des consultations du site à partir du 14 juillet.

6.5.2 Forme et mauvaise lisibilité du rapport

Obs37

Les erreurs matérielles ont été corrigées (voir le document établi dans le mémoire en réponse au procès-verbal plus haut).

6.5.3 Demande de prolongation de l'enquête

Obs71, 74

Aussi bien de la part de la mairie, des élus et des services que du commissaire-enquêteur, les réponses sont apportées.

6.5.4 Demande de réunion d'échange mairie

Obs74

Les échanges ont eu lieu avec une forte disponibilité du service aménagement du territoire.

6.6 Observations diverses

6.6.1 Contraintes sur les panneaux solaires

Obs38, 82

Le commissaire-enquêteur a bien noté que le zonage favorable était défini dans un document établi par la préfecture et que la commune souhaite privilégier l'agriculture.

Le projet de modification pourrait proposer (voir mémoire en réponse) une adaptation pour les constructions actuelles dans les zones A ou N).

6.6.2 Réhabilitation des installations médicales du Plateau d'Assy

Obs81

Le commissaire-enquêteur a bien noté l'information de la mairie (voir mémoire en réponse) indiquant que seuls deux sanatoriums étaient ouverts à la réhabilitation avec des choix en matière de destination entre tourisme et habitat permanent et avec une position de portage difficile puisqu'elle ne peut adhérer à un établissement foncier.

6.6.3 Demande d'étude environnementale actualisée

Obs56

Le commissaire-enquêteur considère que la modification de PLU n'ouvre pas l'engagement à de nouvelles études environnementales.

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

Obs45

Le commissaire-enquêteur n'a pas observé dans le projet de modification de telles transformations.

6.6.5 Questionnement sur l'efficacité d'ouvrages paravalanches et les autorisations de construire. (Obs58) Justification de l'évolution de certains secteurs. Obs52 (?)

Les demandes sont trop imprécises pour pouvoir répondre.

6.6.6 Observation hors sujet

Obs14, 17, 76

Pour mémoire sans réponse.

6.7 Observations à caractère général

- 6.7.1 Demande de limitation du tourisme. (Obs1, 53) Demande de limitation des constructions (bétonnisation) pour un accueil de population nouvelle. (Obs1, 53, 39, 56,71) 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. (Obs70)

La commune confirme son souhait de pouvoir accueillir notamment des populations jeunes locales à la recherche d'une fixation dans la commune en lui permettant d'accéder au logement dans des conditions économiques satisfaisantes. Il s'agit d'une difficulté rencontrée par tous les pays de montagne ayant un attrait économique certain alors que le prix du foncier augmente.

- 6.7.2 Demande de préservation du milieu naturel et de protection contre les risques naturels. (Obs39, 80. Demande de préservation du milieu bâti patrimonial (relèvement taxes), de recensement de toutes les constructions, d'équipements (incinérateur, alimentation en eaux). (Obs71)

Le commissaire-enquêteur confirme que les parcelles soumises à OAP possèdent des surfaces de 2500 m2 au minimum, le plus souvent en position de dent creuse et que la procédure s'inscrit dans les règlements actuels visant l'économie du foncier.

La réglementation relative aux risques naturels est quant à elle initiée par une procédure différente, d'un niveau supérieur à celui de la modification de PLU.

Pour la protection du bâti patrimonial, la modification de PLU ne peut avoir d'incidence directe en revanche les projets peuvent se placer dans un contexte où le patrimoine est sensible.

- 6.7.3 Demande de compensation en cas de déclassement (Obs4,7) Opposition par solidarité (Obs7) Demande de partage dans les contraintes d'urbanisme (Obs57)

Le commissaire-enquêteur note le besoin de justice et de solidarité pour le partage des contraintes d'urbanisme.

- 6.7.4 Demande de réduction des projets au profit de l'investissement public (Obs30). Demande de privilégier l'intérêt collectif par rapport à « des ambitions privées/individuelles ». (Obs39)

Le commissaire-enquêteur ne peut répondre compte tenu de la composante politique du propos.

