

Enquête publique
Servitude pistes de ski « Les Chamois » et « Les Gazelles »
sur la commune des Gets (Haute-Savoie)
du 16 septembre 2022 au 19 octobre 2022

Arrêté du préfet de la Haute-Savoie PREF/DRCL/BAFU/2022-0064 du 28 juillet 2022 portant ouverture d'enquête publique pour l'institution d'une servitude au titre de l'article L 342-20 du code du tourisme sur le domaine skiable des Gets, sur les pistes « Les Chamois » et « Les Gazelles »

RAPPORT
DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Isabelle FORTUIT
Commissaire enquêtrice

Table des matières

I/ Contexte et généralités.....	3
Préambule	3
Objet de l'enquête publique	3
Cadre juridique de l'enquête publique.....	4
Nature et caractéristiques du projet	4
Composition des dossiers soumis à enquête publique.....	5
II/ Organisation et déroulement de l'enquête	5
Désignation du commissaire enquêteur	5
Modalités d'organisation de l'enquête	5
Publicité de l'enquête.....	6
Déroulement de l'enquête	6
Clôture de l'enquête.....	7
III/ Observations déposées par le public ou les propriétaires concernant l'enquête publique ; commentaires et observations de la commissaire enquêtrice et de la mairie	8
IV / Analyse générale de la commissaire enquêtrice	22
La création d'une servitude pour le passage des VTT.....	22
La prise en compte d'ouvrages existants	23
Les possibilités de location, d'acquisition des terrains concernés et les indemnités versées	23
Le tracé de la servitude.....	23

I/ Contexte et généralités

Préambule

La commune des Gets est située au nord-est du département de la Haute-Savoie, aux frontières des massifs du Chablais et du Faucigny. Elle appartient à la communauté de communes du Haut-Chablais, soit 15 communes, créée le 1^{er} janvier 2014, issue du regroupement de la communauté de communes de la vallée d'Aulps et de l'extension du périmètre aux communes de Morzine, des Gets, Bellevaux, Lullin, Vailly, et Reyvroz.

Le village des Gets se situe en zone de moyenne montagne, la mairie étant positionnée à 1 173 mètres d'altitude. La population communale était de 1 215 habitants en 2019, le nombre de logements de 4 026 (source INSEE) et, toujours à cette même date, 85 % des logements sont des résidences secondaires ou des logements occasionnels.

Toutes ces caractéristiques indiquent une attractivité touristique importante, hivernale ou estivale.

La station est labellisée Famille Plus, car prêtant une attention toute particulière à l'accueil des enfants.

Objet de l'enquête publique

Dans le cadre du dossier soumis à enquête publique, la commune des Gets souhaite instaurer une servitude, telle que prévue par la loi montagne, sur les pistes existantes des Chamois et des Gazelles, situées sur le secteur du Mont-Chéry, qui culmine à 1 827 mètres. La piste noire des Gazelles est une ancienne piste noire de coupe du monde, qui offre des passages à 60 degrés. La piste des Chamois est une piste rouge.

La station des Gets fait partie du domaine skiable des « Portes du Soleil », situé entre le Valais et la Haute-Savoie, lequel regroupe 12 stations, soit 8 stations de ski françaises et 4 stations suisses, et compte au total 400 km² de pistes balisées.

La station de ski des Gets, située sur un col, s'étend sur les versants du Mont-Chéry et des Chavannes. Des appareils « départ station » sont répartis le long de la RD 202, axe principal de la commune. Le domaine skiable est relié à Morzine par le secteur des Chavannes.

L'enquête publique est régie par le code du tourisme, et notamment ses articles L 342-18 et suivants.

L'article L 342-20, dans sa rédaction actuelle, dispose : *« Les propriétés privées ou faisant partie du domaine privé d'une collectivité publique peuvent être grevées, au profit de la commune, du groupement de communes, du département ou du syndicat mixte concerné, d'une servitude destinée à assurer le passage, l'aménagement et l'équipement des pistes de ski alpin et des sites nordiques destinés à accueillir des loisirs de neige non motorisés organisés, le survol des terrains où doivent être implantées des remontées mécaniques, l'implantation des supports de lignes dont l'emprise au sol est inférieure à quatre mètres carrés, le passage des pistes de montée, les accès nécessaires à l'implantation, l'entretien et la protection des pistes et des installations de remontée mécanique. »*

Après avis consultatif de la chambre d'agriculture, une servitude peut être instituée pour assurer, dans le périmètre d'un site nordique ou d'un domaine skiable, le passage, l'aménagement et l'équipement de pistes de loisirs non motorisés en dehors des périodes d'enneigement. Cet avis est réputé favorable s'il n'intervient pas dans un délai de deux mois à compter de la transmission de la demande d'institution

de la servitude.

