

Praz-sur-Arly (Haute-Savoie)

***Préfecture de la Haute-Savoie
Commune de Praz-sur-Arly***

***« Enquête publique conjointe préalable à la
déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au
projet d'aménagement du nouveau quartier touristique
des Varins »***

***Enquête publique DUP et parcellaire
Document 1 - Rapport d'enquête***

Enquête n°E21000150/38

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

Commune de Praz-sur-Arly (Haute-Savoie)

« Enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet
d'aménagement du nouveau quartier touristique des Varins »

Sommaire

1	ENQUETE PUBLIQUE	6
1.1	CONTEXTE	6
1.1.1	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	6
1.1.2	PORTEUR DU PROJET ET INTERVENANTS	7
1.1.3	MOTIVATION ET HISTORIQUE DU PROJET	7
1.2	PROCEDURE	7
1.2.1	CADRE DE LA PROCEDURE	7
1.2.2	DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	7
1.2.3	ARRETE DE PRESCRIPTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE, MISSION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	8
1.2.4	INFORMATION DU PUBLIC	8
1.2.5	DOSSIER EN CONSULTATION	8
1.2.6	FORMULATION DES OBSERVATIONS	8
1.3	CONDITIONS DE L'ENQUETE	9
1.4	PERSONNES, PUBLIC ET ORGANISMES S'ETANT EXPRIMES	9
1.4.1	AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (PREFET DE REGION)	9
1.4.2	PUBLIC	10
2	PROJET SOUMIS A ENQUETE	11
2.1	HISTORIQUE DU PROJET	11
2.1.1	PLU DE LA COMMUNE	11
2.1.2	PROCEDURE UTN	12
2.1.3	ZAC DES VARINS	13
2.1.4	MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	13
2.2	CADRE DU PROJET	14
2.2.1	TERRITOIRE	14
2.2.2	DEMOGRAPHIE ET POPULATION	14
2.2.3	ECONOMIE	15
2.2.4	INSERTION TOURISTIQUE REGIONALE	15
2.2.5	LOGEMENTS	15
2.3	CARACTERISTIQUES DU PROJET	17
2.3.1	GENERALITES	17
2.3.2	OBJECTIFS	17
2.3.3	CARACTERISTIQUES	18
2.4	JUSTIFICATIONS DU CHOIX DU PROJET DES VARINS	19
2.4.1	IMPLANTATION	19
2.4.2	AUTRES JUSTIFICATIONS	20
2.5	MAITRISE FONCIERE DES EMPRISES	20
2.6	CONCERTATION RELATIVE AU PROJET DE ZAC	21
2.7	IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	21
2.7.1	SITUATION REGLEMENTAIRE	21
2.7.2	« EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT »	21
2.8	PROGRAMMATION DES TRAVAUX	22
2.9	JUSTIFICATIONS DE L'INTERET GENERAL DU PROJET	22
3	ENQUETE PARCELLAIRE CONJOINTE	24
4	OBSERVATIONS ET AVIS RECUEILLIS	26
4.1	EXAMEN ET DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	26
4.2	OBSERVATIONS ET AVIS DU PUBLIC	26

4.2.1	OBSERVATIONS FAVORABLES AU PROJET	26
4.2.2	OBSERVATIONS DEFAVORABLES AU PROJET	27
4.2.3	OBSERVATIONS RELATIVES A DES PROPOSITIONS ALTERNATIVES	28
4.2.4	IINTERROGATIONS SUR LES COMPOSANTES DU PROJET	28
4.3	PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	28
4.3.1	COMPTE RENDU DES OBSERVATIONS RECUEILLIES	28
4.3.2	REPONSE DE M. LE MAIRE AUX OBSERVATIONS DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	29
4.3.3	REPONSE DU DELEGATAIRE TERACTEM AUX OBSERVATIONS FIGURANT DANS LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	29
5	AVIS SYNTHETIQUE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	30
5.1	PROCEDURE, DOSSIER ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	30
5.2	ANALYSE DES OBSERVATIONS ET AVIS EXPRIMEES LORS DE L'ENQUETE	30

Table des figures

Figure 1 - Situation.....	6
Figure 2 - Vue du site en été	6
Figure 3 - Simulation de vue aérienne avec projet	7
Figure 4 - Situation des propriétés à acquérir.....	20

Table des annexes

Annexe A - Décision du 25 août 2021 du tribunal administratif relatif à la désignation du commissaire-enquêteur.....	38
Annexe B – Arrêté du 09 septembre 2021 de M. le préfet de la Haute-Savoie	39
Annexe C – Certificats d’affichage.....	42
Annexe D – Certificat de mise à disposition des dossiers à la mairie	46
Annexe E - Décision Autorité environnementale.....	47
Annexe F – Procès-verbal de synthèse	50
Annexe G - Réponse de M. le maire au PV de synthèse	53
Annexe H – Réponse de Teractem aux observations.....	62
Annexe I – Liste complète des observations.....	63
Annexe J - Observations reçues par courriel	71
Annexe K - Texte de la pétition "Un avenir pour Praz" et commentaires associés	110
Annexe L - Observations figurant aux registres.....	116
Annexe M - Courriers reçus par le commissaire-enquêteur.....	121

SIGLES UTILISES

Ae	Autorité environnementale
ADEME	Agence de développement et de maîtrise de l'énergie
AEP	Alimentation en eau potable
AIOT	Activités, installations, ouvrages et travaux
ANC	Assainissement non collectif
APPB	Arrêté préfectoral de protection de biotope
AOP	Appellation d'origine protégée
ASTERS	Conservatoire des espaces naturels de Haute-Savoie
CC4R	Communauté de communes des quatre rivières
CDNPS	Commission départementale de la nature des paysages et des sites
CDPENAF	Commission départ. de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
CET	Centre d'enfouissement technique
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
EP	Eaux pluviales
EPTB	Etablissement public territorial de bassin
EBC	Espaces boisés classés
EBF	Espace de bon fonctionnement (cours d'eau)
ENS	Espace naturel sensible
EPAGE	Etablissement public d'aménagement et de gestion des eaux
ERC	Eviter, réduire, compenser
ESF	Ecole de ski français
FRAPNA	Fédération Rhône-Alpes de protection de la nature
GAEC	Groupement agricole d'exploitation en commun
GEMAPI	Gestion des Milieux Aquatiques et Protection contre les Inondations
GES	Gaz à effet de serre
GMS	Grandes et moyennes surfaces
IGP	Indication géographique protégée
INAO	Institut national de l'origine et de la qualité
ISDI	Installation de stockage de déchets inertes
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
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
REP	Réutilisation des eaux pluviales
REUT	Réutilisation des eaux traitées
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
SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SAU	Surface agricole utile
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
SM3A	Syndicat mixte d'aménagement de l'Arve et de ses affluents
SPANC	Service public d'assainissement non collectif
SPU	Secteur potentiellement urbanisable
SRCAE	Schéma régional climat air énergie
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique (trame verte et bleue)
STECAL	Secteur de taille et de capacité limitée
STEP	Station d'épuration des eaux usées
UTN	Unité touristique nouvelle
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZNIEFF	Zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique

1 ENQUETE PUBLIQUE

1.1 CONTEXTE

1.1.1 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur le projet de création de la ZAC appelée les Varins sur la commune de Praz-sur-Arly avec deux composantes, l'une sur la déclaration d'utilité publique (DUP) et l'autre sur le parcellaire.

Depuis plus d'une dizaine d'année, la commune souhaite revitaliser le quartier des Varins en rive gauche de l'Arly et au pied des pistes ce qui a pour objectif visé l'amélioration de l'accueil touristique, de l'hébergement, des services et de l'agrément du site.

Le site s'appelle les Varins et le projet : ZAC du nouveau quartier touristique des Varins. La surface incluse dans le périmètre de la DUP est de 3,52 ha, la commune en possède 58 % et voudrait acquérir la totalité. L'intitulé de l'enquête est le suivant :

« Enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet d'aménagement du nouveau quartier touristique des Varins sur la commune de Praz-sur-Arly »

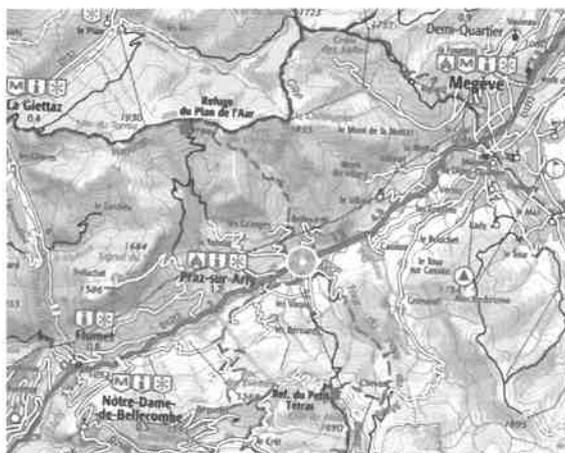


Figure 1 - Situation



Figure 2 - Vue du site en été



Figure 3 - Simulation de vue aérienne avec projet

1.1.2 Porteur du projet et intervenants

La commune de Praz-sur-Arly est maître d'ouvrage.

Le délégataire est Teractem, société d'économie mixte, en appui à la collectivité pour la réalisation du projet.

Le porteur de l'enquête publique est M. le préfet de la Haute-Savoie, la Direction des relations avec les collectivités locales (DRCL), Bureau des affaires foncières et de l'urbanisme (BAFU), le dossier est suivi par Mme Manieri.

1.1.3 Motivation et historique du projet

Les motivations avancées par la commune résultent de la volonté de faire évoluer l'offre de la station touristique en lien avec la situation économique, démographique et touristique de celle-ci, confrontée à une modification des demandes de la clientèle de montagne et à une adaptation décroissante des équipements notamment de l'hébergement touristique et des remontées mécaniques.

Le projet est ancien puisque les premières réflexions sont traduites dans le POS de 1983, ensuite dans le PLU de 2009 et dans celui de 2018.

La volonté de poursuivre est entretenue puisque l'évolution touristique constatée confirme les diagnostics établis initialement et renforcent la décision de modifier l'offre de la station. La commune doit pour cela maîtriser le foncier dans sa totalité ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

1.2 PROCEDURE

1.2.1 Cadre de la procédure

Cette enquête publique s'inscrit dans le respect des dispositions de l'article R.111-1 du code de l'expropriation.

Il s'agit d'une enquête publique conjointe, d'une part préalable à la déclaration d'utilité publique et d'autre part, parcellaire.

1.2.2 Désignation du commissaire-enquêteur

Faisant suite à la demande de M. le préfet de la Haute-Savoie, du 16 août 2021, relative à la nomination d'un commissaire-enquêteur, le tribunal administratif m'a désigné le 25 août 2021 pour assurer la prise en charge de la mission d'enquête publique.

Annexe A - Décision du 25 août 2021 du tribunal administratif relatif à la désignation du commissaire-enquêteur

1.2.3 Arrêté de prescription de l'enquête publique, mission du commissaire-enquêteur

L'arrêté prescrivant la tenue de l'enquête publique a été établi par M. le préfet de la Haute-Savoie, le 29 janvier 2021. Il est ainsi intitulé :

« Ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet d'aménagement du nouveau quartier touristique des Varins sur la commune de Praz-sur-Arly »

Annexe B – Arrêté du 09 septembre 2021 de M. le préfet de la Haute-Savoie

Il définit l'objet, les dates, la durée, la composition du dossier, la consultation, les mesures de publicité, la tenue de l'enquête, le recueil des observations et la mission du commissaire-enquêteur avec les tâches lui incombant outre sa contribution à l'information du public :

- le recueil des observations et propositions relatives au projet ;
- la réception du public aux heures de permanence ;
- la prise en charge de la procédure de clôture d'enquête ;
- la rédaction du rapport et des conclusions motivées dans un délai d'un mois à l'issue de la phase de consultation du public.

1.2.4 Information du public

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

- le site internet et les bornes d'information de la mairie de Praz-sur-Arly ;
- l'affichage sur le site et à la mairie de l'information concernant la tenue de l'enquête ;
- le journal Eco Savoie Mont-Blanc du 15 et 29 octobre 2021,
- le journal Le Dauphiné Libéré du 15 et du 29 octobre 2021;
- le site internet des services de l'Etat, www.haute-savoie.gouv.fr .

Annexe C – Certificats

1.2.5 Dossier en consultation

Le dossier présenté en consultation comprenait deux sous-dossiers.

Pour l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique :

- 1 - Notice explicative
- 2 - Plan de situation
- 3 - Plan général de l'aménagement
- 4 - Périmètre de la DUP
- 5 - Plan des ouvrages
- 6 - Estimation des ouvrages
- 7 - Délibération

Pour l'enquête parcellaire conjointe :

- 1 – Plan parcellaire
- 2 – Etat parcellaire

En consultation se trouvaient également outre les registres, l'arrêté préfectoral et un certain nombre de dossiers antérieurs (dossier ZAC, Dossier Consultation) et le dernier numéro du magazine « Pralines » où figurait un article largement illustré de plusieurs pages concernant le projet.

Ces documents ont été mis à disposition du public toute la durée de l'enquête publique. Les certificats de mise à disposition de la mairie figurent en annexe.

Annexe D – Certificat de mise à disposition des dossiers à la mairie

1.2.6 Formulation des observations

Le public a été invité à formuler ses observations et propositions par les moyens suivants :

- En permanence, directement auprès du commissaire-enquêteur.
- Sur les registres mis à disposition à la mairie.
- Par internet sur le site dédié enquetepublique@mairie-prazsurarly.fr les copies des courriels ont été agrafés ou annexés aux registres.
- Par courrier, les documents ont été annexés aux registres.

Les permanences conformément aux termes de l'arrêté se sont tenues aux dates et heures suivantes :

- Lundi 25 octobre 2021 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 3 novembre 2021 de 14h00 à 17h00
- Vendredi 26 novembre 2021 de 14h00 à 17h00

1.3 CONDITIONS DE L'ENQUETE

Contacts

Une première réunion a eu lieu le 9 septembre 2021 avec les représentants de Teractem, Mme Pandal et M. Tournay et ensuite le 30 novembre 2021, quelques jours après la fin de la phase de recueil des observations avec M. Jaccaz Yann (maire,) M. Jaccaz Jean-Paul (adjoint urbanisme), M. Tournay (chargé de mission Teractem), Mmes Cornillon (DGS) et Buffet (Urbanisme).

Au cours de l'enquête j'ai pu prendre contact avec :

- M. Brau-Mouret, directeur de Labellemontagne chargé du domaine skiable.
- M. Blanc-Gonnet, directeur de Praz-sur-Arly Tourisme.
- M. et Mme Jean-Charles et Florence Vernet représentant l'association des commerces de Praz-sur-Arly.
- Les représentants de deux agences de location et syndic, Immo Valley et Beauregard Immobilier.

Déroulement

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, aucun incident n'a été relevé. Les conditions matérielles ont été satisfaisantes et l'ensemble des agents de la mairie ont porté une attention efficace à la bonne tenue de l'enquête.

Différents documents utiles à la compréhension du projet m'ont été communiqués, projet de ZAC, dossier UTN notamment.

Il y a eu affluence de contacts au cours des permanences notamment le dernier jour où la permanence du 26 novembre a dû être prolongée jusqu'à 19 h.

Les contacts avec M. le maire ou les élus ainsi qu'avec les représentants de Teractem délégataire, ou avec le public rencontré ont été courtois et constructifs.

Il convient de noter que l'enquête s'est déroulée au cours d'une période où des précautions de contact devaient être prises en raison de l'épidémie de COVID, ce qui n'a causé aucune difficulté, les personnes rencontrées étant habituées à un comportement approprié.

1.4 PERSONNES, PUBLIC ET ORGANISMES S'ETANT EXPRIMES

1.4.1 Autorité environnementale (préfet de Région)

Dans le cadre de l'application de l'article R122-3 du code de l'environnement, l'Autorité a été saisie le 13 mars 2018 par la commune de Praz-sur-Arly. Sa décision (n° 2018-ARA-DP-01099) après examen dit « au cas par cas » a été notifiée, indiquant que le projet présenté « n'est pas soumis à évaluation environnementale ».

1.4.2 Public

Le public a pu s'exprimer en permanence, sur le registre, par courriel, par courrier à la mairie et par la pétition mise en place par l'association « Un avenir pour Praz ».

La liste des personnes ayant laissé une observation quelle que soit la forme, figure en annexe.

Le décompte est le suivant :

- Réception en permanence : 25 personnes.
- Courriels hors pétition : 49
- Lettres au commissaire-enquêteur : 13
- Pièces jointe communiquées : 5
- Pétition : 432 signatures.

Hors délais soit après le 26 novembre 2021, 3 signatures de pétition, 3 courriels et 1 lettre.

Certains courriers sont accompagnés de documents importants comme ceux de Praz Tourisme.

Le texte de la pétition se trouve en annexe ainsi que les commentaires de certains signataires. La copie des courriers et des observations sur le registre s'y trouvent également.

Annexe I – Liste complète des observations

Annexe J - Observations reçues par courriel

Annexe K - Texte de la pétition "Un avenir pour Praz" et commentaires associés

2 PROJET SOUMIS A ENQUETE

2.1 HISTORIQUE DU PROJET

2.1.1 Plu de la commune

Le document de planification de l'urbanisme de 1983 (POS), prévoyait l'existence d'une zone permettant la construction sur le secteur des Varins avec comme destination l'aménagement du front de neige.

A la suite de nombreuses évolutions du projet, un nouveau PLU a été adopté par la commune le 05 février 2018. Il mentionnait un projet de type OAP (orientation d'aménagement et de programmation (OAP2) au sein de la zone 1AUt.

Cette zone est précisément définie pour l'aménagement de la zone des Varins, le contenu de l'article du règlement caractérisant la construction des bâtiments est reproduit ci-dessous, la seule limitation porte sur la hauteur de ces derniers qui est limitée à 16 m.

Dans le procès-verbal de réunion du conseil municipal du 5 février 2018, on voit que le projet soumis à enquête publique a dû être modifié pour tenir compte des observations du public et du commissaire-enquêteur.

Monsieur le Maire souligne que la commission Urbanisme a ainsi été plus loin que commissaire enquêteur avec cette hauteur maximum dans la zone 1AUt. Les élus qui avaient, dans un premier temps, validé le projet UTN du front de neige, voulaient préciser dans le PLU que ces grandes hauteurs ne seraient réalisées qu'à condition que les promoteurs proposent une excellente intégration architecturale. Mais cela s'est avéré impossible à retranscrire d'un point de vue réglementaire. La commission suggère donc de revenir à cette hauteur maximale de 16 mètres afin d'éviter ces problèmes. Une position finalement plus sévère encore que celle du commissaire enquêteur.

Le programme de construction décrit dans l'OAP2 reprend le contenu des présentations antérieures.

■ LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Création d'environ 840 lits marchands avec commerces, services et équipements ainsi qu'une vingtaine de lits saisonniers pour une surface de plancher destinée aux hébergements et équipements touristiques d'environ 24 900 m².

■ LES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU PROJET

- Système d'organisation et formes urbaines

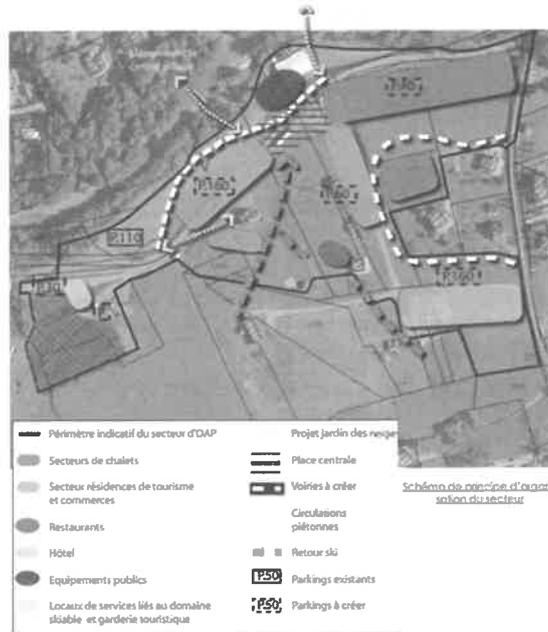
La localisation des bâtiments permet de créer une grenouillère (espace réservé aux skieurs et piétons) autour de laquelle on trouvera les commerces et services.

Une passerelle permettra de relier le centre village et le pied des pistes.

Des liaisons secondaires entre le front de neige et les berges de l'Arly visent à intégrer les usages estivaux.

Environ 400 places de stationnement vont être créées (dont environ 55% en surface et 45% couvertes) :

- 160 places en parking sous la résidence de tourisme côté ouest,
- 160 places à côté de l'hôtel dont 80 places en souterrain (1 niveau),
- 40 places abritées entre les chalets,
- 60 places entre les résidences de tourisme côté est (en sous-terrain)
- 30 places de parking pour le jardin des neiges et la garderie touristique.



2.1.2 Procédure UTN

En 2016, le projet avait été soumis à la procédure dite UTN (autorisation touristique nouvelle), appliquée à tout projet important en territoire de montagne.

Le dossier relatif à la « réalisation d'un ensemble immobilier constitué d'hébergement touristiques, de commerces, d'une salle des fêtes, d'une garderie touristique et de services liés aux activités de ski au lieu-dit les Varins » a été mis à la disposition du public du 26 septembre 2016 au 29 octobre 2016 inclus, à la mairie de Praz-sur-Arly, à la préfecture de Haute-Savoie et à la sous-préfecture de Bonneville afin de recueillir ses observations.

Cette disposition prescrite par arrêté préfectoral le 26 août 2016 a été engagée en prévision d'une réunion de la commission spécialisée du Comité de Massif du 25 novembre 2016 au cours de laquelle un avis favorable a été donné sur le dossier.

L'autorisation a été accordée le 14 décembre 2016 par arrêté préfectoral, ses principaux termes sont les suivants :

Article 1:

Est autorisé le nouveau quartier en rive gauche de l'Arly au lieu-dit au lieu-dit « Les Varins » de la commune de Praz sur Arly pour la création de 23 931 m² de surface de plancher à vocation touristique sur une emprise totale de projet de 4,4 ha.

Article 2:

La présente autorisation est délivrée sous condition de réalisation des prescriptions suivantes :

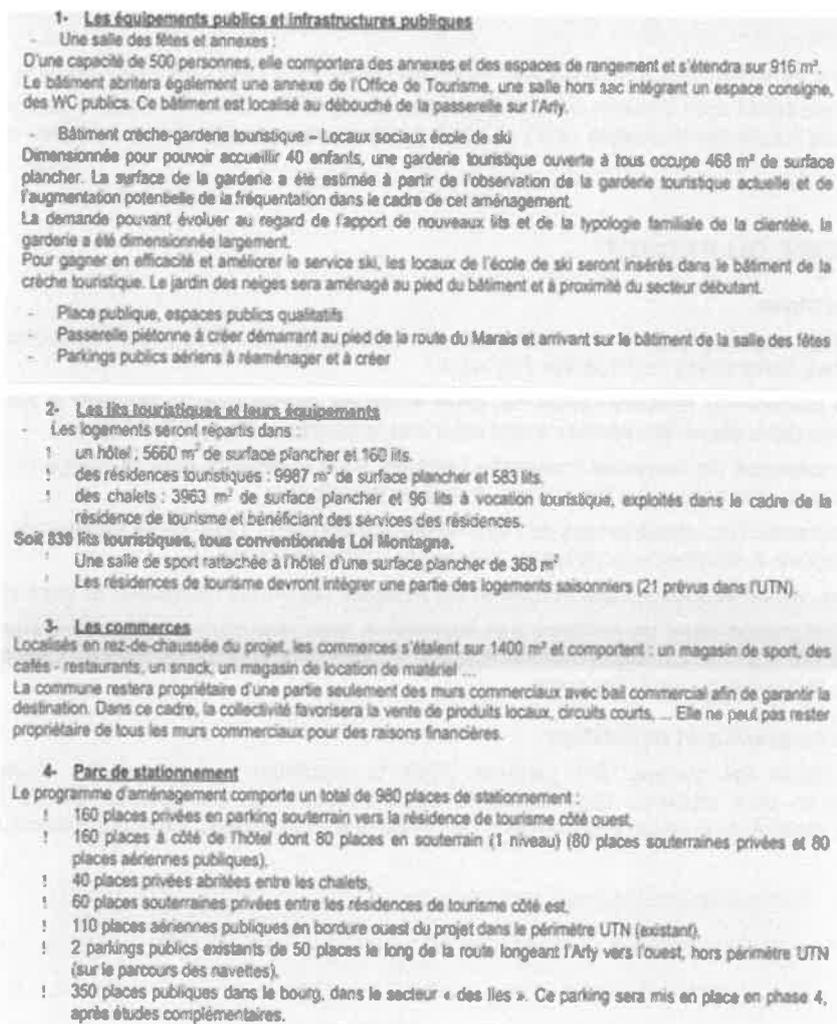
- L'intégration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du projet d'aménagement et d'urbanisation du front de neige au lieu-dit « Les Varins » projet dans le PLU conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.
- Que la commune procède à l'évaluation du rôle de la nappe dans l'alimentation de la zone humide par rapport au ruissellement du versant, afin d'en définir la part approximative de chacun et d'estimer l'impact des travaux sur ce compartiment.

2.1.3 Zac des Varins

Dans le prolongement de la décision de création d'une UTN, la commune a poursuivi sa démarche (confirmation par le conseil municipal le 29 mai 2018) avec la volonté de créer une zone d'aménagement concerté (ZAC).

La concertation publique a eu lieu du 15 juillet 2018 au 15 septembre 2018 avec une réunion publique le 16 juillet 2018.

Les termes du programme de construction étaient les suivants :



2.1.4 Mise en compatibilité du PLU

Une partie à l'ouest du projet se trouvait en zone As¹, elle était destinée à la construction d'un bâtiment multifonction abritant une garderie, les locaux techniques et sociaux de l'ESF. Ce secteur a fait l'objet d'une modification début 2020 (approuvée le 6 février 2020) pour rendre

1 Secteur agricole où la pratique du ski est autorisée.

l'opération de construction du bâtiment compatible avec le PLU, ce qui a induit le passage de 1500 m² d'une zone As en zone 1AU t².

Par arrêté municipal n° U-2019-066 en date du 21 octobre 2019, Monsieur le Maire de Praz sur Arly a annoncé l'ouverture de l'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 05 février 2018 du lundi 02 décembre 2019 au vendredi 03 janvier 2020.

L'objet de ladite procédure est de mettre en compatibilité le PLU avec le projet de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des Varins au sein de laquelle il est prévu la construction d'une garderie touristique et des locaux de l'école de ski près des téléskis de Babys ; ce afin de regrouper l'ensemble du secteur débutant du domaine skiable.

Le projet d'aménagement touristique des Varins est inscrit au PLU au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 et de la zone 1AUT mais seule le secteur de la garderie touristique était en zone Agricole Ski (As).

Le périmètre de la déclaration d'utilité souhaitée est conforme à celui de l'OAP2 du PLU.

Toutes les parcelles sont incluses dans le périmètre de l'OAP2 et dans les terrains classés 1AU sauf la partie haute des parcelles 0003 et 1973 positionnées sur des zones humides classées As-zh.

2.2 CADRE DU PROJET³

2.2.1 Territoire

Praz-sur-Arly appartient à la communauté de communes du Pays du Mont-Blanc. Les composantes dominantes de Praz-sur-Arly sont :

- La position du territoire (2264 ha) situé entre les communes de Megève et de Flumet avec deux versants opposés ayant pour axe le cours de l'Arly (SO-NE).
- Le paysage de moyenne montagne (altitude 1000 m environ pour le village et 2283 m pour le sommet le plus haut) entre Aravis et Beaufortain.
- L'étirement du village le long de l'axe majeur qu'est la RD 1212, route importante qui relie Megève à Albertville, la vallée de l'Arve à la vallée de l'Isère.
- Des versants dominés par la forêt et les alpages, les parois rocheuses et leurs éboulis.
- L'intégration dans un territoire très touristique avec des communes voisines orientées vers le loisir de montagne comme Megève, Flumet, Hauteluce-Les-Saisies, Crest-Voland ou Notre-Dame de Bellecombe.

2.2.2 Démographie et population

Depuis le début des années 1970 jusqu'en 2010, la population a augmenté en moyenne de +2,8 % par an pour atteindre 1334 habitants. Depuis cette date, elle diminue. En 2018, 1253 personnes étaient recensées. Les données de l'INSEE sont indiquées dans le tableau qui suit.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968	1970	1982	1990	1999	2008	2015	2018
Population	640	679	767	922	1 081	1 348	1 291	1 236
Densité moyenne (hab./km ²)	28,3	30,0	33,9	40,7	47,7	59,5	57,0	54,6

2 Secteur à urbaniser destiné à l'hébergement touristique, aux installations et activités touristiques et aux équipements publics.

3 Eléments recueillis pour l'essentiel de la notice établie par Teractem, lorsque l'origine des informations est différente, celle-ci est précisée.

Le détail montre que les variations moyennes annuelles de la population atteignent un maximum de + 2,5 % par an pour la décennie 1999-2008 et une baisse à - 0,9 % par an pour la décennie suivante.

Toujours d'après l'INSEE, la population active (15 à 64 ans) en 2018 est de 77,4 %, les retraités 7,0 %, les étudiants 7,4 %, les chômeurs 3,9 % et les inactifs (autres) 4,3 %, ce qui souligne la forte part d'actifs dans la commune.

Une autre information notable est donnée par l'Insee sur la répartition de la population en fonction de l'âge. On observe que la classe des plus de 60 ans est passée de 15,6 % à 27,3 % entre 2008 et 2018.

2.2.3 Economie

La majorité des emplois (actifs) est issue des services de proximité (21 %), de la distribution (14 %) et du bâtiment/travaux publics (9 %).

Il y a peu de chômeurs et les actifs travaillent essentiellement dans le domaine du tourisme (88 %). Praz-sur-Arly possède une économie de village de montagne, actif l'hiver et l'été avec une image de station familiale. Ceci implique que les activités soient diversifiées, orientées vers les sports de loisirs avec une composante culturelle reposant sur la valorisation du patrimoine de la commune et sur des pratiques d'événements de type « festival ».

L'agriculture repose sur l'élevage de bovins et d'ovins pour une production laitière consacrée à la fabrication de fromage (reblochon et tomme essentiellement). En 2010, la notice du rapport mentionne l'existence de 20 sièges d'exploitation et une surface agricole de 622 ha en prairie permanente.

Les secteurs d'activités les plus représentés (en 2019) sont l'administration, l'enseignement, la santé et le social (28,2 %) et ensuite le commerce, le transport l'hébergement et la restauration (25,6 %).

2.2.4 Insertion touristique régionale

Praz-sur-Arly appartient à « l'Espace diamant », domaine de ski reliant les stations-villages de Praz-sur-Arly, Flumet-Saint-Nicolas-la-Chapelle, Notre-Dame de Bellecombe, Crêt-Voland-Cohennoz, Hauteluze et les Saisies.

La commune est contigüe au domaine « Evasion Mont-Blanc » qui regroupe les stations de Megève, Saint-Gervais, Les Contamines et les Portes du Mont-Blanc intégrant elles-mêmes les stations de Combloux et La Giettaz.

Enfin, la commune est une « station classée », label touristique garantissant une qualité de prestations et d'offres.

2.2.5 Logements

L'offre de logements dans la commune s'élève à 11 853 lits (donnée 2018 de la notice) se composant pour l'essentiel de résidences secondaires (88 %) et de très peu de lits d'hôtels ou de résidences de tourisme (3 %).

La part de « lits froids » est très importante en raison du retrait croissant des résidences secondaires du marché et de la fermeture de 6 hôtels depuis le début des années 2000. L'abandon de cette hôtellerie a pour origine plusieurs facteurs, âge des propriétaires (et des établissements), difficulté à trouver des repreneurs apportant des investissements importants pour de petits établissements.

Les tableaux suivants issus des données Insee, montrent l'évolution du type de logement dans le village dans le temps.

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Ensemble	393	550	835	1 777	2 023	2 606	2 798	2 862
Résidences principales	204	284	275	370	441	600	617	593
Résidences secondaires et logements occasionnels	174	232	419	1 371	1 506	1 987	2 130	2 152
Logements vacants	15	34	141	36	76	19	50	117

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.

Sources : Insee, RP1967 à 1999, recensements ; RP2008 au RP2018, exploitations principales.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	2 606	100,0	2 798	100,0	2 862	100,0
Résidences principales	600	23,0	617	22,1	593	20,7
Résidences secondaires et logements occasionnels	1 987	76,0	2 130	76,1	2 152	75,1
Logements vacants	19	0,7	50	1,8	117	4,1
Hôtels	4	0,1	4	0,1	4	0,1
Chambres	17	0,6	17	0,6	17	0,6

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

LOG T5 - Résidences principales en 2018 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2016	590	100,0
Avant 1919	20	3,4
De 1919 à 1940	27	4,6
De 1941 à 1970	109	17,7
De 1971 à 1990	271	45,1
De 1991 à 2000	162	27,5
De 2001 à 2015	41	7,0

Source : Insee, RP2018 exploitation principale, géographie au 01/01/2021.

TOU T1 - Nombre et capacité des hôtels au 1er janvier 2021

	Hôtels	Chambres
Ensemble	2	41
1 étoile	0	0
2 étoiles	1	25
3 étoiles	1	16
4 étoiles	0	0
5 étoiles	0	0
Non classé	0	0

Source : Insee, partenaires territoriaux en géographie au 01/01/2021.

TOU T3 - Nombre d'autres hébergements collectifs au 1er janvier 2021

	Hébergement	Nombre de places lit (1)
Ensemble	3	1 129
Résidence de tourisme et hébergements assimilés	1	220
Village vacances - Maison familiale	2	909
Auberge de jeunesse - Centre sportif	0	0

(1) chambres, appartements, dortoirs...

Source: Insee, partenaires territoriaux en géographie au 01/01/2021.

On peut retenir de ces tableaux (dernières valeurs 2018) :

- depuis 2013, la baisse des résidences principales ;
- la poursuite de l'augmentation des résidences secondaires ;
- la très forte augmentation des logements vacants ;
- la très forte proportion de résidences secondaires (75,2 % en 2018) ;
- la très faible capacité hôtelière.

2.3 CARACTERISTIQUES DU PROJET

2.3.1 Généralités

Le projet des Varins prévoit la création de résidences de tourisme, d'un hôtel, de commerces et d'un bâtiment multifonctions.

Le projet se situe en rive gauche de l'Arly, au pied des pistes et des départs de remontées mécaniques, il couvre une surface de 3,52 ha, à environ 300 m du centre actuel du village, le cours de l'Arly séparant les deux implantations.

La liaison piétonne directe se fera par une passerelle (existante). L'ensemble prévu est défini comme un nouveau pôle de vie, conciliant les « fonctions urbaines mixtes », actif toute l'année, au pied du domaine skiable, à proximité des pôles d'activité d'été et d'un projet de salle des fêtes.

L'analyse conduite par la commune de Praz-sur-Arly pour maintenir son dynamisme conduit celle-ci à favoriser la requalification de logements anciens, à créer des lits marchands répondant à la demande actuelle (résidences de vacances et hôtels)

2.3.2 Objectifs

Avec la création de ce projet, la commune a pour objectifs d'enrayer l'évolution actuelle en développant une activité économique nouvelle, s'appuyant sur le logement, les activités touristiques et l'organisation de l'aménagement communal.

Pour les logements, les actions envisagées consistent à limiter la part des « lits froids »⁴, développer une offre de « lits marchands »⁵ adaptée aux demandes de la clientèle recherchant des services de qualité.

Pour les activités de tourisme, le développement sera porté par la réorganisation du pied du domaine skiable avec des équipements plus harmonieux et attractifs notamment en été (plan d'eau, vol en montgolfière, tyrolienne à grande vitesse).

Au regard de l'aménagement du territoire communal, le projet doit permettre de déplacer le centre de gravité du village en utilisant le projet et les liaisons entre le construit actuel et le nouveau quartier.

4 Rapport d'information du Sénat du 19 février 2014 : Patrimoine naturel de la montagne : concilier protection et développement. Faute d'une définition officielle, on considère généralement qu'un lit est dit « froid » lorsqu'il est occupé moins de 4 semaines par an, et qualifié de « chaud » s'il est occupé au moins 12 semaines par an. Les lits occupés entre 1 et 3 mois par an sont qualifiés de « tièdes ».

5 D'après INSEE, offre en hébergement des hôtels, campings, autres hébergements collectifs de tourisme et gîtes.

2.3.3 Caractéristiques

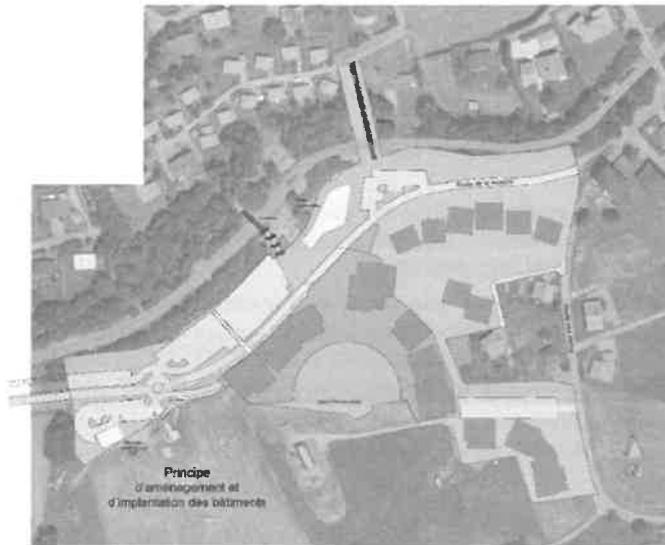
Constructions

Le programme actuel est prévu sur une surface de plancher de 22 580 m² entre le pied des remontées mécaniques et l'Arly.