Michel MESSIN
Commissaire-enquêteur
Chamonix Mont-Blanc
Le 19 septembre 2025



Annexes

Annexe 1 – Décision de désignation de M. le président du tribunal administratif

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉCISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE

04/06/2025

N° E25000120 /38

Le président du tribunal administratif

E- Décision désignation commission ou commissaire du 04/06/2025

CODE : 1

Vu enregistrée le 22/05/2025, la lettre par laquelle Monsieur le maire de PASSY demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

Projet de modification numéro 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Passy (Haute-Savoie) ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Michel MESSIN est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Madame Evelyne BAPTENDIER est désignée en qualité de commissaire enquêtrice suppléante pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le maire de PASSY, à Monsieur Michel MESSIN et à Madame Evelyne BAPTENDIER.

Fait à Grenoble, le 04/06/2025

Le vice-président,



Stéphane WEGNER

Annexe 2 – Arrêté de Monsieur le maire N°30/2025 prescrivant la modification N°2 du PLU de la commune de Passy



Envoyé en préfecture le 17/03/2025

Reçu en préfecture le 17/03/2025

Publié le

ID : 074-217402080-20250314-ARR25_30-AR

Arrêté du Maire

N° 30/2025

Service Aménagement du territoire

Objet : prescription de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PASSY

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE PASSY

- VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;
- VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 et suivants ;
- VU la délibération n°2019/141 du 28 novembre 2019 du Conseil Municipal approuvant le PLU de Passy ;
- VU la délibération n°2023-0033 du Conseil Municipal en date du 2 mars 2023 approuvant la modification simplifiée n°1 du P.L.U. de la commune et les pièces s'y rapportant ;
- CONSIDERANT qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification du P.L.U. notamment pour les motifs suivants :
 - Mieux maîtriser la production de logement sur les périphéries urbaines
 - Mieux maîtriser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
 - Renforcer la production de logement social
 - Permettre la réalisation de projets d'intérêt général
 - Corriger les pièces réglementaires pour en faciliter la mise en œuvre et pour corriger des difficultés
- CONSIDERANT qu'en application de l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le P.L.U. peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) ;
- CONSIDERANT que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :
 - Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) ;
 - Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 - Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
 - Ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- CONSIDERANT qu'en vertu de l'article L.153-41 du même code, la modification du P.L.U. est soumise à enquête publique lorsque le projet a pour effet : soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- CONSIDERANT que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification du P.L.U. avec enquête publique ;
- CONSIDERANT qu'en application de l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du P.L.U. sera notifié au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées (visées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme) avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête ;

Arrête

Article 1^{er}

Il est prescrit une procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en application des dispositions des articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 2nd

La modification n°2 du P.L.U. portera sur :

- Concernant 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 Est »
 - Evolution du périmètre et des principes d'aménagement de l'OAP « Chedde centre »

ville-passy-mont-blanc.fr



Envoyé en préfecture le 17/03/2025

Reçu en préfecture le 17/03/2025

Publié le

ID : 074-217402080-20250314-ARR25_30-AR

- o Ajout d'OAP sur des fonciers non bâtis stratégiques de plus de 2500 m2, afin d'assurer leur densification
- o Mise en place d'un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

- Concernant le règlement graphique :

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

- Concernant le règlement écrit :

- o Modification de l'organisation du règlement écrit (dispositions générales, dispositions particulières) pour une meilleure lisibilité
- o Majoration de la servitude de mixité sociale
- o Compléments aux dispositions propres aux constructions d'intérêt et aux chalets d'alpage et ferme de la plaine
- o Compléments apportés aux modalités de calcul des règles
- o Compléments apportés aux définitions
- o Correction d'erreurs matérielles ou d'oublis le cas échéant
- o Ajout de compléments relatifs à la gestion des exhaussements et des affouillements
- o Ajout de dispositions encadrant les divisions parcellaires
- o Ajout de dispositions relatives à la performance environnementale (énergie, récupération des eaux pluviales, espaces verts, déchets verts, ...)
- o Ajout de dispositions relatives aux modifications de toitures existantes
- o Ajout de dispositions relatives au stationnement des deux roues
- o Dérogations pour l'évolution du bâti existant
- o Interdiction des panneaux solaires au sol en zone agricole
- o Autorisation des constructions en limite de secteur UX
- o Interdiction des piscines en zone A et en zone N
- o Ajout d'une règle encadrant les volumétries (proportions hauteur/longueur)
- o Autorisation de l'évolution des activités de services existantes au sein de la zone UX

Article 3^{ème} Le projet de modification du P.L.U. sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées (P.P.A.) avant l'ouverture de l'enquête publique (cette dernière faisant l'objet d'un arrêté séparé). Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête.