... »

L'article L 342-21 dispose : « *La servitude est créée par décision motivée de l'autorité administrative compétente sur proposition de l'organe délibérant de la commune, du groupement de communes, du département ou du syndicat mixte intéressé, après enquête parcellaire effectuée comme en matière d'expropriation. En cas d'opposition du conseil municipal d'une commune intéressée, elle est créée par décret en Conseil d'Etat. Le dossier de la servitude est tenu à la disposition du public pendant un mois à la mairie de la commune concernée* ».

Le code de l'expropriation s'applique en ce qui concerne l'information des propriétaires dont les parcelles sont impactées par le projet.

Cadre juridique de l'enquête publique

Formalités préalables à l'enquête conjointe

- Délibération du conseil municipal n°146 du 25 octobre 2021 approuvant à l'unanimité le recours à l'enquête préalable à l'institution d'une servitude de pistes et le dossier d'enquête, et autorisant Monsieur le maire à solliciter de Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie l'ouverture d'une enquête ;

- Arrêté du préfet de la Haute-Savoie PREF/DRCL/BAFU/2022-0064 du 28 juillet 2022 portant ouverture d'enquête publique pour l'institution d'une servitude au titre de l'article L 342-20 du code du tourisme sur le domaine skiable des Gets, sur les pistes « Les Chamois » et « Les Gazelles ».

Nature et caractéristiques du projet

La notice explicative jointe au dossier d'enquête précise que, depuis plusieurs années, la commune des Gets a engagé des démarches pour assurer la pérennité de son domaine skiable, et ainsi conforter le dynamisme et la viabilité économique de la station.

A ce titre, ont déjà été instituées :

- Une servitude sur le secteur des « Carry », par arrêté préfectoral n° 2012062-062 en date du 2 mars 2012,
- Une servitude sur le secteur des « Folliets » par arrêté préfectoral n°PREF/DRCL/BAFU/2016-0036 en date du 10 mai 2016.

Les objectifs de la commune pour l'instauration de cette nouvelle servitude sont ainsi exposés dans la délibération du 25 octobre 2021 :

« La commune des Gets bénéficie d'un développement économique lié à la pratique d'activités de loisirs hivernaux et estivaux à destination des familles principalement. Elle a su développer un tourisme de qualité, sécurisé et chaleureux en utilisant au mieux les atouts de son territoire.

Pour garantir le maintien et la survie de son activité économique, la commune a pour objectif l'intégration et la continuation de l'exploitation de l'ensemble de son domaine skiable à long terme. C'est pourquoi, la commune des Gets souhaite instituer une servitude telle que prévue par la loi montagne sur les pistes des Chamois et des Gazelles situées sur le secteur du Mont-Chéry ».

Le projet de servitude concerne 58 comptes de propriété, soit une superficie de plus de 9,85 hectares, dont 1,51 appartient à la commune des Gets.

Composition des dossiers soumis à enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête comprend les pièces suivantes :

- La notice explicative
- Le plan de situation
- L'état parcellaire
- Le plan parcellaire
- La délibération du conseil municipal du 25 octobre 2021

II/ Organisation et déroulement de l'enquête

Désignation du commissaire enquêteur

Par arrêté préfectoral n° PREF/DRCM/BAFU/2022-0064 du 28 juillet 2022, j'ai été désignée pour assurer les fonctions de commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative à l'institution d'une servitude sur le domaine skiable, sur les pistes « Les Chamois » et « Les Gazelles ».

Modalités d'organisation de l'enquête

Le dossier m'a été adressé le 28 juillet 2022 par Mme Céline Manieri, DRCL/BAFU, préfecture de la Haute-Savoie. Les dates d'enquête avaient été préalablement arrêtées ainsi que le nombre et les dates de permanences.

Peu avant l'ouverture de l'enquête publique, j'ai pris contact avec Mme Isabelle Tradot, assurant les fonctions de directrice générale des services afin de pouvoir examiner avec elle les conditions dans lesquelles les permanences pourraient s'effectuer.

Entre les différentes permanences, j'ai procédé à une visite des lieux sur lesquels portaient les observations de l'enquête publique.

Avant la dernière permanence, j'ai été reçue par M. Philippe Vinet, adjoint au maire des Gets et qui représentait ce dernier, absent. Nous avons fait le point sur les principaux éléments ressortant de l'enquête, ainsi que sur le contexte de celle-ci.