Sont compris :

- Des hébergements touristiques avec 840 lits conventionnés loi Montagne dont :
 - o Un hôtel de 160 lits pour une surface de plancher de 5 660 m².
 - o Une résidence de tourisme d'environ 680 lits pour une surface de plancher de 14 000 m² comprenant 96 lits dans des chalets.
- Des commerces pour une surface de plancher de 1 400 m² au rez-de-chaussée des résidences (magasins de sport, cafés, restaurants, snack, location de matériel, consigne, billetterie des remontées mécaniques et de l'école de skis).
- Un bâtiment multifonctions d'une surface de plancher de 500 m², comprenant une crèche-garderie touristique, les locaux techniques et sociaux de l'ESF.

Le principe d'aménagement est défini de façon indicative dans la figure ci-dessous.



Constructions « annexes »

Au-delà de ce programme, la commune prévoit la construction à proximité d'une salle des fêtes de 1020 m², d'une capacité de 300 personnes ayant également pour fonction de recevoir une annexe de l'office du tourisme, une salle hors-sac et des toilettes publiques.

Réseaux de fourniture chaleur

Il convient par ailleurs de mentionner le projet d'alimentation en chaleur (eau chaude sanitaire et chauffage) du nouveau projet par la récupération de l'énergie provenant de la station d'épuration intercommunale située à 800 m du site. Le projet est en phase d'étude.

Infrastructures et stationnements

Outre les voies de desserte et les réseaux, le projet comprend des parkings selon la distribution suivante :

- 200 places en souterrain pour les usagers de l'hôtel et de la résidence de tourisme.

- 40 places en surface pour les usagers des chalets la construction souterraine étant impossible en raison de la proximité avec la station de pompage du Marais.

Montage et financement

Le coût de l'opération est estimé à 9 050 000 € HT, il comprend les acquisitions foncières (terrains privés), les études préalables et les travaux d'aménagement du nouveau quartier.

Sur le plan du montage, la commune envisage de mettre à disposition le terrain d'emprise des résidences et de l'hôtel par la voie de baux à construction.

Pour la construction, la commune a choisi « de retenir la concession comme mode de réalisation de l'opération...le dialogue permanent avec le concessionnaire sera le gage du respect des objectifs affichés ».

Un cadre juridique « du type conventionnement loi Montagne⁶...sera imposé aux opérateurs de tourisme afin d'éviter l'érosion dans le temps de l'offre de lits marchands ».

2.4 JUSTIFICATIONS DU CHOIX DU PROJET DES VARINS

2.4.1 Implantation

Le site a été retenu pour les raisons suivantes :

Proximité du bourg

Il « s'inscrit délibérément dans la continuité du village existant ».

Facilité d'aménagement du site

Les indications présentées par le maître d'ouvrage indiquent notamment que :

Le site est bien entendu situé en zone constructible, il est proche des remontées mécaniques et du front de neige, il dispose des réseaux utiles à l'aménagement, route et autres alimentations ou évacuations.

La topographie est peu contraignante pour les travaux de construction.

Foncier en grande partie communal

Les terrains concernés par le projet appartiennent pour 58 % à la commune et au CCAS (centre communal d'action sociale) et pour les 42 % restant à des propriétaires privés.

Proximité des installations du départ du domaine skiable

A proximité se trouvent la gare de départ du télésiège du Crêt, des téléskis et un hangar destiné au garage des engins de damage.

Sur le site même se trouvent actuellement le chalet de l'école de ski (ESF), une consigne à ski et un espace pique-nique.

Site sans enjeu environnemental majeur

Les zones de protection ZNIEFF 1 ou 2, zones humides ou zone Natura 2000 n'interceptent pas le site. Un inventaire « faune, flore » réalisé en 2014 révèle un faible intérêt écologique en raison de l'activité qui règne actuellement et de la proximité avec le bourg.

D'autres contraintes sont appliquées au site et au projet, la présence de la station de pompage des eaux et des périmètres de protection associés, les phénomènes naturels liés à la présence de l'Arly et leurs conséquences sur les dispositions constructives. Le projet d'après les indications du maître d'ouvrage peut s'accommoder de ces contraintes.

Accessibilité du site

Le nouvel aménagement verra une amélioration des accès, pour les cyclistes et notamment pour les VTT, pour les personnes à mobilité réduite et les modes de déplacement doux seront privilégiés.

⁶ En application des articles L.342-1 et suivants du code de l'urbanisme

2.4.2 Autres justifications

Praz-sur-Arly est un « village de montagne mais aussi par nature une station touristique dont le dynamisme et l'économie sont directement liés à l'accueil d'une clientèle principalement familiale, clientèle dont les attentes se diversifient ».

Le projet actuel résulte d'une succession de procédures :

- En 2016, un dossier UTN⁷ portant la création « d'une surface de plancher de 23 931 m² sur une emprise totale de projet de 4,4 ha » est accordé au lieu-dit les Varins ». Le développement de ce quartier estimait une création de 71 emplois.
- En 2018, la commune décide de créer une zone d'aménagement concertée (ZAC) pour recevoir le projet des Varins sur une surface de 5,8 ha. Le projet est approuvé en conseil municipal le 7 novembre 2018.
- Le dernier PLU approuvé le 5 février 2018, énonce dans le PADD⁸ les objectifs visés par la création de la zone des Varins, soit le « développement du parc touristique marchand et les offres de loisirs », « favoriser le développement de circulations douces », « compléter l'offre d'équipements publics » et « préserver le potentiel économique ».
- Dans ce PLU, la zone des Varins est identifiée par la commune dans l'OAP2⁹ avec des objectifs conformes au projet.

Les caractéristiques définies dans le projet, après études et concertation correspondent aux objectifs visés et répondent « aux enjeux de la station en matière de lutte contre les lits froids et la requalification de l'offre touristique ».

2.5 MAITRISE FONCIERE DES EMPRISES

Comme il l'est indiqué précédemment, la surface incluse dans le périmètre du projet s'élève à 3,52 ha, la commune possède soit directement soit avec le CCAS communal 2,04 ha. Des négociations sont en cours pour l'obtention des 1,48 ha restants appartenant à des particuliers.

La position des différents terrains figure dans le document suivant.



Figure 4 - Situation des propriétés à acquérir

⁷ Arrêté préfectoral n° R93 216 117 du 14 décembre 2016

⁸ Projet d'aménagement et de développement durable

⁹ Opération d'aménagement et de programmation

Dans le détail, les parcelles et les propriétaires sont les suivants (section 0B) :

Commune :

0003*¹⁰, 0009*, 0010*, 0011*, 1394, 1969*, 1970*, 1971, 1973

CCAS

1897, 1902*

Propriétaires privés

1395, 1396*, 1983, 1988, 2394, 2396, 2398

2.6 CONCERTATION RELATIVE AU PROJET DE ZAC

La concertation préalable à l'opération d'aménagement a eu lieu du 15 juillet 2018 au 15 septembre 2018 et le conseil municipal a approuvé les conclusions du rapport tirant le bilan de la concertation.

La participation fut faible malgré de nombreux communiqués, une réunion publique le 16 juillet 2018, l'ouverture d'un registre et d'une boîte mail dédiée.

Ont été recueillis 1 avis sur registre, 1 courrier à la mairie, 5 avis par courriel, 32 « j'aime » sur Facebook mais aucun commentaire et 21 avis en réunion.

Cependant pour répondre aux demandes du public, la mairie définit ainsi les « suites à donner » :

- Conserver l'ambition de haute qualité architecturale...
- Poursuivre le travail de coordination...
- Garder un lien avec le public...
- Revenir auprès du public lors des études de conception pour expliquer les choix d'aménagements, les calendriers et le phasage... ».

2.7 IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

2.7.1 Situation réglementaire

Après analyse de la demande d'examen au cas par cas, la Préfecture de la Région Auvergne-Rhône-Alpes dans sa décision n° 2018-ARA-DP-01099 a considéré que le projet ne devait pas être soumis à évaluation environnementale.

2.7.2 « Effets sur l'environnement »

Topographie et hydrologie

L'architecture respectera les recommandations de l'architecte conseil de la CAUE 74, pour la réalisation de bâtiments dont l'apparence sera cohérente avec ceux qui sont aujourd'hui réalisés, les terrassements « seront raisonnés dans l'objectif de préserver l'allure générale du site ».

Aucun cours d'eau notable n'est intercepté et la DUP relative aux captages (pompages du Marais) a bien été prise en compte avec les contraintes correspondant aux périmètres de protection rapprochée et éloignée.

En phase de travaux et d'exploitation les mesures de protection de la zone de captage seront prises pour protéger la nappe phréatique exploitée.

Insertion dans l'environnement

¹⁰ Pour partie

Le projet se trouve en limite d'un milieu anthropisé, à proximité des remontées mécaniques, éloigné de milieux d'intérêt écologique (Natura 2000, ZNIEFF, APPB, ZICO). Il n'est pas non plus concerné par des secteurs sauvegardés, classés ou inscrits.

Il convient cependant de signaler la présence d'une zone humide référencée par le Conservatoire des espaces naturels de Haute-Savoie ASTERS et qui a fait l'objet d'une expertise. Il est prévu aussi bien en phase chantier qu'en exploitation de la préserver.

Incidence sur l'activité agricole

En dehors de la saison de ski, le site est exploité pour la production fourragère. Selon la délégataire Teractem, « l'exploitation agricole qui a plusieurs années durant mis en valeur le tènement a aujourd'hui officiellement cessé son activité sans que la commune sache qui l'exploite désormais ».

La surface concernée est de 2,5 ha. Les mesures compensatoires ou indemnités seront prises au moment où l'exploitant sera connu et le préjudice sera progressif en fonction de l'avancement des travaux.

2.8 PROGRAMMATION DES TRAVAUX

Quatre phases sont prévues pour une durée de huit ans selon le programme suivant :

2022-2024 :

reprise de la voirie principale et des réseaux ;
réalisation de la résidence de tourisme par l'opérateur sélectionné dans le cadre d'un bail à construction ;
réalisation de l'hôtel par l'opérateur sélectionné dans le cadre d'un bail à construction
réalisation du parking et du bâtiment multifonction devant abriter l'ESF et la garderie ;

2023-2025 :

réalisation de la voirie secondaire et du parvis du front de neige ;
réalisation d'une première tranche de chalets ;

2025-2027 :

réalisation d'une seconde tranche de chalets ;

2028-2029 :

finalisation des espaces publics.

2.9 JUSTIFICATIONS DE L'INTERET GENERAL DU PROJET

Les points essentiels développés par Teractem (organisme délégataire) sont les suivants :

- Les finalités affichées portent sur le « dynamisme économique » et sur le confortement de « l'attractivité sur le marché » dans un marché touristique exigeant.
- Les besoins auxquels le projet doit répondre sont « l'amélioration des équipements liés au domaine skiable en période hivernale », une contribution « aux équipements publics » ainsi qu'un « un apport de lits marchands et de qualité répondant aux attentes actuelles de la clientèle notamment étrangère ».
- Les objectifs sont de « soutenir et développer le nombre de nuitées touristiques à l'année, véritable carburant de l'économie locale ».
- L'intérêt général est sous-tendu par un apport à l'économie locale, par le développement des équipements publics et surtout par la création de « plus qu'un nouveau quartier, un nouveau lieu de vie pour les Pralins » ... « dès lors, l'utilité publique de ce projet, conçu

et porté par la commune de Praz-sur-Arly pour son développement harmonieux, relève de l'évidence ».

- Les moyens présentés pour atteindre ces objectifs sont soulignés. Il s'agit d'un projet initié « de longue date » ... « mûri au fil des études préalables (dossiers PADD, PLU, OAP, UTN, ZAC), une préoccupation paysagère a été intégrée au projet et il est « inscrit dans un développement cohérent du village ».

De plus pour éviter le développement de lits froids, la commune a souhaité contrôler le foncier.

3 ENQUETE PARCELLAIRE CONJOINTE

Elle est ici menée conjointement à l'enquête relative à la déclaration d'utilité publique. Les positions et situations des parcelles appartenant à des tiers autres que la mairie et le CCAS de la commune y figurent.

Les documents communiqués par l'organisme délégataire sont :

- Le plan parcellaire à 1/500.
- L'état parcellaire.

Sur le plan parcellaire figurent les limites des parcelles à acquérir par la commune (extrait plan géomètre) :

Emprise à acquérir par la commune
 parcelle n° 1396p1 pour 9a20
 parcelle n° 1395p1 pour 5a13
 parcelle n° 2394 pour 8a40
 parcelle n° 2396 pour 34a15
 parcelle n° 1983 pour 34a50
 parcelle n° 2403 pour 0a40
 parcelle n° 2398 pour 4a04
 parcelle n° 1988 pour 52a21
 parcelle n° 2406 pour 0a11
 Superficie totale = 1ha 48a 14

D'une façon plus précise les propriétaires concernés sont les suivants :

N° cadastral	Surface parcelle (m ²)	Surface à acquérir (m ²)	Propriétaire	N° plan	Terrier
B1395	526	513	Grosset-Grange (Mme) Anne Marie Noëlle	1	1
B1988	5221	5221	Grosset-Grange (Mme) Anne Marie Noëlle Socquet-Juglard (M.) Joseph Gérard	2	2
B1396	26432	920	Grosset-Grange (Mme) Anne Marie Noëlle Socquet-Juglard (M.) Joseph Gérard	3	2
B1983	3450	3450	Socquet-Juglard (M.) Joseph Gérard	4	3
B2394	840	840	Grosset-Grange (Mme) Anne Marie Noëlle Socquet-Juglard (Mme) Isabelle Marie Bernadette	5	4
B2396	3415	3415	Grosset-Grange (Mme) Anne Marie Noëlle Socquet-Juglard (Mme) Isabelle Marie Bernadette	6	4
B2398	404	404	Grosset-Grange (Mme) Anne Marie Noëlle Socquet-Juglard (Mme) Isabelle Marie Bernadette	7	4
B2403	40	40	Grosset-Grange (Mme) Anne Marie Noëlle Socquet-Juglard (Mme) Isabelle Marie Bernadette	8	4
B2406	11	11	Grosset-Grange (M.) Gilles Hubert Grosset-Grange (Mme) Brigitte Marie Marthe Grosset-Grange (Mme) Edith Hélène Grosset-Grange (M.) Jean Claude Grosset-Grange (Mme) Hélène Marie Socquet-Juglard (M.) Joseph Gérard Grosset-Grange (Mme) Anne Marie Noëlle Socquet-Juglard (Mme) Isabelle Marie Bernadette	9	5

A la suite des premières notifications, toutes les réponses des propriétaires intéressés n'ont pas été recueillies, de plus des éléments nouveaux sont apparus, le délégataire en charge des opérations et la mairie ont procédé aux modifications de notification et d'affichage.

On notera par ailleurs la présence parmi les propriétaires du terrier 2 et 3, le nom de la société SA ALVIFA, société ayant pris en garantie une hypothèque sur les parcelles B1983 et B1988. Cette société a ainsi été informée de la procédure.

Un tableau de suivi des notifications est joint à la présente note. Conformément aux dispositions réglementaires, l'ensemble des propriétaires concernés par l'enquête parcellaire a été notifié par courrier RAR en date du 24/09/2021 afin de les informer de l'ouverture de l'enquête entre le 25/10 et le 26/11/2021 inclus. En l'absence de retour des AR, un huissier a été mandaté pour notification et un affichage en mairie a pu être fait.

En cours d'enquête, suite à des vérifications d'origines de propriété pour chacun des terriers, il est apparu que des propriétaires notifiés pour certaines parcelles avaient également des droits sur d'autres parcelles. Des notifications complémentaires ont alors été adressées par huissier à ces propriétaires (il s'agit des cas surlignés en jaune dans le tableau joint).

Numéro de terrier	Désignation des propriétaires	DUP + EP				
		Notif. ouverture enquête	Retour accusé	affichage mairie	de terrier	Huissier
0001 0002 0004 0005	Madame GROSSET-GRANGE Anne Marie Noelle 505 Rte du Jaillet 74120 MEGEVE	24/09/2021	25/09/2021		0001 0002 0004 0005	
0002 0003 0005	Monsieur SOCQUET-JUGLARD Joseph Gerard 64 chemin des fermes 74120 MEGEVE	24/09/2021		27/10/2021	1 0002 0003 0005	24/11/2021 12/10/2021 12/10/2021 12/10/2021
0004 0005	Madame SOCQUET-JUGLARD Isabelle	24/09/2021	25/09/2021		0004 0005	
0005	Monsieur GROSSET GRANGE Jean-Claude	24/09/2021	25/09/2021		0005 0004	24/11/2021
0005	Mlle GROSSET-GRANGE Edith	24/09/2021			0005 0004	24/11/2021
0005	Mme GROSSET-GRANGE Helene Décédée	24/09/2021		23/11/2021	0005	
0005	Mme JOB Brigitte	24/09/2021	25/09/2021		0005 0004	24/11/2021
0005	M. GROSSET GRANGE Gilles	24/09/2021	25/09/2021		0005 0004	24/11/2021
0002 0003	Société SA ALVIFA	14/10/2021	22/10/2021			

4 OBSERVATIONS ET AVIS RECUEILLIS

4.1 EXAMEN ET DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Considérant que les éventuelles atteintes à la zone humide et à la zone de protection du captage sont réduites, après analyse de la demande d'examen au cas par cas, la Préfecture de la Région Auvergne-Rhône-Alpes a considéré que le projet ne devait pas être soumis à évaluation environnementale.

Annexe E - Décision Autorité environnementale

4.2 OBSERVATIONS ET AVIS DU PUBLIC

Dans les paragraphes qui suivent sont notées les observations du public qui s'est exprimé selon tous les moyens utilisables. Les différentes expressions sont rassemblées par classes de sujet semblables.

4.2.1 Observations FAVORABLES au projet

Sans justification précise mais très favorable au projet

C'est un « beau projet » ou simplement « favorable ».

« Mener un tel projet semble indispensable...(il) est sensé, réfléchi de longue date, équilibré, esthétique, raisonné, respectueux du panorama et de l'environnement ».

« Cette station, qui vit aujourd'hui, un peu dans l'ombre de Megève...pourrait devenir une grande nation touristique ».

« Si le projet est bien pour les habitants comme il est dit alors je suis pour ».

Pour le développement économique

Le projet est « important », il entre dans la logique de développement de Praz et il est créateur d'emplois.