Article 4^{ème} A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des P.P.A., des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération motivée du Conseil Municipal.

Article 5^{ème} Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois – Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il fera également l'objet d'une diffusion par voie électronique par le biais du site internet de la Mairie

Article 6^{ème} Ampliation du présent arrêté sera adressée au Préfet du département de La Haute-Savoie ainsi qu'au Directeur Départemental des Territoires (D.D.T.) de La Haute-Savoie.

Fait à Passy le 14 mars 2025

Le Maire,



Raphaël CASTERA

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble – 2 place de Verdun BP 1135 – 38022 GRENOBLE Cedex dans un délai de deux mois à compter de sa date de notification ou de publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr

Annexe 3 – Arrêté modificatif N° 48/2025 relatif à l'agrandissement du STECAL n°3 des gens du du voyage



Envoyé en préfecture le 29/04/2025

Reçu en préfecture le 29/04/2025

Publié le

ID : 074-217402080-20250429-ARR48_2025-AR

Arrêté du Maire

N° 48/2025
Service Aménagement du territoire

Objet : prescription de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PASSY – arrêté modificatif

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE PASSY

- VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;
- VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 et suivants ;
- VU la délibération n°2019/141 du 28 novembre 2019 du Conseil Municipal approuvant le PLU de Passy ;
- VU la délibération n°2023-0033 du Conseil Municipal en date du 2 mars 2023 approuvant la modification simplifiée n°1 du P.L.U. de la commune et les pièces s'y rapportant ;
- VU l'arrêté du Maire n°30/2025 en date du 14 mars 2025 portant prescription de la modification n°2 du P.L.U. de la commune ;
- CONSIDERANT qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification du P.L.U. notamment pour les motifs suivants :
 - o Mieux maîtriser la production de logement sur les périphéries urbaines
 - o Mieux maîtriser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
 - o Renforcer la production de logement social
 - o Permettre la réalisation de projets d'intérêt général
 - o Corriger les pièces réglementaires pour en faciliter la mise en œuvre et pour corriger des difficultés
- CONSIDERANT qu'en application de l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le P.L.U. peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) ;
- CONSIDERANT que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :
 - o Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) ;
 - o Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 - o Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
 - o Ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- CONSIDERANT qu'en vertu de l'article L.153-41 du même code, la modification du P.L.U. est soumise à enquête publique lorsque le projet a pour effet : soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- CONSIDERANT que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification du P.L.U. avec enquête publique ;
- CONSIDERANT qu'en application de l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du P.L.U. sera notifié au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées (visées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme) avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête ;
- CONSIDERANT que les objectifs poursuivis dans le projet de modification n°2, tels que définis par l'arrêté du Maire n°30/2025 incluent notamment l'ajout d'emplacements réservés.
- CONSIDERANT que le projet ajoute un emplacement réservé pour l'extension de l'aire d'accueil des gens du voyage existante

ville-passy-mont-blanc.fr



Envoyé en préfecture le 29/04/2025

Reçu en préfecture le 29/04/2025

Publié le

ID : 074-217402080-20250429-ARR48_2025-AR

F104 60 93 67 61

- CONSIDERANT que l'objet de cet emplacement réservé nécessite un agrandissement du Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) n°3
- CONSIDERANT que les objectifs poursuivis dans le projet de modification n°2, tels que définis par l'arrêté du Maire n°30/2025 nécessitent donc un complément ;

Arrête

Article 1^{er} Il est décidé de faire évoluer le contenu de la modification n°2 du PLU selon la procédure définie aux articles L153-41 et suivant du Code de l'urbanisme en ajoutant une évolution à apporter au règlement graphique : agrandissement du Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) n°3 des gens du voyage.

Article 2nd Le présent arrêté fait évoluer la liste des points à modifier de l'arrêté du Maire n°30/2025 du 14 mars 2025 portant prescription de la modification n°2 du PLU.