A l'issue de cette même dernière permanence, M. Philippe Vinet est revenu faire le point sur son déroulement et M. Simond Bergoend, 1^{er} adjoint, a échangé avec moi sur les différentes observations émises lors de l'enquête publique.

Les formalités de signature du registre d'enquête et des dossiers soumis à l'enquête ont été réalisées par M. Simon Bergoend, 1^{er} adjoint, signant « pour le maire absent » ou pour le maire empêché ».

Publicité de l'enquête

▪ Par voie de presse

Dans la rubrique des « annonces légales », avis « enquêtes publiques » :

Première insertion : Le Dauphiné Libéré : 2/09/2022

Deuxième insertion : Le Dauphiné Libéré : 23/09/2022

Ces publications sont conformes à l'arrêté préfectoral n° PREF/DRCL/BAFU/2022-0064 du 28 juillet 2022, qui mentionnait que l'avis d'enquête serait inséré dans le journal « Le Dauphiné Libéré » huit jours au moins avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de celle-ci.

▪ Par voie d'affichage

L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été publié par voie d'affiches apposées à la porte de la mairie des Gets au moins huit jours avant la date de l'ouverture de l'enquête.

Un certificat d'affichage, signé le 4 octobre 2022 par le Maire, Henri Anthonioz, certifie que l'avis d'ouverture de l'enquête publique a été affiché le 29 août 2022 et qu'il le sera jusqu'à la fin de l'enquête publique.

▪ Autres informations du public

Un dossier dématérialisé a été mis en ligne sur le site internet des services de l'Etat en Haute-Savoie.

Le public pouvait adresser ses observations par écrit à la commissaire enquêtrice en mairie des Gets, avant la date de clôture de l'enquête publique ; ces observations ont été annexées au registre d'enquête.

▪ Information des propriétaires

Les propriétaires concernés ont été destinataires d'une notification individuelle faite par le mandataire du maire des Gets, soit le directeur de Teractem.

Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du vendredi 16 septembre 2022 au mercredi 19 octobre 2022 inclus.

Un certificat de dépôt, signé le 4 octobre 2022 par le maire, Henri Anthonioz, certifie cette mise à disposition du dossier d'enquête publique.

Consultation des dossiers

Les pièces relatives au dossier d'enquête publique ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles côté et paraphé par le maire ont été tenus à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique, aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie des Gets.

Le public a pu s'exprimer pendant les 3 permanences de la commissaire enquêtrice prévues par l'arrêté de prescription d'enquête :

1^{ère} permanence : vendredi 16 septembre 2022, de 8 h 30 à 11 h 30,

2^{ème} permanence : mercredi 28 septembre 2022, de 9 h 30 à 12 h 30,

3^{ème} permanence : mercredi 19 octobre 2022, de 15 h à 18 h.

Les permanences ont été l'occasion de nombreuses visites de la part de propriétaires ou de leurs représentants, concernés par la procédure d'enquête publique. Le temps défini pour les permanences a permis de recevoir toutes les personnes et de pouvoir apporter des réponses aux questions qui ont pu être posées.

J'ai débuté la dernière permanence une heure plus tôt, étant présente en mairie des Gets, et plusieurs personnes attendant déjà pour être reçues.

J'ai également contacté par téléphone une personne qui ne pouvait se déplacer et qui souhaitait avoir des informations sur la procédure et son contenu.

La principale demande était relative à la prise de connaissance du dossier et des plans annexés, et à la bonne compréhension de ceux-ci. Plus particulièrement, les propriétaires concernés, qui avaient été destinataires d'une notification individuelle faite par le mandataire du maire des Gets, soit le directeur de Teractem, ont souhaité avoir des explications complémentaires sur la procédure, la signification de la mise en place d'une servitude « pistes de ski » et des obligations qui en résultent ; elles ont également pris connaissance du plan parcellaire. En particulier, la mention visant la notification individuelle, faite conformément aux dispositions de l'article R 131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, a pu entraîner quelques confusions, certains propriétaires en concluant qu'ils allaient être expropriés.

De manière concomitante à ces rencontres, plusieurs personnes ont déposé des observations sur le registre.

Les permanences se sont déroulées dans de très bonnes conditions. J'étais installée un bureau indépendant, situé en rez de chaussée, à proximité de l'accueil de la mairie.

Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le 19 octobre 2022 à 18 h, le registre a été clos et signé par M. Simond Bergoend, 1^{er} adjoint, signant « pour le maire empêché ».