Il améliore et « renforce l'image touristique ».

Pour l'amélioration des infrastructures

Il « participe au développement de l'infrastructure de la station », il améliore la proximité des services et introduit des services de proximité.

Il « crée une salle de spectacles ».

Pour le logement touristique

Le projet représente une solution face au grand nombre de lits froids.

Il améliore l'offre hôtelière.

Il renforce la qualité du logement d'une façon générale.

Pour le développement de la zone des Varins

Le projet apporte des services modernes.

Il participe à la « requalification » du site.

Il présente une architecture bien intégrée et écologique.

CONDITIONS

Augmentation de la zone des parkings.

Facilitation de la liaison entre le village et la zone des Varins.

4.2.2 Observations DEFAVORABLES au projet

Sans justification précise

Mention défavorable sans précision.

Sur l'information relative au projet

Pas d'information sur le projet ni sur l'enquête.

« Il est regrettable que des études soient faites avant d'avoir l'avis des Pralins et propriétaires ».

Communication très tardive dans le magazine « Pralines » distribué en début d'enquête.

Pour l'ensemble de la station

Il s'agit d'une perte d'identité.

Le projet est incohérent avec la notion de station-village familiale.

Il est incohérent au regard de la qualité du domaine skiable et de sa non-appartenance à la catégorie des grandes stations. Les remontées mécaniques ont de faibles capacités, l'altitude est modeste et il « n'y a pas de boutiques ».

Il est incohérent avec les perspectives de changement climatique et de réduction de l'enneigement.

Il repose sur « une logique qui ne fonctionne plus », celle de l'immobilier tirant le tourisme.

Pour la zone des Varins

Il s'agit d'un « projet extravagant ».

L'édification du projet entraîne la destruction de la zone des Varins, partie essentielle du patrimoine de Praz-sur-Arly.

Il supprime des zones de parking.

La création d'un parking au droit des immeubles en rive droite de l'Arly est contestée.

Il provoque l'« encerclement de certaines habitations ».

Les circulations seront très complexes et dangereuses en particulier à l'intersection de la route des Varins et de la Rosière.

Le paysage est particulièrement affecté alors qu'il s'agit d'une zone fréquentée notamment en raison de son intérêt paysager.

Des pistes de ski sont perdues dans l'opération, « trois pistes fort appréciées ».

« Le commerce de consigne ski et chaussures...disparaît ».

C'est une « bétonnisation » d'un espace apprécié pour son côté naturel et harmonieux.

Pour le logement et l'immobilier

Aucune certitude n'est donnée sur le devenir et l'exploitation des résidences si le remplissage commercial n'est pas celui qui est attendu, il n'y a aucune garantie.

Ne résout en rien le problème des hébergements d'employés.

« ...situation de plus en plus critique car sans lits, sans logements pour installer des employés...il faudrait donc plutôt envisager de construire des appartements pour la location à l'année afin de favoriser les plein emploi ».

« Le projet est un projet du passé, qui ne prend pas en compte la nécessité de valoriser (notre) atout principal : la vie en harmonie avec notre belle nature, dans un contexte de réchauffement climatique sans or blanc dans vingt ans ».

Pour l'agriculture

Le projet fait disparaître 4 ha (ou 3,5) de terres agricoles, ce qui contribue à l'appauvrissement des productions agricoles.

Le projet augmente la pression foncière sur les terres agricoles.

Sur les limites des propriétés et les droits liés au foncier

Les limites des propriétés 2057, 2088, 2089, 2406 ainsi que les usages des chemins d'accès aux maisons 2088, 2089 et 2057 ne semblent pas bien connus des propriétaires, les avis provenant de notaires provoquent des interrogations.

4.2.3 Observations relatives à des propositions ALTERNATIVES

Sont en particulier notés :

L'aménagement du centre du village, préférable à la construction sur la zone des Varins.

Dans le projet ne sont pas pris en compte la vétusté des remontées mécaniques, là où un effort financier aurait pu être préférable.

Des équipements plus ludiques sont souhaités sur le terrain des Varins notamment pour les adolescents.

Il aurait été préférable d'aménager la salle des fêtes au centre du village.

L'équipement du front de neige est intéressant mais au sein de constructions moins massives.

« Pourquoi ne pas bâtir des bâtiments là où...incongrûment le parking » sera déplacé ?

L'attente de l'occupation des constructions actuelles avant d'engager d'autres constructions est recommandée.

« Le problème le plus présent est la difficulté de logement pour vivre et travailler à Praz-sur-Arly sans s'endetter ».

« Pourquoi ne pas utiliser le terrain parké depuis des années qui n'abîmerait pas l'espace convivial ? ».

4.2.4 IINTERROGATIONS sur les composantes du projet

Quelle sera la hauteur des immeubles, les demandes émises lors de la dernière enquête publique seront-elles respectées ?

Les parkings seront-ils payants ?

Quelles mesures de sécurité routière seront prises pour la route des Varins ?

Les propriétés de la résidence des Varins vont-elles perdre leur valeur ?

Pourquoi la parcelle de M. Job est morcelée alors qu'une route la sépare déjà en deux parties ?

« Le grand garage des dameuses disparaît. On ne nous dit pas où on va le reconstruire... ».

Le budget de l'opération est « tronqué » pour « le maintenir en dessous de 10 millions d'euros » ?

Pourquoi les bâtiments tels que garage, salle polyvalente, passerelle et parking ne sont pas intégrés ?

4.3 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

4.3.1 Compte rendu des observations recueillies

Ces éléments ont été communiqués à M. le maire de Praz-sur-Arly pour que puissent être apportées des précisions sur la base des observations du public. Le courrier adressé à M. le maire figure en annexe.

Annexe F – Procès-verbal de synthèse

4.3.2 Réponse de M. le maire aux observations du procès-verbal de synthèse

La réponse de M. le maire figure en annexe, elle apporte des éléments détaillés aux différentes observations notées au cours de l'enquête.

Annexe G - Réponse de M. le maire au PV de synthèse

4.3.3 Réponse du délégataire Teractem aux observations figurant dans le procès-verbal de synthèse

La réponse de Teractem, délégataire figure en annexe, elle aborde trois thèmes :

- Maintien de la destination des lits marchands. La note reprecise la répartition des lits, 160 lits en hôtel, 680 lits en résidence de tourisme dont 96 dans des chalets. Pour la partie hôtel et résidence la commune aura recours à un bail à construction et pour la partie chalets une cession classique est prévue avec obligation d'un conventionnement loi Montagne¹¹.

Ces chalets participent à l'équilibre financier du projet, ils représentent 11,5 % des lits marchands, 17,5 % de la surface de plancher et 21 % de la surface au sol du projet.

- Notification de l'ouverture d'une enquête parcellaire. Des notifications complémentaires ont été adressées¹²
- L'acte d'acquisition de la parcelle B2056 est communiqué avec la mention de la servitude pour l'accès à la parcelle B2057.

Annexe H – Réponse de Teractem aux observations

¹¹ Oblige le propriétaire à maintenir la destination du bien pendant une vingtaine d'année.

¹² Voir le tableau paragraphe 3, mention en jaune.

5 AVIS SYNTHETIQUE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

5.1 PROCEDURE, DOSSIER ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Avis du commissaire-enquêteur

L'enquête publique relative au dossier de DUP et l'enquête parcellaire font suite à des procédures qui se sont déroulées durant plus d'une décennie.

Le projet s'est précisé au cours du temps, le PLU, le dossier UTN, le dossier de concertation, le dossier de ZAC et les modifications du PLU ont fait l'objet de consultations. Le contenu de l'opération ZAC des Varins était donc cerné dans ses grands traits et au moment de l'enquête publique, le plan masse, les ébauches architecturales et une présentation avec modélisation des bâtiments sont apparues avec plus de précision dans le journal annuel « Pralines » n°9 de 2020-2021.

Le dossier présenté à l'enquête publique était relativement succinct et ne présentait pas de tels détails, le public qui est intervenu au cours des permanences avait comme référence ce document.

Pour ce qui est des exigences réglementaires, le dossier présenté comportait tous les éléments nécessaires. Plusieurs registres ont été remplis, les courriers, copies de courriels ont été intégrés au fur et à mesure par le secrétariat de la mairie en dehors des permanences

L'affluence a été soutenue, les permanences ont toujours été fréquentées de façon continue, notamment le dernier jour où la séance a dû être prolongée jusqu'à 19 heures pour pouvoir recevoir tout le public.

Au-delà des courriels et des observations sur registres, une pétition a été ouverte, elle a recueilli la signature de 432 personnes¹³.

D'une façon générale, l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, que ce soit au niveau de l'organisation matérielle ou des différents contacts qui ont pu être pris.

Les dossiers ont été consultables durant toute la durée de l'enquête.

Les affiches informant de la tenue de l'enquête ont bien été posées par la mairie (pour l'enquête publique relative à la DUP).

On peut dire que la sortie de la revue « Pralines » a été un bon vecteur d'information.

Cependant comme c'est le cas dans les communes touristiques, les résidents secondaires n'ont probablement pas reçu une information identique à celle des Pralins.

Par ailleurs dans ce type d'enquête, lorsque la consultation se fait au terme d'un assez long processus et comme c'est le cas ici sur la question de la DUP, pour le public, les observations portent parfois sur la remise en cause complète du projet ou sur des détails qui n'appartiennent pas à l'objet de l'enquête. Il en est bien entendu tenu compte dans l'avis exprimé.

5.2 ANALYSE DES OBSERVATIONS ET AVIS EXPRIMEES LORS DE L'ENQUETE

Avis favorable ou défavorable sans justification

Un certain nombre d'avis aussi bien favorables que défavorables au projet se sont manifestés sans véritable justification.

Avis du commissaire-enquêteur

Il est délicat de porter un avis sur les observations par courriel ou par note sur le registre ne mentionnant aucune justification.

¹³ Plus une vingtaine de personnes n'ayant pas voulu dévoiler leur identité.

En revanche on peut penser que le caractère répétitif des signatures au bas du même texte de la pétition ne reflète probablement pas toujours l'opinion précise du signataire, seuls, certains d'entre eux ont effectivement nuancé leur avis sur la pétition.

Par ailleurs dans la pétition communiquée par l'association « un avenir pour Praz » ne figurent ni l'origine du pétitionnaire (habitation...), ni sa motivation, ni son intérêt dans le programme de construction.

Manque d'information et communication tardive

Plusieurs personnes ont regretté de ne pas avoir eu d'information sur le projet et ont découvert la décision de la commune d'engager la construction d'un tel programme au moment où le magazine « Pralines » est apparu.

Avis du commissaire-enquêteur

Certaines personnes ont pu ne pas avoir communication du projet, cependant le manque d'information sur le sujet ne peut être avancé.

Depuis plus de dix ans, l'existence d'un secteur destiné à l'aménagement d'un front de neige est connue au moins dans les projets de PLU (et auparavant de POS). Des enquêtes publiques ont été menées pour le PLU, pour le projet UTN, pour le projet de ZAC, pour la modification du PLU, procédures récentes auxquelles on peut associer la concertation spécifique sur l'aménagement du quartier des Varins et au-delà les publications de la commune depuis 2008.

On peut regretter que les résidents secondaires n'aient probablement pas reçu une information spécifique compte tenu de la discontinuité de leur présence. En revanche, l'association « Un avenir pour Praz » en diffusant abondamment un message pour le projet, sur le plan de l'information stricte, l'action a eu pour conséquence de signaler l'existence d'une enquête-publique.

Incohérence du projet avec le type de station-village de Praz-sur-Arly

De nombreuses observations portent sur l'ampleur du projet ne correspondant ni à l'identité de la station-village ni aux attentes des touristes ni aux capacités du champ de neige et de ses remontées mécaniques.

Avis du commissaire-enquêteur

Les constats actuels montrent notamment :

- Une érosion des locations, des fréquentations depuis quelques années. Pour l'été 2021 (année de fréquentation notable pour la destination montagne) 4560 lits sur un total de 9042 lits touristiques n'étaient pas occupés. Les lits froids¹⁴ ou tièdes paraissent trop nombreux pour nourrir une activité économique soutenable.
- Une perte de lits professionnels notamment avec la disparition des hôtels. Ne subsistent aujourd'hui que 2 hôtels alors qu'il y a 20 ans il y en avait 7. L'Insee note au premier janvier 2021 l'existence de 41 chambres (25 deux étoiles et 16 trois étoiles).
- Une diminution de la qualité des hébergements ce qui ne correspond plus à l'attente des touristes.

14 Extrait rapport Sénat 2021

b) « Lits froids », « lits chauds » et « lits tièdes »

Classiquement, on distingue les lits « professionnels » des lits « diffus ». Les premiers sont ceux proposés régulièrement à la clientèle par des agents économiques qui en tirent leur principale source de revenus. Il s'agit essentiellement des hôtels, des résidences de tourisme, des appartements mis en gestion auprès des agences immobilières ainsi que des clubs et villages de vacances. Les lits dits « diffus » regroupent, quant à eux, ceux dont l'occupation est réservée au propriétaire et à son entourage, ainsi que ceux qui sont loués de manière plus ou moins régulière sous forme de meublés de tourisme. La répartition entre ces deux catégories est relativement équilibrée dans les stations de montagne.

Cette distinction ne recouvre pas celle entre lits chauds et lits froids, laquelle est uniquement fondée sur le taux d'occupation des lits. Faute d'une définition officielle, on considère généralement qu'un lit est dit « froid » lorsqu'il est occupé moins de 4 semaines par an, et qualifié de « chaud » s'il est occupé au moins 12 semaines par an. Les lits occupés entre 1 et 3 mois par an sont qualifiés de « tièdes ».

- Des remontées mécaniques méritant une évolution pour répondre aux standards actuels, à la recherche d'une clientèle plus abondante.
- Un champ de neige de bas de pente naturellement agréable mais nécessitant une transformation pour répondre aux standards actuels du ski et de tous les services associés.
- Une réelle capacité potentielle du champ de neige, relié et connecté aux stations voisines de l'Espace diamant, intéressante puisqu'elle permet d'atteindre des pistes de difficulté variée et adaptée à la clientèle de Praz-sur-Arly.

De ce constat, si l'on veut bien considérer que logement et services des remontées mécaniques sont liés et que les faiblesses de l'un de ces domaines atteint nécessairement l'autre. Il apparaît primordial avec le fonctionnement actuel de la station d'avancer une offre plus renouvelée d'hébergement autorisant une évolution des remontées mécaniques. La situation économique de la station paraît fragile dans un contexte qui se durcira dans les décennies à venir.

Ceci se traduit en terme opérationnel par un regroupement de certaines fonctions liées à la pratique du ski, par une hausse du niveau de l'offre afin de répondre à l'évolution de la concurrence actuelle et par une maîtrise de l'occupation des logements de façon à accroître de façon significative la fréquentation de la station.

De ce point de vue les remarques présentées au cours de l'enquête montrent qu'une partie de la clientèle de Megève peut se diriger vers Praz-sur-Arly pour y trouver un confort de logement identique ou supérieur et une pratique du ski dans un relief adapté.

Le constat résultant de ces observations tend à montrer que le niveau des prestations dans l'hébergement doit s'élever, cette évolution est admissible pour le champ de neige sans toutefois altérer la notion de station-village et sans se positionner comme concurrent des « grandes stations ».

Le développement du centre du village déjà bien initié ne peut être une alternative au projet de la zone des Varins, les deux vocations sont différentes, avec les commerces au centre et les résidences de tourisme près des activités de loisir.

Inadaptation avec le champ de neige, avec le potentiel des remontées mécaniques et avec l'évolution du climat

Les avis défavorables s'appuient souvent sur la limitation des pistes et des remontées mécaniques dans une perspective climatique défavorable.

Avis du commissaire-enquêteur

L'Espace Diamant est un des champs de neige interconnectés le plus important de Haute-Savoie et ne paraît pas représenter une limite dans la pratique du ski en ouvrant au contraire un ski à plusieurs niveaux de difficultés.

La logique montrant que l'augmentation du nombre de skieurs, génère une augmentation des recettes des services de remontées mécaniques et permet de ce fait un investissement dans l'amélioration et l'entretien du matériel est toujours aujourd'hui celle qui prévaut même si des réflexions sont engagées sur une évolution des pratiques de la montagne. Sans modernisation apportée par des investissements nouveaux la qualité du parc baissera.

Labellemontagne, gestionnaire du domaine, face à l'évolution du climat et donc de l'enneigement considère que l'adoption de techniques spécifiques de traitement du champ de neige peut permettre selon le schéma actuel d'évolution de préserver l'activité durant plusieurs décennies.

Il convient également de noter que le projet a pour vocation une destination toutes saisons et que le tourisme en montagne saura évoluer hiver comme été. Le déport des investissements vers les pratiques estivales, dans les autres stations comme à Praz-sur-Arly possédant de plus une tradition dans ce domaine est maintenant notable.

Identité du village, « bétonnisation » et disparition d'un espace vierge

L'intérêt paysager est souvent évoqué, de même que la bétonnisation d'un espace apprécié pour son côté naturel et harmonieux.

Avis du commissaire-enquêteur

Pour ce qui concerne l'identité du village, il s'agit là d'une appréciation très subjective et personnelle de chacun. En 1968, les habitants étaient au nombre de 640, cinquante ans plus tard, en 2018 la population est évaluée à 1236 personnes selon l'INSEE.

Sur cette même période les résidences principales sont passées de 204 à 593 unités et les résidences secondaires de 174 à 2152 unités. Quelle est la véritable identité du village, celle de 1968 avec pratiquement autant de résidences principales que de résidences secondaires ou celle de 2018 avec presque quatre fois plus de résidences secondaires que de résidences principales ? Est-ce une évolution subie ou un urbanisme au profit de l'économie bénéficiant à l'ensemble des habitants ?

Les bâtiments projetés restent très semblables aux constructions que l'on rencontre dans le village ainsi qu'à celles des deux programmes de construction envisagés à l'est de la route des Varins, il n'y a pas de changement d'échelle dans l'aménagement. La commune compte 150 grands bâtiments collectifs et 500 chalets individuels et petits collectifs.

Le PLU a été modifié pour tenir compte des remarques émises au moment des consultations sur le projet et ainsi ramener la hauteur des bâtiments à 16 m.

On constate aujourd'hui que les surfaces en question sont certes dégagées mais partiellement occupées avec une série d'édicules peu valorisants pour un espace dont la fonction est le regroupement, les services, la promenade et certains loisirs de la station. Cet espace y gagnera en lisibilité en fonctionnalité avec le regroupement des services essentiels pour la pratique du ski (Ecole, billetterie, garderie, restauration et location notamment).

Il paraît exagéré de qualifier l'espace de pied de versant avec les occupations actuelles (bâtiments peu attirants, toilettes dans une sorte de container, parking au pied des pistes, etc...) de lieu où il est intéressant de vivre en harmonie avec la nature.