Article 3^{ème} Les points listés dans l'arrêté n°30/2025 sont les suivants :

- Concernant 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 Est»
 - 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
- Concernant 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 et Uxc
- Concernant 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 et fermes de la plaine
 - 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

Article 4^{ème} Le point à ajouter est le suivant :

- Concernant le règlement graphique :
 - Agrandissement du Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) n°3 des gens du voyage

Article 5^{ème} Le projet de modification du P.L.U. sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées (P.P.A.) avant l'ouverture de l'enquête publique (cette dernière faisant l'objet d'un arrêté séparé). Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête.

ville-passy-mont-blanc.fr



Envoyé en préfecture le 29/04/2025

Reçu en préfecture le 29/04/2025

Publié le

ID : 074-217402080-20250429-ARR48_2025-AR

STLO

- Article 6^{ème}** A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des P.P.A., des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération motivée du Conseil Municipal.
- Article 7^{ème}** Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois – Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il fera également l'objet d'une diffusion par voie électronique par le biais du site internet de la Mairie.
- Article 8^{ème}** Ampliation du présent arrêté sera adressée au Préfet du département de La Haute-Savoie ainsi qu'au Directeur Départemental des Territoires (D.D.T.) de La Haute-Savoie.

Fait à Passy le 29 avril 2025

Le Maire,



Raphaël CASTÉRA

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble – 2 place de Verdun BP 1135 – 38022 GRENOBLE Cedex dans un délai de deux mois à compter de sa date de notification ou de publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr

ville-passy-mont-blanc.fr

Annexe 4 – Arrêté N° 65/2025 de M. le maire relatif à la mise à l'enquête du projet de modification N° 2 du PLU



Arrêté du Maire

N° 65/2025

Service Aménagement du
Territoire

Objet : Mise à l'enquête publique du projet de modification n°2
du Plan Local d'Urbanisme

Le MAIRE de la COMMUNE de PASSY

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.5216-5 ;
- Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 153-36 et suivants, L.153-41 et suivants, L. 104-1, L. 104-3, R. 104-12, R. 104-33 et suivants ;
- Vu les articles L.123.2 et suivant et R. 123-1 à R. 123-27 du Code de l'Environnement ;
- Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 novembre 2019 ;
- Vu la modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 2 mars 2023 ;
- Vu l'arrêté du Maire n°30/2025 en date du 14 mars 2025 portant prescription de la modification n°2 du P.L.U. de la Commune ;
- Vu l'arrêté modificatif du Maire n°48/2025 en date du 29 avril 2025 complétant les objectifs de la prescription de la modification n°2 du P.L.U. de la Commune ;
- Vu les avis des Personnes Publiques consultées ;
- Vu l'avis conforme de l'autorité environnementale n° 2025-ARA-AC-3869 du 12 juin 2025 confirmant l'absence de nécessité d'évaluation environnementale ;
- Vu la délibération n°2025-139 du Conseil municipal décidant de ne pas soumettre la modification n°2 à évaluation environnementale ;
- Vu la décision en date du 04 juin 2025 de M. le Président du tribunal administratif de Grenoble n°E25000120/38 désignant MESSIN Michel en qualité de commissaire enquêteur ;
- Vu les pièces du dossier relatives au projet de modification n°2 du PLU de Passy soumis à l'enquête publique,

Arrête

Article 1^{er}

Objet et dates de l'enquête

Il sera procédé sur le territoire de la Commune de Passy, à une enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Passy, du 12 juillet 2025 à 9h00 heures au 13 août 2025 à 17 heures, soit pendant 33 jours consécutifs.

Le projet de modification n°2 du PLU de la Commune de Passy a pour objet

✓ Concernant 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 de pôle gérontologique, pour prendre en compte les enjeux environnementaux,
- Evolution du périmètre et des principes d'aménagement de l'OAP « Plateau d'Assy Est »,
- 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.

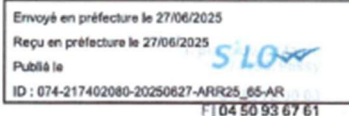
✓ Concernant le règlement graphique :

- 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 et Uxc,
- Agrandissement du Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) n°3 des gens du voyage.

✓ Concernant 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,

ville-passy-mont-blanc.fr



Compléments aux dispositions propres aux constructions d'intérêt et aux chalets d'alpage et fermes de la plaine.
 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.