Ce même jour, j'ai pris possession du registre d'enquête publique, des courriers et des mails qui m'avaient été adressés, qui étaient annexés au registre, et des dossiers soumis à l'enquête publique.

J'ai transmis aux services municipaux des Gets mon procès-verbal de synthèse le 25 octobre 2022.

A la suite d'une réunion organisée à ce sujet en mairie des Gets le 15 décembre 2022, et à laquelle participait le 1^{er} adjoint, M. Bergoend, le directeur général des services, M. Fournier, j'ai reçu les observations définitives de la commune le 23 décembre 2022.

III/ Observations déposées par le public ou les propriétaires concernant l'enquête publique ; commentaires et observations de la commissaire enquêtrice et de la mairie

Les observations sont distinguées suivant leur nature et numérotées dans chaque catégorie.

Sont ainsi répertoriés :

- Les inscriptions sur le registre (R 1 à R 8)
- Les courriers (C 1 à C 5)
- Le mail (M 1)

Les observations mises entre parenthèses ont été formulées par la commissaire enquêtrice, pour une meilleure compréhension.

R 1 : Mme DEMOLIS Liliane née ANTHONIOZ

Précise que sur la parcelle A 1 288 (piste des Chamois) se trouve le captage de leur source, qui alimente leur habitation, située 1 367, route du Chéry. Elle ne formule pas d'opposition au passage de pistes de ski, mais souhaite une protection du captage de la source.

Elle signale d'autre part que sur la parcelle A 1 276 (piste des Chamois) se trouve le tuyau d'alimentation qui va jusqu'à leur habitation.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

La protection du captage de la source et l'existence du tuyau d'alimentation doivent effectivement être pris en compte dans le cadre des éventuels travaux sur la piste de ski.

A cet effet, leur implantation doit être précisément mentionnée et définie sur les documents du maître d'ouvrage.

Observation de la mairie

A prendre en compte dans les plans LIDAR.

R 2 : Docteur PIQUILLOUD ANTHONIOZ et famille ANTHONIOZ

Concerné par les parcelles A 1216 et A 1217 (piste des Chamois), il souhaite savoir quelle indemnité est prévue en échange d'une éventuelle servitude. Ces terrains, s'ils devenaient constructibles, ne pourraient plus l'être, ce qui conditionne le préjudice.

Il souhaite une réponse, à adresser au domicile de la famille Anthonioz, 46, impasse du musée, 74 260 Les Gets.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

- *Conformément à l'article L. 342-24 du code du Tourisme, « La servitude instituée en vertu des articles L. 342-20 à L. 342-23 ouvre droit à indemnité s'il en résulte pour le propriétaire du terrain ou l'exploitant un préjudice direct, matériel et certain. Cette indemnité est à la charge du bénéficiaire de la servitude. La demande d'indemnité doit, sous peine de forclusion, parvenir à la commune, au groupement de communes, au département ou au syndicat mixte bénéficiaire de la servitude dans un délai d'un an à compter de la date où le dommage a été causé ou révélé ».*

- *L'article L342-25 dispose quant à lui que l'indemnité est fixée, à défaut d'accord amiable, par le juge de l'expropriation, d'après :*

1° La consistance des biens à la date de la décision instituant la servitude en fonction des atteintes portées à leur utilisation habituelle et des modifications apportées à l'état des lieux antérieur ;

2° Leur qualification éventuelle de terrain à bâtir, au sens de l'article L. 322-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à la date d'institution de la servitude ou, lorsque la servitude a été établie à l'intérieur des zones pouvant être aménagées en vue de la pratique du ski ou des secteurs de remontées mécaniques délimités par un plan local d'urbanisme ou par un plan d'occupation des sols opposable, à la date de publication du plan ou, si ces zones et secteurs ont été délimités à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan à la date à laquelle cette révision ou cette modification a été soumise à l'enquête publique.

Les parcelles concernées représentent une surface de 933 et 38 m². La servitude concerne 317 m² pour la première parcelle A 1 216 et la totalité de la parcelle A 1 217.

La constructibilité d'un terrain est définie dans le cadre du document d'urbanisme opposable.

Dans le PLUI-H récemment approuvé par le conseil communautaire du Haut-Chablais, ils sont situés en zone N, dans laquelle les possibilités de construction sont strictement limitées.