Par ailleurs, le projet est conçu comme un nouvel espace de centre station en liaison avec le centre village actuel.

Des données fournies par M. le maire, la zone de partage piéton-skieur qui est souvent évoquée, est ainsi étendue, elle passe de 4 000 m² à 6 000 m², les constructions se trouvant en partie sur la zone de parking actuelle.

Projet des Varins et place du logement dans la station de Praz-sur-Arly

Les observations reçues tendent à désigner une trop forte proportion de lits non occupés comme étant une difficulté de la station, constat que la construction de la ZAC des Varins viendrait encore aggraver.

Avis du commissaire-enquêteur

La réponse de l'organisme délégataire Teractem aux arguments développés dans ce sens est la suivante :

Afin de maintenir sur le long terme la destination de ces lits marchands, la commune de PRAZ-SUR-ARLY envisage le recours à un bail à construction pour la partie hôtel et résidences de tourisme. La commune restera ainsi propriétaire du foncier et deviendra propriétaire des constructions à la fin du bail. En tant que bailleur, elle pourra imposer le maintien des lits marchands et la destination des locaux sur le très long terme (60 ans et plus).

Pour la partie chalets, une cession classique des logements est prévue, avec toutefois l'obligation d'un conventionnement « Loi Montagne » qui obligera le propriétaire à maintenir la destination du bien pendant une vingtaine d'années, ceci afin de maintenir la capacité de lits marchands mis en place. Le maintien de lits marchands pourra d'ailleurs conditionner l'accès à une partie des services offerts par les résidences de tourisme voisines.

En proportion, la partie chalets, destinés à cessions sous conventionnement, représente 11,5 % des lits marchands du projet, 17,5 % de la surface de plancher (3 963 m²) et 21 % de la surface au sol du nouveau quartier. Les chalets participent à l'équilibre financier du projet et propose une offre touristique complémentaire.

Les différentes données communiquées montrent que :

- « Le volume des lits a très peu évolué ces dernières années...stagnant à 9042 lits depuis 2018 ».
- Pour 2021, le décompte des lits occupés est le suivant 15:
 - o Lits pros, locatifs en agence ou résidence : 20 000 nuitées (taux remplissage 30,2 %).
 - o Lits pros, hôtels, villages vacances, campings : 3 469 nuitées (taux remplissage 50,9 %).
 - o Lits non commercialisés, 50 318 nuitées (taux de remplissage 15,8 %).

Ces chiffres montrent les différences considérables de taux de remplissage et d'occupation dès que l'on prend en compte le ratio lit commercial / lit diffus.

Après consultation de deux agences de location et de syndicats de la station, il est indiqué qu'actuellement au moment de l'enquête en novembre 2021, il n'y a plus d'offre de vente.

L'étude menée par G2A pour l'observatoire intercommunal CCPMB montre que « depuis 10 ans la fréquentation touristique est en retrait sur la station passant de 352 700 à 312 500 nuitées...ce recul s'explique en grande partie par une baisse de stock sur les lits chauds ».

Le projet apparaît plutôt complémentaire, en délivrant des lits :

- Sous contrat d'occupation maîtrisant le problème des lits froids et donc de la non-occupation de lits « propriétaires ».
- Sur des terrains dont la mairie conservera -en grande partie- la propriété, ce qui préserve l'occupation au cas où des options de long terme différentes seraient mises en place.
- D'une qualité supérieure à ce que l'on peut trouver en moyenne à Praz-sur-Arly où 60 % des résidences secondaires ont été construites avant 1990 (INSEE).
- Hors vacances scolaires avec offre d'hôtellerie.

Il est à noter que la consigne à ski ne disparaît pas mais qu'elle est intégrée au pied d'immeuble avec le magasin de location de skis.

M. le maire rappelle que Praz-sur-Arly met en place une stratégie de location à long terme en signant des baux à construction à long terme de 75 ans, imposant la nature des lits (dont certains réservés au personnel) et en récupérant au terme du contrat les terrains et les bâtiments. Les investisseurs sont des institutionnels et non des promoteurs.

Circulation sur la route des Varins

Plusieurs observations ont été notées quant aux difficultés de circulation en hiver au croisement de la route des Varins et de la route de la Rosière.

Avis du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur a bien noté cette difficulté et la nécessité pour la commune de tenir compte notamment des véhicules complémentaires provenant de l'hôtel. M. le maire note que le carrefour n'est pas signalé comme étant accidentogène et (qu'en cas de DUP) « la mairie pourra enfin réaménager le carrefour et ses liaisons routières ».

Disparition du parking, éloignement du nouvel emplacement

La disparition du parking a souvent été notée, elle est perçue comme une difficulté pour accéder au champ de neige avec la crainte de voir les dysfonctionnements apparaître en raison de la circulation des navettes.

Avis du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur a bien pris note du changement dans l'utilisation. On peut également considérer que certaines observations tendent à le montrer que le parking des véhicules n'apporte rien au paysage et à la « belle nature » de la zone des Varins.

Le nombre de places est pratiquement le même à quelques mètres près et la commune s'est engagée à augmenter les cadences des navettes.

¹⁵ Extrait bilan fin de saison. Observatoire de l'activité touristique, document G2A.

Dans le détail ce qui est présenté ce sont pour une capacité totale voisine de 320 places :

- Parking ESF 40 places
- Parking nord-ouest 150 places plus 50 place à l'ouest en bordure de l'Arly
- Parking salle des fêtes 40 places ajustées par la suite
- Parking sud non défini avec une géométrie à ajuster

Il est par ailleurs noté que les parkings du domaine privé comportent 200 places pour l'hôtel et les résidences et 40 places au droit des chalets.

Le réaménagement permet une création de 320 places publiques.

Le parking doit être utilisé pour le champ de neige, pour la base de loisirs et pour le centre du village, ce qui correspond à une optimisation de l'occupation du sol où certes les usagers devront fournir un effort modeste de déplacement à pied ou en navette.

Comme il l'est indiqué, le déploiement des navettes sera réorganisé avec en outre un objectif de prise en charge des personnels pour libérer des places de parking (80 places visées).

Pour ce qui concerne l'alternative de construction de la ZAC à la place du parking qui sera créé, elle n'apparaît pas possible puisque le terrain n'est pas classé en zone constructible.

Aujourd'hui les parkings sont gratuits et M. le maire indique que « l'actuelle municipalité n'a pas évoqué le souhait de les rendre payants ».

Problème des logements pour personnel saisonnier et pour habitants

A plusieurs reprises a été mentionné le fait que le logement pour les habitants et pour les saisonniers était une priorité.

Avis du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur a pris bonne note de ce problème récurrent dans bon nombre de stations, c'est ce point particulier qui est soulevé en premier par le représentant des magasins d'articles de sport.

Il est sous-entendu dans ces propos que le logement touristique n'a qu'une priorité secondaire. Le commissaire-enquêteur n'a pas à se prononcer sur le sujet tout en soulignant la double difficulté effective, offrir un logement et/ou des services. Logement touristique ou habitation pour les employés de Praz-sur-Arly ne se présentent pas comme une alternative envisageable.

M. le maire indique à ce sujet que la création de logements pour le personnel est prévue dans une convention « loi Montagne » et qu'un autre terrain est réservé en rive droite pour le logement des personnels de la station.

Disparition des terres agricoles

Plusieurs observations soulignent l'emprise des bâtiments sur la prairie laissant supposer que des ressources agricoles vont disparaître.

Avis du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur constate que l'exploitant actuel bénéficiaire de la ressource agricole n'a pas pu être identifié et que seule une partie réduite de la zone des Varins est concernée. Il est difficile d'en faire un décompte précis en termes de surface et au-delà en termes d'usage tant le secteur est anthropisé l'été. Les compensations proposées peuvent se mettre en place comme c'est le cas dans ce type de contexte.

On note par ailleurs que la divergence avec le propriétaire et sa famille porte sur le montant du prix de vente des terrains et non sur la perte d'exploitation en fourrage ou autre récolte.

Demande équipements ludiques

Des demandes ont été formulées en remplacement des installations actuelles « d'équipements plus ludiques »

Avis du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur a bien noté, il ne s'agit pas réellement d'alternatives à la construction des éléments du projet de construction mais qu'il s'agit d'une sollicitation complémentaire.

Budget de l'opération

Lorsque les questions des aménagements de service (crèche, salle polyvalente, école de ski) ont été évoquées, des questions ont souvent posées sur les raisons de la non-intégration de ces éléments au projet global. Pour certains, ne pas intégrer les ouvrages annexes dans le coût de l'opération correspondait à une sous-évaluation du projet.

Avis du commissaire-enquêteur

Le budget de l'opération paraît clairement affiché, certains investissements sont supportables par la commune, d'autres par l'aménageur et d'autres encore par Labellemontagne, il ne paraît pas y avoir de confusion.

D'après les indications de M. le maire, le budget a été estimé par un cabinet indépendant lors de la procédure UTN, l'offre de l'aménageur corrobore le bilan initial.

Garage des remontées mécaniques

Sa disparition sans désignation du nouveau site a été signalée.

Avis du commissaire-enquêteur

Selon les indications de M. le maire, il doit être positionné au hameau de La Grabille.

Observations favorables au projet

Les nombreuses observations favorables ont été formulées essentiellement par les professionnels de ski et des métiers périphériques, par les commerçants directement concernés par la fréquentation, avec des nuances précisant bien les difficultés actuelles de la station pour une population qui y voit une amélioration des services du pied de piste, une modernisation et une mise à niveau des équipements. Les thèmes le plus souvent évoqués sont les suivants :

- la proximité des services ;
- l'amélioration de l'offre de logements ;
- la création d'une salle de spectacle ;
- une « écologie bien intégrée » et une « architecture respectueuse » ;
- l'importance pour le développement, pour la requalification et l'image de Praz-sur-Arly ;
- le développement économique et les emplois.

Avis du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur a bien noté les observations allant dans le sens du développement du projet, elles rejoignent parfois les oppositions soulignant la nécessité de recomposer le pied de piste aujourd'hui traité de façon peu attirante.

Michel MESSIN
Commissaire-enquêteur



Chamonix Mont-Blanc
Le 20 décembre 2021

Praz-sur-Arly (Haute-Savoie)

***Préfecture de la Haute-Savoie Commune
de Praz-sur-Arly***

***« Enquête publique conjointe préalable à la
déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au
projet d'aménagement du nouveau quartier touristique
des Varins »***

***Enquête publique DUP
Document 2 – Conclusions et avis -***

Enquête n°E21000150/38

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

Commune de Praz-sur-Arly (Haute-Savoie)
*« Enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet
d'aménagement du nouveau quartier touristique des Varins »*

Sommaire

1	ENQUETE PUBLIQUE	5
1.1	CONTEXTE	5
1.1.1	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	5
1.1.2	PORTEUR DU PROJET ET INTERVENANTS	5
1.1.3	MOTIVATION ET HISTORIQUE DU PROJET	5
1.2	PROCEDURES	5
1.3	CONDITIONS DE L'ENQUETE	7
1.4	PERSONNES, PUBLIC ET ORGANISMES S'ETANT EXPRIMES	7
1.4.1	AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (PREFET DE REGION)	7
1.4.2	PUBLIC	7
2	PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE DUP	9
2.1	HISTORIQUE DU PROJET	9
2.2	CADRE DU PROJET	9
2.3	CARACTERISTIQUES DU PROJET	10
2.4	JUSTIFICATIONS DU CHOIX DU PROJET DES VARINS	12
2.5	MAITRISE DU FONCIER	12
2.6	CONCERTATION RELATIVE AU PROJET	12
2.7	EVALUATION DES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	12
2.8	PROGRAMMATION DES TRAVAUX	12
2.9	JUSTIFICATIONS DE L'INTERET GENERAL DU PROJET	13
3	OBSERVATIONS ET AVIS RECUEILLIS	14
3.1	DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	14
3.2	OBSERVATIONS DU PUBLIC	14
3.3	PROCES VERBAL DE SYNTHESE	15
4	ANALYSE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	16
4.1	PROCEDURE, DOSSIER ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	16
4.2	ANALYSE DES OBSERVATIONS ET AVIS EXPRIMEES LORS DE L'ENQUETE	16
5	AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	21

SIGLES UTILISES

Ae	Autorité environnementale
ADEME	Agence de développement et de maîtrise de l'énergie
AEP	Alimentation en eau potable
AIOT	Activités, installations, ouvrages et travaux
ANC	Assainissement non collectif
APPB	Arrêté préfectoral de protection de biotope
AOP	Appellation d'origine protégée
ASTERS	Conservatoire des espaces naturels de Haute-Savoie
CC4R	Communauté de communes des quatre rivières
CDNPS	Commission départementale de la nature des paysages et des sites
CDPENAF	Commission départ. de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
Ce	Centre d'enfouissement technique
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
EEE	Espèces exotiques envahissantes
EP	Eaux pluviales
EPTB	Etablissement public territorial de bassin
EBC	Espaces boisés classés
EBF	Espace de bon fonctionnement (cours d'eau)
ENS	Espace naturel sensible
EPAGE	Etablissement public d'aménagement et de gestion des eaux
ERC	Eviter, réduire, compenser
FRAPNA	Fédération Rhône-Alpes de protection de la nature
GAEC	Groupement agricole d'exploitation en commun
GEMAPI	Gestion des Milieux Aquatiques et Protection contre les Inondations
GES	Gaz à effet de serre
GMS	Grandes et moyennes surfaces
IGP	Indication géographique protégée
INAO	Institut national de l'origine et de la qualité
ISDI	Installation de stockage de déchets inertes
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
OFB	Office français de la biodiversité
PAPI	Plan d'action et de prévention contre les inondations
PGR1	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
REP	Réutilisation des eaux pluviales
REUT	Réutilisation des eaux traitées
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
SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SAU	Surface agricole utile
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
SM3A	Syndicat mixte d'aménagement de l'Arve et de ses affluents
SPANC	Service public d'assainissement non collectif
SPU	Secteur potentiellement urbanisable
SRCAE	Schéma régional climat air énergie
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique (trame verte et bleue)
STECAL	Secteur de taille et de capacité limitée
STEP	Station d'épuration des eaux usées
UTN	Unité touristique nouvelle
ZNIEFF	Zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique

1 ENQUETE PUBLIQUE

1.1 CONTEXTE

1.1.1 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur le projet de création de la ZAC appelée les Varins sur la commune de Praz-sur-Arly avec deux composantes, l'une sur la déclaration d'utilité publique (DUP) et l'autre sur la parcellaire.

Depuis plus d'une dizaine d'année, la commune souhaite revitaliser le quartier des Varins en rive gauche de l'Arly et au pied des pistes ce qui a pour objectif visé l'amélioration de l'accueil touristique, de l'hébergement, des services et de l'agrément du site.

Le site s'appelle les Varins et le projet : ZAC du nouveau quartier touristique des Varins. La surface incluse dans le périmètre de la DUP est de 3,52 ha, la commune en possède 58 % et voudrait acquérir la totalité.

L'intitulé de l'enquête est le suivant :

« Enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet d'aménagement du nouveau quartier touristique des Varins sur la commune de Praz-sur-Arly »

1.1.2 Porteur du projet et intervenants

La commune de Praz-sur-Arly est maître d'ouvrage.

Le délégataire est Teractem, société d'économie mixte, en appui à la collectivité pour la réalisation du projet.

Le porteur de l'enquête publique est M. le préfet de la Haute-Savoie, la Direction des relations avec les collectivités locales (DRCL), Bureau des affaires foncières et de l'urbanisme (BAFU)¹.

1.1.3 Motivation et historique du projet

Les motivations avancées par la commune résultent de la volonté de faire évoluer l'offre de la station touristique en lien avec la situation économique, démographique et touristique de celle-ci, confrontée à une modification des demandes de la clientèle de montagne et à une adaptation décroissante des équipements notamment de l'hébergement touristique.

Le projet est ancien puisque les premières réflexions sont traduites dans le POS de 1983, ensuite dans le PLU de 2009 et dans celui de 2018.

La volonté de poursuivre est entretenue puisque l'évolution touristique constatée confirme les diagnostics établis initialement et renforcent la décision de modifier l'offre de la station. La commune doit pour cela maîtriser le foncier dans sa totalité ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

1.2 PROCEDURES

Cadre de la procédure

Cette enquête publique s'inscrit dans le respect des dispositions de l'article R.111-1 du code de l'expropriation.

Il s'agit d'une enquête publique conjointe, d'une part préalable à la déclaration d'utilité publique et d'autre part, parcellaire.

¹ le dossier est suivi par Mme Manieri.

Ce présent avis ne concerne que la partie du dossier relative à la DUP

Désignation du commissaire-enquêteur

Faisant suite à la demande de M. le préfet de la Haute-Savoie, du 16 août 2021, relative à la nomination d'un commissaire-enquêteur, le tribunal administratif m'a désigné le 25 août 2021 pour assurer la prise en charge de la mission d'enquête publique.

Arrêté de prescription de l'enquête publique et la mission du commissaire-enquêteur

L'arrêté prescrivant la tenue de l'enquête publique a été établi par M. le préfet de la Haute-Savoie, le 29 janvier 2021.

Il définit l'objet, les dates, la durée, la composition du dossier, la consultation, les mesures de publicité, la tenue de l'enquête, le recueil des observations et la mission du commissaire-enquêteur avec les tâches lui incombant outre sa contribution à l'information du public :

Information du public

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

- *le site internet et les bornes d'information de la mairie de Praz-sur-Arly ;*
- *l'affichage sur le site et à la mairie de l'information concernant la tenue de l'enquête ;*
- *le journal Eco Savoie Mont-Blanc du 15 et 29 octobre 2021 ;*
- *le journal Le Dauphiné Libéré du 15 et 19 octobre 2021 ;*
- *le site internet des services de l'Etat, www.haute-savoie.gouv.fr.*

Dossier en consultation

Le dossier présenté en consultation comprenait deux sous-dossiers.

Pour l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique :

- 1 - Notice explicative
- 2 - Plan de situation
- 3 - Plan général de l'aménagement
- 4 - Périmètre de la DUP
- 5 - Plan des ouvrages
- 6 - Estimation des ouvrages
- 7 - Délibération

Pour l'enquête parcellaire conjointe :

- 1 – Plan parcellaire
- 2 – Etat parcellaire

En consultation se trouvaient également outre les registres, l'arrêté préfectoral et un certain nombre de dossiers antérieurs (dossier ZAC, Dossier Consultation) et le dernier numéro du magazine « Pralines » où figurait un article largement illustré de plusieurs pages concernant le projet.