Article 2nd *Personne responsable juridiquement du projet de demande et d'information*
 Le Maire de la Passy est responsable juridiquement du projet.
 Le siège de l'enquête publique est fixé à la Mairie de Passy, 1, place de la Mairie 74190 Passy.
 Toute information concernant ce projet pourra être obtenue auprès du service urbanisme, pendant les heures suivantes, soit du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30 et le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00 ou par courriel à l'adresse urbanisme@mairie-passy.fr

Article 3^{ème} *Désignation du commissaire enquêteur*
 Monsieur MESSIN Michel, directeur agence de prévention et de surveillance des risques miniers en retraite, est désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble.

Article 4^{ème} *Non transmission du dossier à un autre Etat*
 Le dossier d'enquête publique n'a pas été transmis à un autre Etat, membre de l'Union Européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, dans la mesure où le projet de PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur le territoire d'un tel Etat.

Article 5^{ème} *Dates, durée de l'enquête publique et modalités de mise à disposition du dossier au public*
 Pendant la durée de l'enquête, les pièces relatives au dossier d'enquête publique seront tenues à disposition du public pour consultation pendant 33 jours, du 12 juillet 2025 à 09h00 au 13 août 2025 à 17h00 inclus, dans les lieux suivants, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle :

- Mairie de Passy – 1 Place de la Mairie, 74 190 Passy.
 - Du lundi au jeudi de 9h à 12h et de 14h00 à 16h30
 - Le vendredi de 9h à 12h et de 14h00 à 16h00
 - Le samedi de 9h à 12h00

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le Commissaire- Enquêteur est déposé au service urbanisme de la Mairie de Passy.

Du 12 juillet à 09h00 au 13 août à 17h00 inclus, le dossier ainsi que le registre dématérialisé peuvent également être consulté et téléchargé sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/6397>

Dès la publication du présent arrêté, et pendant toute la durée de l'enquête, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête, au siège de l'enquête, à l'adresse suivante : Mairie de Passy – 1 Place de la Mairie, 74 190 Passy.

Article 6^{ème} *Recueil des observations et des propositions du public*
 Les observations et les propositions du public portant sur le projet de modification n°2 du PLU peuvent être, pendant la durée de l'enquête :

- Consignées dans le registre d'enquête mis à la disposition du public à cet effet avec le dossier d'enquête publique, dans les lieux, aux jours et heures désignés à l'article 5 du présent arrêté.
- Adressées par courrier postal à l'adresse suivante : Mairie de Passy, A l'attention du Commissaire enquêteur, 1 Place de la Mairie, 74 190 Passy
- Adressées par messagerie électronique via l'adresse mail dédiée uniquement du 12 juillet à



Envoyé en préfecture le 27/06/2025

Reçu en préfecture le 27/06/2025

Publié le

ID : 674-217402080-20250627-ARR25_65-ARR

T 04 50 78 00 03

F 04 50 93 67 61

- Déposé sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6397>

A cet effet, un poste informatique avec un accès gratuit à l'adresse mail susvisée et au registre dématérialisé est mis à la disposition du public en Mairie de Passy, aux jours et heures d'ouverture habituels, sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle.

Concernant les observations et les propositions du public adressées par messagerie électronique :

- le dépôt des pièces à l'appui des observations et propositions sera effectué dans les formats de type « document final » tels que des formats « IMAGES » ou « PDF » ;
- les pièces jointes ne devront pas excéder 5 méga-octets. Au-delà, elles devront être adressées au commissaire enquêteur sur support papier ou par courrier.

Le registre d'enquête, avec les observations et les propositions consignées, est consultable par le public au siège de l'enquête publique.

Les observations et les propositions transmises par correspondance seront tenues à la disposition du public dans les meilleurs délais avec le registre d'enquête mis à la disposition du public au siège de l'enquête publique.

Les observations transmises par courriel seront importées dans le registre dématérialisé et donc visibles par tous à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6397>

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article 7^{ème}

Accueil du public par le commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition des personnes intéressées et recevra les observations et propositions faites sur le projet soumis à enquête publique dans le cadre des permanences assurées aux lieux, jours et heures fixées ci-après :

- Mairie de Passy – 1 Place de la Mairie, 74 190 Passy
 - Le 16 juillet 2025 de 14h00 à 17h00
 - Le 2 août 2025 de 9h00 à 12h00
 - Le 13 août de 14h00 à 17h00

Article 8^{ème}

Clôture de l'enquête publique, remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

A l'expiration du délai d'enquête, après mise à disposition du registre, le commissaire enquêteur procédera à la clôture de l'enquête.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera sous huit jours le Maire de la commune et lui communiquera ses observations consignées dans un procès-verbal de synthèse. Dans un délai de quinze jours, ce dernier produira ses observations éventuelles. Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies et consigne dans un document séparé ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Dans un délai de trente jours, le commissaire-enquêteur transmet au Maire le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées et simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif, ainsi qu'à Madame la Préfète de Haute-Savoie.