Formulation des observations

Le public a été invité à formuler ses observations et propositions par les moyens suivants :

- *En permanence, directement auprès du commissaire-enquêteur.*
- *Sur les registres mis à disposition à la mairie.*
- *Par internet sur le site dédié enquetepublique@prazsurarly.fr et les copies des courriels ont été agrafés ou annexés aux registres.*
- *Par courrier, les documents ont été annexés aux registres.*

Les permanences se sont tenues :

- Lundi 25 octobre 2021 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 3 novembre 2021 de 14h00 à 17h00
- Vendredi 26 novembre 2021 de 14h00 à 17h00

1.3 CONDITIONS DE L'ENQUETE

Contacts

Une première réunion a eu lieu le 9 septembre 2021 avec les représentants de Teractem, Mme Pandal et M. Tournay et ensuite le 30 novembre 2021, quelques jours après la fin de la phase de recueil des observations avec M. Jaccaz Yann (maire,) M. Jaccaz Jean-Paul (adjoint urbanisme), M. Tournay (chargé de mission Teractem), Mmes Cornillon (DGS) et Buffet (Urbanisme).

Au cours de l'enquête j'ai pu prendre contact avec :

- M. Brau-Mouret, directeur de Labellemontagne chargé du domaine skiable.
- M. Blanc-Gonnet, directeur de Praz-sur-Arly Tourisme.
- M. et Mme Jean-Charles et Florence Vernet représentant l'association des commerces de Praz-sur-Arly.
- Les représentants de deux agences de location et syndic, Immo Valley et Beauregard Immobilier.

Déroulement

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, aucun incident n'a été relevé. Les conditions matérielles ont été satisfaisantes et les agents de la mairie ont porté une attention efficace à la bonne tenue de l'enquête. Les contacts avec M. le maire ou les élus ainsi qu'avec les représentants de Teractem délégataire ou le public rencontré, ont été courtois et constructifs.

Différents documents utiles à la compréhension du projet m'ont été communiqués, projet de ZAC, dossier UTN notamment.

Il y a eu affluence de contacts au cours des permanences notamment le dernier jour où la permanence du 26 novembre a dû être prolongée jusqu'à 19 h.

Il convient de noter que l'enquête s'est déroulée au cours d'une période où des précautions de contact devaient être prises en raison de l'épidémie de COVID, ce qui n'a causé aucune difficulté, les personnes rencontrées étant habituées à un comportement approprié.

1.4 PERSONNES, PUBLIC ET ORGANISMES S'ETANT EXPRIMES

1.4.1 Autorité environnementale (préfet de Région)

Dans le cadre de l'application de l'article R122-3 du code de l'environnement, l'Autorité a été saisie le 13 mars 2018 par la commune de Praz-sur-Arly. Sa décision (n° 2018-ARA-DP-01099) après examen dit « au cas par cas » a été notifiée, indiquant que le projet présenté « n'est pas soumis à évaluation environnementale ».

1.4.2 Public

Le public a pu s'exprimer en permanence, sur le registre, par courriel, par courrier à la mairie et par la pétition mise en place par l'association « Un avenir pour Praz ».

Le décompte est le suivant :

- Réception en permanence :	25 personnes.
- Courriels hors pétition :	49
- Lettres au commissaire-enquêteur :	12
- Pièces jointe communiquées :	5
- Pétition :	432 signatures.

Hors délais soit après le 26 novembre 2021, 3 signatures de pétition, 3 courriels, 1 lettre.

Quelques personnes ont pu utiliser plusieurs moyens pour présenter leurs observations.

Le décompte des personnes favorables ou défavorables n'a pas été fait, toutes ne sont pas totalement favorables ou défavorables, les observations sont souvent nuancées et la pétition a souvent été signée sans justification complémentaire aux écrits du texte du pétition.

Globalement et hors pétition, il y a eu pratiquement autant d'observations favorables que d'observations défavorables.

2 PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE DUP

2.1 HISTORIQUE DU PROJET

Le projet est engagé depuis une assez longue période puisque dans le POS de 1983, une zone était réservée à l'emplacement de la ZAC pour réaliser le projet.

Les principales étapes sont les suivantes :

Plu de la commune

A la suite de nombreuses évolutions du projet, un nouveau PLU a été adopté par la commune le 05 février 2018. Il mentionnait un projet de type OAP (orientation d'aménagement et de programmation) au sein de la zone 1AUt. Cette zone est précisément définie pour l'aménagement de la zone des Varins, il s'agit de l'OAP2.

A l'issue de l'enquête publique, le projet est modifié pour limiter la hauteur des bâtiments à 16 m.

Procédure UTN (Unité touristique nouvelle)

Le projet de 230931 m² de surface de plancher est autorisé sur une surface touristique de 4,4 ha, par arrêté préfectoral le 14 décembre 2016.

ZAC des Varins

La commune a poursuivi et a constitué un projet de ZAC.

La concertation publique a eu lieu du 15 juillet 2018 au 15 septembre 2018 avec une réunion publique le 16 juillet 2018.

Le projet était défini dans les grands traits avec les équipements publics, les lits touristiques, les commerces et le parc de stationnement.

Mise en compatibilité du PLU

Une partie à l'ouest du projet se trouvait en zone As², elle était destinée à la construction d'un bâtiment multifonction abritant une garderie, les locaux techniques et sociaux de l'ESF. Ce secteur a fait l'objet d'une modification début 2020 (approuvée le 6 février 2020) pour rendre l'opération de construction du bâtiment compatible avec le PLU, ce qui a induit le passage de 1500 m² d'une zone As en zone 1AUt.

2.2 CADRE DU PROJET

Pour plus de détails on se référera au rapport d'enquête (document 1) établi par le commissaire-enquêteur et l'on retiendra les points qui suivent.

Territoire

Praz-sur-Arly appartient à la communauté de communes du Pays du Mont-Blanc. Les composantes dominantes de Praz-sur-Arly sont sa proximité avec Megève en tête du bassin versant de l'Arly, un territoire de moyenne montagne entre +1000 et +2300 m, un village étiré le long de la voie qui relie la vallée de l'Arve et la vallée de l'Isère, des versants avec prairies, bois et alpages.

La commune est intégrée dans un territoire très touristique avec des communes voisines orientées vers le loisir de montagne comme Megève, Flumet, Hauteluce-Les-Saisies, Crest-Voland ou Notre-Dame de Bellecombe.

Démographie et population

² Secteur agricole où la pratique du ski est autorisée.

De 1968 à 2018, la population est passée de 640 à 1236 habitants, en revanche depuis elle diminue.

La population active (15 à 64 ans) en 2018 est de 77,4 %, les retraités 7,0 %, les étudiants 7,4 %, les chômeurs 3,9 % et les inactifs (autres) 4,3 %, ce qui souligne la forte part d'actifs dans la commune.

Economie

La majorité des emplois (actifs) est issue des services de proximité (21 %), de la distribution (14 %) et du bâtiment/travaux publics (9 %) dans des postes locaux (37 %) ou dans les communes voisines.

Il y a peu de chômeurs et les actifs travaillent essentiellement dans le domaine du tourisme (88 %). Praz-sur-Arly possède une économie de village de montagne, actif l'hiver et l'été avec une image de station familiale.

Insertion touristique régionale

Praz-sur-Arly appartient à « l'Espace diamant », domaine de ski reliant les stations-villages de Praz-sur-Arly, Flumet-Saint-Nicolas-la-Chapelle, Notre-Dame de Bellecombe, Crêt-Voland-Cohennoz, Hauteluce et les Saisies.

La commune est contigüe au domaine « Evasion Mont-Blanc » qui regroupe les stations de Megève, Saint-Gervais, Les Contamines et les Portes du Mont-Blanc intégrant elles-mêmes les stations de Combloux et La Giettaz.

Enfin, la commune est une « station classée », label touristique garantissant une qualité de prestations et d'offres.

Logements

L'offre de logements dans la commune s'élève à 11 853 lits (donnée 2018 de la notice) se composant pour l'essentiel de résidences secondaires (88 %) et de très peu de lits d'hôtels ou de résidences de tourisme (3 %).

On peut retenir, depuis 2013, la baisse des résidences principales, la poursuite de l'augmentation des résidences secondaires, la très forte augmentation des logements vacants, la très forte proportion de résidences secondaires, la très faible capacité hôtelière.

2.3 CARACTERISTIQUES DU PROJET

Généralités

Le projet se situe en rive gauche de l'Arly, au pied des pistes et des départs de remontées mécaniques, il couvre une surface de 3,52 ha, à environ 300 m du centre actuel du village, le cours de l'Arly séparant les deux implantations.

La liaison piétonne directe se fera par une passerelle existante. L'ensemble prévu est défini comme un nouveau pôle de vie, conciliant les « fonctions urbaines mixtes », actif toute l'année, au pied du domaine skiable, à proximité des pôles d'activité d'été et d'un projet de salle des fêtes.

Objectif

Avec la création de ce projet, la commune a pour objectifs d'enrayer l'évolution actuelle en développant une activité économique nouvelle, s'appuyant sur le logement, les activités touristiques et l'organisation de l'aménagement communal.

Pour les logements, les actions envisagées consistent à limiter la part des « lits froids »³, développer une offre de « lits marchands »⁴ adaptée aux demandes de la clientèle recherchant des services de qualité.

Pour les activités de tourisme, le développement sera porté par la réorganisation du pied du domaine skiable avec des équipements plus harmonieux et attractifs notamment en été (plan d'eau, vol en montgolfière, tyrolienne à grande vitesse).

Caractéristiques

Le programme actuel est prévu sur une surface de plancher de 22 580 m² entre le pied des remontées mécaniques et l'Arly.

Sont compris :

- Des hébergements touristiques avec 840 lits conventionnés loi Montagne dont :
 - o Un hôtel de 160 lits pour une surface de plancher de 5 660 m².
 - o Une résidence de tourisme d'environ 680 lits pour une surface de plancher de 14 000 m² comprenant 96 lits dans des chalets.
 - o Des commerces pour une surface de plancher de 1 400 m² au rez-de-chaussée des résidences (magasins de sport, cafés, restaurants, snack, location de matériel, consigne, billetterie des remontées mécaniques et de l'école de skis).
- Un bâtiment multifonctions d'une surface de plancher de 500 m², comprenant une crèche-garderie touristique, les locaux techniques et sociaux de l'ESF.

Au-delà de ce programme, la commune prévoit la construction à proximité d'une salle des fêtes de 1020 m², d'une capacité de 300 personnes ayant également pour fonction de recevoir une annexe de l'office du tourisme, une salle hors-sac et des toilettes publiques.

Il convient par ailleurs de mentionner le projet d'alimentation en chaleur (eau chaude sanitaire et chauffage) du nouveau projet par la récupération de l'énergie provenant de la station d'épuration intercommunale située à 800 m du site. Le projet est en phase d'étude.

Outre les voies de desserte et les réseaux, le projet comprend des parkings selon la distribution suivante :

- 200 places en souterrain pour les usagers de l'hôtel et de la résidence de tourisme.
- 40 places en surface pour les usagers des chalets la construction souterraine étant impossible en raison de la proximité avec la station de pompage du Marais.

Montage et financement

Le coût de l'opération est estimé à 9 050 000 € HT, il comprend les acquisitions foncières (terrains privés), les études préalables et les travaux d'aménagement du nouveau quartier.

Sur le plan du montage, la commune envisage de mettre à disposition le terrain d'emprise des résidences et de l'hôtel par la voie de baux à construction.

Pour la construction, la commune a choisi « de retenir la concession comme mode de réalisation de l'opération...le dialogue permanent avec le concessionnaire sera le gage du respect des objectifs affichés ».

Pour les chalets une cession est envisagée.

Un cadre juridique « du type conventionnement loi Montagne⁵...sera imposé aux opérateurs de tourisme afin d'éviter l'érosion dans le temps de l'offre de lits marchands ».

³ Rapport d'information du Sénat du 19 février 2014 : Patrimoine naturel de la montagne : concilier protection et développement. Faute d'une définition officielle, on considère généralement qu'un lit est dit « froid » lorsqu'il est occupé moins de 4 semaines par an, et qualifié de « chaud » s'il est occupé au moins 12 semaines par an. Les lits occupés entre 1 et 3 mois par an sont qualifiés de « tièdes ».

⁴ D'après INSEE, offre en hébergement des hôtels, campings, autres hébergements collectifs de tourisme et gîtes.

⁵ En application des articles L.342-1 et suivants du code de l'urbanisme

2.4 JUSTIFICATIONS DU CHOIX DU PROJET DES VARINS

On retiendra :

- La proximité du bourg
- La facilité d'aménagement du site
- La disposition du foncier communal pour une grande partie
- La proximité du départ du domaine skiable
- L'inexistence d'enjeux environnementaux majeurs
- L'accessibilité du site
- La maturité des procédures administratives pour mettre en œuvre l'opération

2.5 MAITRISE DU FONCIER

La surface incluse dans le périmètre du projet s'élève à 3,52 ha, la commune possède soit directement soit avec le CCAS communal 2,04 ha. Des négociations sont en cours pour l'obtention des 1,48 ha restants appartenant à des particuliers.

2.6 CONCERTATION RELATIVE AU PROJET

La concertation préalable à l'opération d'aménagement a eu lieu du 15 juillet 2018 au 15 septembre 2018 et le conseil municipal a approuvé les conclusions du rapport tirant le bilan de la concertation.

La participation fut faible malgré de nombreux communiqués, une réunion publique le 16 juillet 2018, l'ouverture d'un registre et d'une boîte mail dédiée (1 avis sur registre, 1 courrier à la mairie, 5 avis par courriel, 32 « j'aime » sur Facebook mais aucun commentaire et 21 avis en réunion).

Cependant pour répondre aux demandes du public, la mairie définit ainsi les « suites à donner :

- Conserver l'ambition de haute qualité architecturale...
- Poursuivre le travail de coordination...
- Garder un lien avec le public...
- Revenir auprès du public lors des études de conception pour expliquer les choix - d'aménagements, les calendriers et le phasage... ».

2.7 EVALUATION DES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Après analyse de la demande d'examen au cas par cas, la Préfecture de la Région Auvergne-Rhône-Alpes dans sa décision n° 2018-ARA-DP-01099 a considéré que le projet ne devait pas être soumis à évaluation environnementale.

Aucun effet notable sur l'environnement, sur la topographie, l'hydrogéologie ou sur l'activité agricole n'a été noté.

Les mesures compensatoires ou indemnités seront prises au moment où l'exploitant sera connu et le préjudice sera progressif en fonction de l'avancement des travaux.

2.8 PROGRAMMATION DES TRAVAUX

Quatre phases de construction sont prévues.

- 2022-2024 réseaux, résidence de tourisme et hôtel
- 2023-2025 voirie secondaire et première tranche de chalets
- 2025-2027 seconde tranche de chalets
- 2028-2029 finalisation des espaces publics

2.9 JUSTIFICATIONS DE L'INTERET GENERAL DU PROJET

Les justifications développées sont essentiellement :

- Réduction de la part de lits froids
- Développement sur un marché touristique exigeant
- Amélioration des équipements et des lits marchands actuels
- Soutient du nombre de nuitées à l'année
- Développement économique avec l'émergence d'un nouveau quartier
- Intégration aussi bien au milieu naturel
- Continuité de la démarche de la station touristique

3 OBSERVATIONS ET AVIS RECUEILLIS

3.1 DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Considérant que les éventuelles atteintes à la zone humide et à la zone de protection du captage sont réduites, après analyse de la demande d'examen au cas par cas, la Préfecture de la Région Auvergne-Rhône-Alpes a considéré que le projet ne devait pas être soumis à évaluation environnementale.

3.2 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Observations recueillies

Pour rappel, le décompte est le suivant :

- Réception en permanence : 25 personnes.
- Courriels hors pétition : 49
- Lettres au commissaire-enquêteur : 13
- Pièces jointe communiquées : 5
- Pétition : 432 signatures retenues

Hors délais soit après le 26 novembre 2021, 3 signatures de pétition, 3 courriels et 1 lettre.

Observations favorables au projet

Elles montrent de l'intérêt pour :

- Le renforcement économique et touristique
- L'amélioration des infrastructures
- L'amélioration de l'offre de logement touristique
- La requalification du site

Des conditions sont émises sur la mise à disposition de parkings et la liaison avec le village

Observations défavorables au projet

Elles ont porté sur :

- Le manque d'information
- La perte d'identité de la station avec la perte de paysage
- L'incohérence avec les dimensions du champ de neige et son équipement
- L'incohérence avec les perspectives climatiques
- « L'extravagance » du projet et la « bétonnisation » du site
- L'éloignement du parking
- La dangerosité des circulations
- L'« encerclement » de certaines habitations
- L'incertitude de voir les résidences occupées
- Le caractère « passéiste » du projet
- Le manque de logements pour les employés et les habitants
- L'appauvrissement des terres agricoles
- Certaines limites de propriétés

Alternatives proposées

Ont été notées :

- L'aménagement du centre du village aurait été préféré
- La position de la salle des fêtes, le parking, l'emplacement des bâtiments à d'autres endroits
- Le rassemblement des équipements seuls aurait été préféré

Questions posées

Elles ont essentiellement porté sur le parking, sur la circulation, sur la hauteur des immeubles, sur la hauteur des bâtiments, sur le garage des demeures, sur le budget, sur la présentation des aspects financiers.

3.3 PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Il a été adressé à la commune et au délégué avec le contenu des différentes observations présentées par le public

Réponse de Teractem

La composition des constructions est rappelée, la part des chalets est précisée et des indications sont données sur les compléments de notification à des propriétaires non avertis.

Réponse de la commune

M. le maire a répondu avec précision à tous les thèmes enregistrés dans un courrier au contenu détaillé.

4 ANALYSE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

4.1 PROCEDURE, DOSSIER ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Analyse du commissaire-enquêteur

L'enquête publique relative au dossier de DUP et l'enquête parcellaire font suite à des procédures qui se sont déroulées durant plus d'une décennie.

Le dossier présenté à l'enquête publique était relativement succinct et ne présentait pas de détails abondants, le public qui est intervenu au cours des permanences avait comme référence le dernier numéro du journal local « pradines » plus explicite visuellement.

Pour ce qui est des exigences réglementaires, le dossier présenté comportait tous les éléments nécessaires. Plusieurs registres ont été remplis, les courriers, copies de courriels ont été intégrés au fur et à mesure par le secrétariat de la mairie en dehors des permanences

L'affluence a été soutenue, les permanences ont toujours été fréquentées de façon continue, notamment le dernier jour où la séance a dû être prolongée jusqu'à 19 heures pour pouvoir recevoir tout le public.

Au-delà des courriels et des observations sur registres, une pétition a été ouverte, elle a recueilli la signature de 433 personnes⁵.

D'une façon générale, l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, que ce soit au niveau de l'organisation matérielle ou des différents contacts qui ont pu être pris.

Cependant comme c'est le cas dans les communes touristiques, les résidents secondaires n'ont probablement pas reçu une information identique à celle des Pralins.

Par ailleurs dans ce type d'enquête, lorsque la consultation se fait au terme d'un assez long processus et comme c'est le cas ici sur la question de la DUP, pour le public, les observations portent parfois sur la remise en cause complète du projet ou sur des détails qui n'appartiennent pas à l'objet de l'enquête. Il en est bien entendu tenu compte dans l'avis exprimé.

4.2 ANALYSE DES OBSERVATIONS ET AVIS EXPRIMEES LORS DE L'ENQUETE

Seuls sont repris ici les points essentiels, pour plus de détails on pourra consulter le rapport d'enquête (document 1). Les sujets abordés sont les suivants

Manque d'information et de communication sur le projet

Depuis plus de dix ans, l'existence d'un secteur destiné à l'aménagement d'un front de neige est connue au moins dans les projets de PLU (et auparavant de POS). Des enquêtes publiques ont été menées pour le PLU, pour le projet UTN, pour le projet de ZAC, pour la modification du PLU, procédures récentes auxquelles on peut associer la concertation spécifique sur l'aménagement du quartier des Varins et au-delà les publications de la commune.

On peut regretter que les résidents secondaires n'aient probablement pas reçu une information spécifique compte tenu de la discontinuité de leur présence. En revanche, l'association « Un avenir pour Praz » en diffusant abondamment un message pour le projet, sur le plan de l'information stricte, l'action a eu pour conséquence de signaler l'existence d'une enquête-publique.

Incohérence du projet avec le type de station-village de Praz-sur-Arly

⁵ Plus une vingtaine de personnes n'ayant pas voulu dévoiler leur identité, un double et plusieurs hors délais.

Tous les constats montrent une érosion des locations, une perte de lits professionnels, une diminution de la qualité des hébergements ne répondant plus à la demande, des remontées mécaniques méritant une évolution, un champ de neige connecté au potentiel suffisant pour accueillir d'autres skieurs.

Sur tous ces constats, le projet peut apporter une contribution sensible à l'amélioration de la qualité pour la pratique des sports de neige et du tourisme de façon générale sans altérer l'image de Praz-sur-Arly.

Le développement du centre du village déjà bien initié ne peut être une alternative au projet de la zone des Varins, les deux vocations sont différentes, avec les commerces au centre et les résidences de tourisme près des activités de loisir.

Inadaptation du projet avec le champ de neige, avec le potentiel des remontées mécaniques et avec l'évolution du climat

L'Espace Diamant est un des champs de neige interconnectés le plus important de Haute-Savoie et ne paraît pas représenter une limite dans la pratique du ski, il ouvre au contraire un ski à plusieurs niveaux de difficultés.

La logique montrant que l'augmentation du nombre de skieurs, génère une augmentation des recettes des services de remontées mécaniques et permet de ce fait un investissement dans l'amélioration et l'entretien du matériel est toujours aujourd'hui celle qui prévaut même si des réflexions sont engagées sur une évolution des pratiques de la montagne. Sans modernisation apportée par des investissements nouveaux la qualité du parc baissera.

Labellemontagne, gestionnaire du domaine, face à l'évolution du climat et donc de l'enneigement considère que l'adoption de techniques spécifiques de traitement du champ de neige peut permettre selon le schéma actuel d'évolution de préserver l'activité durant plusieurs décennies.

Il convient également de noter que le projet a pour vocation une destination toutes saisons et que le tourisme en montagne saura évoluer hiver comme été. Le déport des investissements vers les pratiques estivales, dans les autres stations comme à Praz-sur-Arly possédant de plus une tradition dans ce domaine est maintenant notable.

Identité du village, « bétonnisation » et disparition d'un espace vierge

Pour ce qui concerne l'identité du village, il s'agit là d'une appréciation très subjective et personnelle de chacun. En 1968, les habitants étaient au nombre de 640, cinquante ans plus tard, en 2018 la population est évaluée à 1236 personnes selon l'INSEE et la station possède plus de 9000 lits.

Les bâtiments projetés restent très semblables aux constructions que l'on rencontre dans le village ainsi qu'à celles des deux programmes de construction envisagés à l'est de la route des Varins, il n'y a pas de changement d'échelle dans l'aménagement. La commune compte 150 grands bâtiments collectifs et 500 chalets individuels et petits collectifs.

Le PLU a été modifié pour tenir compte des remarques émises au moment des consultations sur le projet et ainsi ramener la hauteur des bâtiments à 16 m.

On constate aujourd'hui que les surfaces en question sont certes dégagées mais partiellement occupées avec une série d'édicules peu valorisants pour un espace dont la fonction est le regroupement, les services, la promenade et certains loisirs de la station. Cet espace y gagnera en lisibilité en fonctionnalité avec le regroupement des services essentiels pour la pratique du ski (Ecole, billetterie, garderie, restauration et location notamment).

Il paraît exagéré de qualifier l'espace de pied de versant avec les occupations actuelles (bâtiments peu attirants, toilettes dans une sorte de container, parking au pied des pistes, etc...) de lieu où il est intéressant de vivre en harmonie avec la nature.

Par ailleurs, le projet est conçu comme un nouvel espace de centre station en liaison avec le centre village actuel.

Des données fournies par M. le maire, la zone de partage piéton-skieur qui est souvent évoquée, est ainsi étendue, elle passe de 4 000 m² à 6 000 m², les constructions se trouvant en partie sur la zone de parking actuelle.

Projet des Varins et place du logement dans la station de Praz-sur-Arly

Les différentes données communiquées montrent que :

- « Le volume des lits a très peu évolué ces dernières années...stagnant à 9042 lits depuis 2018 ».
- Pour 2021, le décompte des lits occupés est le suivant 7:
- Lits pros, locatifs en agence ou résidence : 20 000 nuitées (taux remplissage 30,2 %).
- Lits pros, hôtels, villages vacances, campings : 3 469 nuitées (taux remplissage 50,9 %).
- Lits non commercialisés, 50 318 nuitées (taux de remplissage 15,8 %).

Ces chiffres montrent les différences considérables de taux de remplissage et d'occupation dès que l'on prend en compte le ratio lit commercial / lit diffus.

L'étude menée par G2A pour l'observatoire intercommunal CCPMB montre que « depuis 10 ans la fréquentation touristique est en retrait sur la station passant de 352 700 à 312 500 nuitées...ce recul s'explique en grande partie par une baisse de stock sur les lits chauds ».

Le projet apparaît plutôt complémentaire, en délivrant des lits :

- Sous contrat d'occupation maîtrisant le problème des lits froids et donc de la non-occupation de lits « propriétaires ».
- Sur des terrains dont la mairie conservera la propriété, ce qui préserve l'occupation au cas où des options de long terme différentes seraient mises en place.
- D'une qualité supérieure à ce que l'on peut trouver en moyenne à Praz-sur-Arly où 60 % des résidences secondaires ont été construites avant 1990 (INSEE).
- Hors vacances scolaires avec offre d'hôtellerie.

Le projet ne peut être une alternative au logement des habitants ou des personnels temporaires puisqu'il s'agit pour la majorité des lits de résidences de tourisme.

Il est à noter que la consigne à ski ne disparaît pas mais qu'elle est intégrée au pied d'immeuble avec le magasin de location de skis.

M. le maire rappelle que Praz-sur-Arly met en place une stratégie de location à long terme en signant des baux à construction à long terme de 75 ans, imposant la nature des lits (dont certains sont réservés au personnel de la station) et en récupérant au terme du contrat les terrains et les bâtiments. Les investisseurs sont des institutionnels et non des promoteurs.

Circulation sur la route des Varins

Le commissaire-enquêteur a bien noté cette difficulté et la nécessité pour la commune de tenir compte notamment des véhicules complémentaires provenant de l'hôtel. M. le maire note que le carrefour n'est pas signalé comme étant accidentogène et (qu'en cas de DUP) « la mairie pourra enfin réaménager le carrefour et ses liaisons routières ».

Disparition du parking, éloignement du nouvel emplacement

Le commissaire-enquêteur a bien pris note du changement dans l'utilisation. On peut également considérer comme certaines observations tendent à le montrer que le parking des véhicules n'apporte rien au paysage et à la « belle nature » de la zone des Varins.

Le nombre de places est pratiquement le même à quelques places près et la commune s'est engagée à augmenter les cadences des navettes.

⁷ Extrait bilan fin de saison. Observatoire de l'activité touristique, document G2A.

Dans le détail ce qui est présenté ce sont pour une capacité totale voisine de 320 places :

- Parking ESF 40 places
- Parking nord-ouest 150 places plus 50 place à l'ouest en bordure de l'Arly
- Parking salle des fêtes 40 places ajustées par la suite
- Parking sud non défini avec une géométrie à ajuster

Il est par ailleurs noté que les parkings du domaine privé comportent 200 places pour l'hôtel et les résidences et 40 places au droit des chalets.

Le réaménagement permet une création de 320 places publiques.

Le parking doit être utilisé pour le champ de neige, pour la base de loisirs et pour le centre du village, ce qui correspond à une optimisation de l'occupation du sol où certes les usagers devront fournir un effort modeste à pied.

Comme il l'est indiqué, le déploiement des navettes sera réorganisé avec en outre un objectif de prise en charge des personnels pour libérer des places de parking (80 places visées).

Pour ce qui concerne l'alternative de construction de la ZAC à la place du parking qui sera créé, elle n'apparaît pas possible puisque le terrain n'est pas classé en zone constructible.

Aujourd'hui les parkings sont gratuits et M. le maire indique que « l'actuelle municipalité n'a pas évoqué le souhait de les rendre payants ».

Problème des logements pour personnel saisonnier et pour habitants

Il est sous-entendu que le logement touristique n'a qu'une priorité secondaire. Le commissaire-enquêteur n'a pas à se prononcer sur le sujet tout en soulignant la double difficulté effective, offrir un logement et/ou des services. Logement touristique ou habitation pour les employés de Praz-sur-Arly ne se présentent pas comme une alternative envisageable. La création de la ZAC à des fins touristiques n'exonère pas la commune de construire des logements pour la population locale permanente ou occasionnelle.

M. le maire indique à ce sujet que la création de logements pour le personnel est prévue dans une convention « loi Montagne » et qu'un autre terrain est réservé en rive droite pour le logement des personnels de la station.

Disparition des terres agricoles

Le commissaire-enquêteur constate que l'exploitant actuel bénéficiaire de la ressource agricole n'a pas pu être identifié (fin d'exploitation ?) et que seule une partie réduite de la zone des Varins est concernée. Il est difficile d'en faire un décompte précis en termes de surface et au-delà en termes d'usage tant le secteur est anthropisé l'été.

Les compensations proposées doivent se mettre en place comme c'est le cas dans ce type de contexte.

On note par ailleurs que la divergence avec le propriétaire et sa famille porte sur le montant du prix de vente des terrains et non sur la perte d'exploitation en foin ou autre récolte.

Demande équipements ludiques

Le commissaire-enquêteur a bien noté, il ne s'agit pas réellement d'alternatives à la construction des éléments du projet de construction mais qu'il s'agit d'une sollicitation complémentaire.

Budget de l'opération

Le budget de l'opération paraît clairement affiché, certains investissements sont supportables par la commune, d'autres par l'aménageur et d'autres encore par Labellemontagne, il ne paraît pas y avoir de confusion.

D'après les indications de M. le maire, le budget a été estimé par un cabinet indépendant lors de la procédure UTN, l'offre de l'aménageur corrobore le bilan initial.

Garage des remontées mécaniques

Selon les indications de M. le maire, il doit être positionné au hameau de La Grabille.

Observations favorables au projet

Le commissaire-enquêteur a bien noté les observations allant dans le sens du développement du projet, elles rejoignent parfois les oppositions soulignant la nécessité de recomposer le pied de piste aujourd'hui traité de façon peu attirante.

5 AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

APRES AVOIR

- *Pris connaissance des documents constituant le dossier.*
- *Vérifié que les pièces du dossier répondaient aux exigences réglementaires et évalué la teneur du projet présenté.*
- *Défini en concertation avec les services (DRCL/BAFU) de la préfecture de la Haute-Savoie les dispositions pratiques pour le déroulement de l'enquête publique.*
- *Vérifié que toutes les procédures relatives à l'information du public avaient été mises en place.*
- *Vérifié que le dossier mis en consultation répondait bien aux critères d'information du public et que chacun pouvait s'informer correctement sur le projet présenté dans de bonnes conditions.*
- *Recueilli l'avis de M. le maire et de Teractem organisme délégataire.*
- *Effectué un examen du site lors de plusieurs visites.*
- *Recueilli l'avis de toutes les personnes ayant souhaité s'exprimer, en permanence, par courrier, par oral ou par courriel et par pétition.*
- *Rencontré les personnes, professionnels notamment qu'il me paraissait utile de rencontrer.*
- *Remis et commenté à M. le maire ainsi qu'à son délégataire au cours d'une réunion et ensuite par courrier les éléments recueillis lors de l'enquête sous forme de procès-verbal.*
- *Présenté à cette occasion mes propres interrogations et demandes complémentaires.*
- *Rassemblé les observations, les avoir analysées, formulé un avis sur les éléments du dossier et synthétisé l'ensemble dans le rapport d'enquête (document 1).*

CONSTATANT QUE

- *L'information a été diffusée de façon correcte. Le cas des résidents secondaires très nombreux, même si une permanence s'est tenue durant les vacances scolaires du point de vue de l'information reste toujours difficile. La large diffusion de la pétition -au-delà du contenu- fut un facteur d'information sur la tenue de l'enquête publique.*
- *La participation a été soutenue, par courriel, par courrier en permanence avec des avis favorables et défavorables de poids égal hors pétition contre le projet rassemblant plus de 400 signatures.*
- *Des réponses ont été apportées à toutes les personnes ayant fait part de leurs observations.*
- *Les oppositions au projet sont issues de personnes, habitants principaux ou secondaires ne souhaitant pas le changement du secteur des Varins par crainte de perdre un patrimoine qu'il s'agisse d'un patrimoine naturel tel que le paysage, l'espace ou d'un patrimoine foncier propre.*
- *Les arguments portant sur la non-cohérence du projet avec le champ de neige et les changements climatiques font partie du débat scientifique et sociétal actuel.*

Il est cependant difficile aujourd'hui pour une commune dont la vie économique dépend de la montagne, de considérer sur la base de perspectives incertaines à l'horizon de plusieurs décennies que de tels projets d'amélioration ne peuvent être engagés.

- La volonté de changer les équipements peu séduisants du front de neige est également avancée par les opposants au projet, c'est une opinion partagée par bon nombre de dépositaires d'observations.
- Les ouvrages annexes comme le parking modifieront les habitudes, elles ne bouleverseront pas la pratique et l'on peut se demander si ce n'est pas un point positif du projet que d'éloigner le parking du champ de neige et de la promenade le long de l'Arly. En particulier pour ce parking, il y aura optimisation de l'espace car il sera utilisé pour le champ de neige, pour le centre-ville et pour la zone de loisirs.
- D'autres équipements ou bâtiments seront construits en accompagnement de l'opération de construction de la ZAC, c'est le cas de la salle polyvalente.
- Les professionnels ont globalement émis un avis favorable pour une construction attendue en soulignant tout de même l'existence d'autres difficultés de logement plus importantes pour eux sur le court terme, celles des employés saisonniers. Des réponses seront apportées par les contrats commune-aménageurs et un autre bâtiment en rive droite doit être aménagé.
- Le marché de la transaction est actuellement très tendu « il n'y a rien à vendre ».
- Ce projet est contributif à la diminution de lits froids ou tièdes, difficulté très importante pour le maintien de la vie économique à Praz-sur-Arly aujourd'hui fragile.
- Les professionnels des remontées mécaniques entendus disent que pour 20 à 30 ans selon les perspectives connues, la pratique du ski est possible moyennant adaptation des techniques, au contraire, s'il n'y a pas d'amélioration, le parc va devenir obsolète progressivement.
- Le projet est mûr de longue date, beaucoup de modifications ont été apportées, et il n'est pas totalement figé.
- Le secteur des Varins est essentiel pour la pratique de la montagne hiver et été, la commune dispose à la fois des opportunités et des perspectives pour éviter le recul, il s'agit donc bien d'un projet **d'intérêt général** dont les conséquences se mesurent à l'échelle de la station.
- Pour mettre en œuvre le projet, la commune doit posséder une partie des terrains qui ne lui appartiennent pas, il est donc nécessaire d'avoir recours à **l'expropriation**.
- Les **avantages** de l'opération, pour la pratique de la montagne, pour le logement, pour les services associés, pour l'activité économique, pour l'usage d'ouvrages annexes au projet, pour l'agrément du site sont bien identifiés.

Les **inconvenients** portent de façon matérielle essentiellement sur la perte de propriété des propriétaires des terrains actuels et de façon plus immatérielle, appréciable de façon diverse (dégradation du patrimoine ou réorganisation d'un espace dégradé ?) sur la transformation d'un pied de versant, espace essentiel pour la station.

En tenant compte de tous ces éléments, il apparaît au **bilan** que les avantages de l'opération l'emportent sur les inconvenients.

- Certaines limites de la ZAC et des parcelles soumises à expropriations méritent cependant des modifications non fondamentales pour le projet mais notables pour les usages sereins des propriétés.

**J'EMETS UN AVIS FAVORABLE A LA DECLARATION D'INTERET PUBLIC
RELATIVE A LA CREATION DE LA ZAC DES VARINS A PRAZ-SUR-ARLY**

AVEC LA RESERVE SUIVANTE :

Préserver les propriétaires de la parcelle B 2088 de toute utilisation de la parcelle B2398 pouvant apporter une nuisance à quelques mètres de l'habitation, en sortant cette dernière parcelle du champ de l'expropriation ou en recherchant une disposition dans la transaction ayant les mêmes effets.

AVEC LES RECOMMANDATIONS SUIVANTES /

Il est bien noté que l'opération ne peut se faire sans les produits de la vente aux privés de l'espace « chalets », or une des difficultés de Praz-sur-Arly dans le domaine des logements et vis-à-vis de laquelle le projet des Varins entend notamment lutter est constitué par la surreprésentation de lits froids ou tièdes. Aujourd'hui le projet n'est pas totalement figé, il est indiqué que le projet fera obligatoirement l'objet d'un conventionnement « loi Montagne » il est donc vivement recommandé de ne pas laisser introduire de possibilités de création de lits froids dans cet espace privilégié et de confirmer à la population la nature des engagements pris.