Article 9^{ème}

Informations environnementales

Il est précisé que le projet de modification n°2 PLU n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

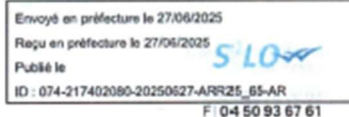
Article 10^{ème}

Durée et lieu de consultation du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public, pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête :

- à la Mairie de Passy – 1 Place de la Mairie, 74 190 Passy aux jours et heures habituels, sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle,
- sur le site internet de la Mairie : www.ville-passy-mont-blanc.fr.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au titre 1^{er} de la loi du 17 juillet 1978, en écrivant à l'adresse suivante : Mairie de Passy – 1 Place de la Mairie, 74 190 Passy.



- Article 11^{ème}** *Mesures de publicité*
 Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département de la Haute-Savoie ci-après désignés : Le Dauphiné Libéré et le Faucigny.
 Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête :
 • avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion,
 • au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.
 Il sera également procédé à l'affichage de cet avis, au minimum 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, au siège de la mairie de Passy, et publié par tout autre procédé en usage sur la commune de Passy.
 L'avis, ainsi que le présent arrêté, seront également publiés sur le site Internet de la commune, www.ville-passy-mont-blanc.fr.
- Article 12^{ème}** *Décision à prendre au terme de l'enquête*
 Au terme de l'enquête publique, le projet de modification n°2 du PLU de Passy, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations et les propositions du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera soumis à délibération du Conseil Municipal de Passy, en vue de son approbation.
- Article 13^{ème}** *Exécution et notification de l'arrêté*
 Monsieur le Maire de Passy et le Commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.
 Une ampliation de ce présent arrêté sera en outre transmise à :
 • Madame la Préfète de la Haute-Savoie
 • Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble,
 • Monsieur Michel MESSIN, Commissaire Enquêteur,
- Article 14^{ème}** *Contestation du présent arrêté*
 Le présent arrêté peut être contesté :
 Soit en saisissant le Tribunal Administratif de Grenoble d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de la date de sa notification et de sa transmission au contrôle de légalité. Cette possibilité peut être exercée soit par voie postale, soit par l'application « Télérecours citoyens » (www.telerecours.fr).
 Soit par recours gracieux auprès du Maire adressé par écrit dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification et de sa transmission au contrôle de légalité. Cette démarche interrompt les délais de recours contentieux. Le délai de 2 mois pour saisir le juge recommencera à courir lorsque ce recours aura été rejeté de manière expresse ou implicite par l'administration

Fait à Passy le 27 juin 2025
 Le Maire,

Raphaël CASTÉRA



Annexe 5 - Textes de référence relevant du code de l'urbanisme

La présente procédure est régie par les dispositions des articles L153-36, L151-37 et L153-40 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, qui stipulent notamment :

Article L153-36

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L153-37

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L153-40

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification ».

Article L153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »*

Article L153-42

« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

Article L153-43

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

Article L153-44

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. »

La présente procédure sur le PLU est soumise à une procédure dite « de cas par cas » auprès de l'autorité environnementale, qui donne un avis sur l'évaluation du maître d'ouvrage de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale.

Les articles encadrant la procédure d'évaluation environnementale :

PASSY –modification n°2 du PLU - Additif au rapport de présentation // Espaces&Mutations 9

Article R104-12

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

Article R104-33 (CU)

Dans les cas mentionnés à l'article (...) R. 104-12, (...), lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

Article R104-34 (CU)

En application du second alinéa de l'article R. 104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :

1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;

2° Un exposé décrivant notamment :

a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;

b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;

c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;

PASSY –modification n°2 du PLU - Additif au rapport de présentation // Espaces&Mutations 10

d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.