Michel MESSIN
Commissaire-enquêteur



Chamonix Mont-Blanc
Le 20 décembre 2021

Praz-sur-Arly (Haute-Savoie)

***Préfecture de la Haute-Savoie
Commune de Praz-sur-Arly***

***« Enquête publique conjointe préalable à la
déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au
projet d'aménagement du nouveau quartier touristique
des Varins***

***Enquête parcellaire
Document 3 – Conclusions et avis***

Enquête n°E21000150/38

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

Commune de Praz-sur-Arly (Haute-Savoie)

« Enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet
d'aménagement du nouveau quartier touristique des Varins »



Sommaire

1	ENQUETE PUBLIQUE	5
1.1	CONTEXTE	5
1.1.1	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	5
1.1.2	PORTEUR DU PROJET ET INTERVENANTS	5
1.1.3	MOTIVATION ET HISTORIQUE DU PROJET	5
1.2	PROCEDURES	5
1.3	CONDITIONS DE L'ENQUETE	7
1.4	PERSONNES, PUBLIC ET ORGANISMES S'ETANT EXPRIMES	7
1.4.1	AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (PREFET DE REGION)	7
1.4.2	PUBLIC	7
2	ENQUETE PARCELLAIRE CONJOINTE	9
3	AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	11

SIGLES UTILISES

Ae	Autorité environnementale
ADEME	Agence de développement et de maîtrise de l'énergie
AEP	Alimentation en eau potable
AIOT	Activités, installations, ouvrages et travaux
ANC	Assainissement non collectif
APPB	Arrêté préfectoral de protection de biotope
AOP	Appellation d'origine protégée
ASTERS	Conservatoire des espaces naturels de Haute-Savoie
CC4R	Communauté de communes des quatre rivières
CDNPS	Commission départementale de la nature des paysages et des sites
CDPENAF	Commission départ. de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
Ce	Centre d'enfouissement technique
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
EEE	Espèces exotiques envahissantes
EP	Eaux pluviales
EPTB	Etablissement public territorial de bassin
EBC	Espaces boisés classés
EBF	Espace de bon fonctionnement (cours d'eau)
ENS	Espace naturel sensible
EPAGE	Etablissement public d'aménagement et de gestion des eaux
ERC	Eviter, réduire, compenser
FRAPNA	Fédération Rhône-Alpes de protection de la nature
GAEC	Groupement agricole d'exploitation en commun
GEMAPI	Gestion des Milieux Aquatiques et Protection contre les Inondations
GES	Gaz à effet de serre
GMS	Grandes et moyennes surfaces
IGP	Indication géographique protégée
INAO	Institut national de l'origine et de la qualité
ISDI	Installation de stockage de déchets inertes
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
OFB	Office français de la biodiversité
PAPI	Plan d'action et de prévention contre les inondations
FGRi	Pian 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
REP	Réutilisation des eaux pluviales
REUT	Réutilisation des eaux traitées
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
SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SAU	Surface agricole utile
SCoT	Schéma de cohérence territorial
SM3A	Syndicat mixte d'aménagement de l'Arve et de ses affluents
SPANC	Service public d'assainissement non collectif
SPU	Secteur potentiellement urbanisable
SRCAE	Schéma régional climat air énergie
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique (trame verte et bleue)
STECAL	Secteur de taille et de capacité limitée
STEP	Station d'épuration des eaux usées
UTN	Unité touristique nouvelle
ZNIEFF	Zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique

1 ENQUETE PUBLIQUE

1.1 CONTEXTE

1.1.1 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur le projet de création de la ZAC appelée les Varins sur la commune de Praz-sur-Arly avec deux composantes, l'une sur la déclaration d'utilité publique (DUP) et l'autre sur le parcellaire.

Depuis plus d'une dizaine d'année, la commune souhaite revitaliser le quartier des Varins en rive gauche de l'Arly et au pied des pistes ce qui a pour objectif visé l'amélioration de l'accueil touristique, de l'hébergement, des services et de l'agrément du site.

Le site s'appelle les Varins et le projet : ZAC du nouveau quartier touristique des Varins. La surface incluse dans le périmètre de la DUP est de 3,52 ha, la commune en possède 58 % et voudrait acquérir la totalité.

L'intitulé de l'enquête est le suivant :

« Enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet d'aménagement du nouveau quartier touristique des Varins sur la commune de Praz-sur-Arly »

1.1.2 Porteur du projet et intervenants

La commune de Praz-sur-Arly est maître d'ouvrage.

Le délégataire est Teractem, société d'économie mixte, en appui à la collectivité pour la réalisation du projet.

Le porteur de l'enquête publique est M. le préfet de la Haute-Savoie, la Direction des relations avec les collectivités locales (DRCL), Bureau des affaires foncières et de l'urbanisme (BAFU)¹.

1.1.3 Motivation et historique du projet

Les motivations avancées par la commune résultent de la volonté de faire évoluer l'offre de la station touristique en lien avec la situation économique, démographique et touristique de celle-ci, confrontée à une modification des demandes de la clientèle de montagne et à une adaptation décroissante des équipements notamment de l'hébergement touristique.

Le projet est ancien puisque les premières réflexions sont traduites dans le POS de 1983, ensuite dans le PLU de 2009 et dans celui de 2018.

La volonté de poursuivre est entretenue puisque l'évolution touristique constatée confirme les diagnostics établis initialement et renforcent la décision de modifier l'offre de la station. La commune doit pour cela maîtriser le foncier dans sa totalité ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

1.2 PROCEDURES

Cadre de la procédure

Cette enquête publique s'inscrit dans le respect des dispositions de l'article R.111-1 du code de l'expropriation.

Il s'agit d'une enquête publique conjointe, d'une part préalable à la déclaration d'utilité publique et d'autre part, parcellaire.

¹ le dossier est suivi par Mme Manieri.

Ce présent avis ne concerne que la partie du dossier relative à l'enquête parcellaire

Désignation du commissaire-enquêteur

Faisant suite à la demande de M. le préfet de la Haute-Savoie, du 16 août 2021, relative à la nomination d'un commissaire-enquêteur, le tribunal administratif m'a désigné le 25 août 2021 pour assurer la prise en charge de la mission d'enquête publique.

Arrêté de prescription de l'enquête publique et la mission du commissaire-enquêteur

L'arrêté prescrivant la tenue de l'enquête publique a été établi par M. le préfet de la Haute-Savoie, le 29 janvier 2021.

Il définit l'objet, les dates, la durée, la composition du dossier, la consultation, les mesures de publicité, la tenue de l'enquête, le recueil des observations et la mission du commissaire-enquêteur avec les tâches lui incombant outre sa contribution à l'information du public :

Information du public

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

- le site internet et les bornes d'information de la mairie de Praz-sur-Arly ;
- l'affichage sur le site et à la mairie de l'information concernant la tenue de l'enquête ;
- le journal Eco Savoie Mont-Blanc du 15 et 29 octobre 2021 ;
- le journal Le Dauphiné Libéré du 15 et 19 octobre 2021 ;
- le site internet des services de l'Etat, www.haute-savoie.gouv.fr .

Dossier en consultation

Le dossier présenté en consultation comprenait deux sous-dossiers.

Pour l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique :

- 1 - Notice explicative
- 2 - Plan de situation
- 3 - Plan général de l'aménagement
- 4 - Périmètre de la DUP
- 5 - Plan des ouvrages
- 6 - Estimation des ouvrages
- 7 - Délibération

Pour l'enquête parcellaire conjointe :

- 1 – Plan parcellaire
- 2 – Etat parcellaire

En consultation se trouvaient également outre les registres, l'arrêté préfectoral et un certain nombre de dossiers antérieurs (dossier ZAC, Dossier Consultation) et le dernier numéro du magazine « Pralines » où figurait un article largement illustré de plusieurs pages concernant le projet.

Formulation des observations

Le public a été invité à formuler ses observations et propositions par les moyens suivants :

- En permanence, directement auprès du commissaire-enquêteur.
- Sur les registres mis à disposition à la mairie.
- Par internet sur le site dédié enquetepublique@prazsurarly.fr et les copies des courriels ont été agrafés ou annexés aux registres.
- Par courrier, les documents ont été annexés aux registres.

Les permanences se sont tenues :

- Lundi 25 octobre 2021 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 3 novembre 2021 de 14h00 à 17h00
- Vendredi 26 novembre 2021 de 14h00 à 17h00

1.3 CONDITIONS DE L'ENQUETE

Contacts

Une première réunion a eu lieu le 9 septembre 2021 avec les représentants de Teractem, Mme Pandal et M. Tournay et ensuite le 30 novembre 2021, quelques jours après la fin de la phase de recueil des observations avec M. Jaccaz Yann (maire,) M. Jaccaz Jean-Paul (adjoint urbanisme), M. Tournay (chargé de mission Teractem), Mmes Cornillon (DGS) et Buffet (Urbanisme).

Au cours de l'enquête j'ai pu prendre contact avec :

- M. Brau-Mouret, directeur de Labellemontagne chargé du domaine skiable.
- M. Blanc-Gonnet, directeur de Praz-sur-Arly Tourisme.
- M. et Mme Jean-Charles et Florence Vernet représentant l'association des commerces de Praz-sur-Arly.
- Les représentants de deux agences de location et syndic, Immo Valley et Beauregard Immobilier.

Déroulement

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, aucun incident n'a été relevé. Les conditions matérielles ont été satisfaisantes et les agents de la mairie ont porté une attention efficace à la bonne tenue de l'enquête. Les contacts avec M. le maire ou les élus ainsi qu'avec les représentants de Teractem délégataire ou le public rencontré, ont été courtois et constructifs.

Différents documents utiles à la compréhension du projet m'ont été communiqués, projet de ZAC, dossier UTN notamment.

Il y a eu affluence de contacts au cours des permanences notamment le dernier jour où la permanence du 26 novembre a dû être prolongée jusqu'à 19 h.

Il convient de noter que l'enquête s'est déroulée au cours d'une période où des précautions de contact devaient être prises en raison de l'épidémie de COVID, ce qui n'a causé aucune difficulté, les personnes rencontrées étant habituées à un comportement approprié.

1.4 PERSONNES, PUBLIC ET ORGANISMES S'ETANT EXPRIMES

1.4.1 Autorité environnementale (préfet de Région)

Dans le cadre de l'application de l'article R122-3 du code de l'environnement, l'Autorité a été saisie le 13 mars 2018 par la commune de Praz-sur-Arly. Sa décision (n° 2018-ARA-DP-01099) après examen dit « au cas par cas » a été notifiée, indiquant que le projet présenté « n'est pas soumis à évaluation environnementale ».

1.4.2 Public

Le public a pu s'exprimer en permanence, sur le registre, par courriel, par courrier à la mairie et par la pétition mise en place par l'association « Un avenir pour Praz ».

Le décompte est le suivant :

- | | |
|--------------------------------------|-----------------|
| - Réception en permanence : | 25 personnes. |
| - Courriels hors pétition : | 49 |
| - Lettres au commissaire-enquêteur : | 12 |
| - Pièces jointe communiquées : | 5 |
| - Pétition : | 432 signatures. |

Hors délais soit après le 26 novembre 2021, 3 signatures de pétition, 3 courriels, 1 lettre.

Quelques personnes ont pu utiliser plusieurs moyens pour présenter leurs observations.

Le décompte des personnes favorables ou défavorables n'a pas été fait, toutes ne sont pas totalement favorables ou défavorables, les observations sont souvent nuancées et la pétition a souvent été signée sans justification complémentaire aux écrits du texte du pétition.

Globalement et hors pétition, il y a eu pratiquement autant d'observations favorables que d'observations défavorables.

2 ENQUETE PARCELLAIRE CONJOINTE

Pour plus de détails on se référera au rapport d'enquête (document 1) établi par le commissaire-enquêteur, condensé lui-même des points notables des analyses et observations.

Pour rappel, la commune n'est propriétaire avec le CCAS que de 2,04 ha du territoire couvert par la ZAC, il lui reste à acquérir 1,48 ha pour maîtriser l'ensemble du foncier.

La position des différents terrains figure dans le document suivant.



La commune doit acquérir les parcelles suivantes :

N° cadastral	Surface parcelle (m ²)	Surface à acquérir (m ²)	Propriétaire	N° plan	Terrier
B1395	526	513	Grosset-Grange (Mme) Anne Marie Noëlle	1	1
B1988	5221	5221	Grosset-Grange (Mme) Anne Marie Noëlle Socquet-Juglard (M.) Joseph Gérard	2	2
B1396	26432	920	Grosset-Grange (Mme) Anne Marie Noëlle Socquet-Juglard (M.) Joseph Gérard	3	2
B1983	3450	3450	Socquet-Juglard (M.) Joseph Gérard	4	3
B2394	840	840	Grosset-Grange (Mme) Anne Marie Noëlle Socquet-Juglard (Mme) Isabelle Marie Bernadette	5	4
B2396	3415	3415	Grosset-Grange (Mme) Anne Marie Noëlle Socquet-Juglard (Mme) Isabelle Marie Bernadette	6	4
B2398	404	404	Grosset-Grange (Mme) Anne Marie Noëlle Socquet-Juglard (Mme) Isabelle Marie Bernadette	7	4
B2403	40	40	Grosset-Grange (Mme) Anne Marie Noëlle Socquet-Juglard (Mme) Isabelle Marie Bernadette	8	4
B2406	11	11	Grosset-Grange (M.) Gilles Hubert Grosset-Grange (Mme) Brigitte Marie Marthe Grosset-Grange (Mme) Edith Hélène Grosset-Grange (M.) Jean Claude Grosset-Grange (Mme) Hélène Marie Socquet-Juglard (M.) Joseph Gérard Grosset-Grange (Mme) Anne Marie Noëlle Socquet-Juglard (Mme) Isabelle Marie Bernadette	9	5

Aujourd'hui l'état de notification présenté par le délégataire est le suivant :

Numéro de terrier	Désignation des propriétaires	DUP + EP				
		Notif. ouverture enquête	Retour accusé	affichage mairie	de terrier	Huissier
0001 0002 0004 0005	Madame GROSSET-GRANGE Anne Marie Noelle 505 Rte du Jailet 74120 MEGEVE	24/09/2021	25/09/2021		0001 0002 0004 0005	
0002 0003 0005	Monsieur SOUQUET-JUGLARD Joseph Gerard 64 chemin des fermes 74120 MEGEVE	24/09/2021		27/10/2021	1 0002 0003 0005	24/11/2021 12/10/2021 12/10/2021 12/10/2021
0004 0005	Madame SOUQUET-JUGLARD Isabelle	24/09/2021	25/09/2021		0004 0005	
0005	Monsieur GROSSET GRANGE Jean-Claude	24/09/2021	25/09/2021		0005 0004	24/11/2021
0005	Melle GROSSET-GRANGE Edith	24/09/2021			0005 0004	24/11/2021
0005	Mme GROSSET-GRANGE Helene Décédée	24/09/2021		23/11/2021	0005	
0005	Mme JOB Brigitte	24/09/2021	25/09/2021		0005 0004	24/11/2021
0005	M. GROSSET GRANGE Gilles	24/09/2021	25/09/2021		0005 0004	24/11/2021
0002 0003	Société SA ALVIFA	14/10/2021	22/10/2021			

Un tableau de suivi des notifications est joint à la présente note. Conformément aux dispositions réglementaires, l'ensemble des propriétaires concernés par l'enquête parcellaire a été notifié par courrier RAR en date du 24/09/2021 afin de les informer de l'ouverture de l'enquête entre le 25/10 et le 26/11/2021 inclus. En l'absence de retour des AR, un huissier a été mandaté pour notification et un affichage en mairie a pu être fait.

En cours d'enquête, suite à des vérifications d'origines de propriété pour chacun des terriers, il est apparu que des propriétaires notifiés pour certaines parcelles avaient également des droits sur d'autres parcelles. Des notifications complémentaires ont alors été adressées par huissier à ces propriétaires (il s'agit des cas surlignés en jaune dans le tableau joint).

A la suite des premières notifications et au cours de l'enquête il est apparu que certains propriétaires non identifiés initialement avaient également des droits sur certaines parcelles, des notifications complémentaires ont donc été adressées aux propriétaires concernés.

On notera par ailleurs la présence parmi les propriétaires du terrier 2 et 3, le nom de la société SA ALVIFA, société ayant pris en garantie une hypothèque sur les parcelles B1983 et B1988. Cette société a ainsi été informée de la procédure.

3 AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

APRES AVOIR

- Pris connaissance des documents constituant le dossier.
- Vérifié que les pièces du dossier répondaient aux exigences réglementaires et évalué la teneur du projet présenté.
- Défini en concertation avec les services (DRCL/BAFU) de la préfecture de la Haute-Savoie les dispositions pratiques pour le déroulement de l'enquête publique.
- Vérifié que toutes les procédures relatives à l'information du public avaient été mises en place.
- Vérifié que les affichages étaient bien mis en place.
- Vérifié que le dossier mis en consultation répondait bien aux critères d'information du public et que chacun pouvait s'informer correctement sur le projet de gestion présenté dans de bonnes conditions.
- Recueilli l'avis de M. le maire et de Teractem organisme délégataire.
- Effectué un examen du site lors de plusieurs visites.
- Recueilli l'avis de toutes les personnes ayant souhaité s'exprimer, en permanence, par courrier, par oral ou par courriel et par pétition.
- Rencontré les personnes, professionnels notamment qu'il me paraissait utile de rencontrer.
- Remis et commenté à M. le maire ainsi qu'à son délégataire au cours d'une réunion et ensuite par courrier les éléments recueillis lors de l'enquête sous forme de procès-verbal.
- Présenté à cette occasion mes propres interrogations et demandes complémentaires.
- Rassemblé les observations, les avoir analysées, formulé un avis sur les éléments du dossier et synthétisé l'ensemble dans le rapport d'enquête (document 1).

CONSTATANT QUE

- Les parcelles cadastrales identifiées correspondent bien aux plans parcellaires établi par la société ARPENTAGE géomètre.
- Sur les 9 propriétaires concernés, 6 ont bien reçu leur notification et retourné leur accusé de réception, l'avis de Mme Grosset-Grange Hélène décédé a été affiché en mairie, la notification de M. Socquet-Juglard a été présentée par huissier et ensuite affiché en mairie.
- La Société Alviva, organisme de prêts a été introduite parmi la liste des propriétaires en raison de l'hypothèque prise sur les parcelles appartenant à M. Socquet-Juglard.
- Les notifications complémentaires ont été déposées par huissier le 24 novembre 2021 pour MM. et Mme Socquet-Juglard Joseph Gérard, Grosset-Grange Jean-Claude, Grosset-Grange Edith, Job Brigitte et Grosset-Grange Gilles.

**J'EMETS UN AVIS FAVORABLE A L'ENQUETE PARCELLAIRE RELATIVE
AU PROJET DE DUP POUR LA CREATION DE LA ZONE TOURISTIQUE
DES VARINS**

AVEC LES RESERVES SUIVANTES :

1. Que la procédure de signification de l'enquête publique soit poursuivie jusqu'à son terme pour ce qui concerne les désignations complémentaires de propriétaires.
2. Que les modifications dans la désignation ou dans l'utilisation des parcelles concernées par le projet suivent mon avis de DUP notamment pour la parcelle B2398.

Michel MESSIN
Commissaire-enquêteur



Chamonix Mont-Blanc
Le 20 décembre 2021