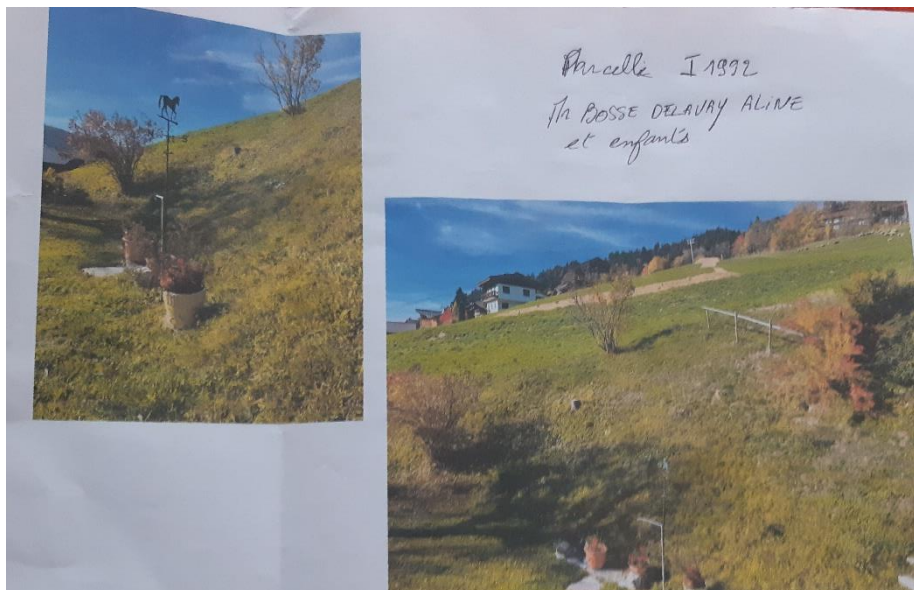
Observation de la mairie

Les terrains en question sont en zone N sur le PLUI-H récemment approuvé.

R 3 : M. DELAVAY Jean-Francois, fils de Mme DELAVAY Aline, demeurant 165, montée de l'Adret aux Gets

Précisent que la commune souhaite mettre une servitude sur la parcelle 665 (il s'agit de la parcelle I 1 992). Ils contestent cette servitude, car la physionomie du terrain ne permet pas l'extension de la piste sur leur terrain. Celui-ci a déjà été travaillé lors de la construction de 3 garages et présente une forte pente inexploitable.

La piste actuelle passe à environ 20 mètres de la maison. Des photos sont jointes, afin de justifier ces remarques. En conclusion, M. Delavay et sa famille considèrent que la servitude, telle qu'elle est inscrite, ne présente aucun intérêt pour le fonctionnement de la piste de ski et demandent la suppression de la partie trop proche de leur maison.



Photographies parcelle I 1 992

Commentaire de la commissaire enquêtrice

La parcelle concernée par la mise en place de la servitude est la parcelle I 1 992. La superficie totale de la parcelle est de 665 m² ; sur cette parcelle, 126 m² font l'objet de la procédure de servitude. Le tracé de la servitude fait effectivement un angle sur la parcelle I 1 992.

Nous sommes ici à proximité de l'arrivée de la piste des Chamois au centre du village des Gets. S'il paraît nécessaire que l'emprise de la servitude corresponde à l'emprise de la piste de ski existante et s'il est normal que cette emprise soit importante, compte tenu de l'arrivée proche de la piste, le tracé de la servitude doit être limité à la piste existante.

Observation de la mairie

Tracé effectivement à revoir – pas nécessaire d'empiéter aussi loin sur le terrain.

R 4 : M. DUBOULOZ Gérard et Mme WENGER Geneviève

Souhaitent que la prise en compte et l'acquisition de la totalité des parcelles concernées, soient les parcelles I 497 et I 515, qui représentent respectivement une superficie de 1 025 et 1 139 m² et une servitude de 744 et 971 m².

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Les parcelles sont situées sur l'emprise de la piste des Gazelles. La parcelle I 497 est également la propriété de 2 autres personnes ; la parcelle I 515 est la propriété du syndicat des copropriétaires de la copropriété Dubouloz Deruaz Lacote.

L'instauration d'une servitude est indépendante d'un éventuel achat des terrains par la commune. La présente demande ne paraît pas relever du cadre de l'enquête publique et doit faire l'objet d'un accord avec la mairie des Gets.

A noter également que la parcelle I 515 se trouve à proximité de l'emplacement réservé N° 358 du PLU intercommunal du Haut-Chablais récemment approuvé. Voir à ce sujet les observations sous le courrier C3.

Observation de la mairie

Pas de volonté d'acquisition des deux parcelles.

R 5 : M. MORALLET Michel, demeurant 123, chemin des Chars à Morzine

Son observation concerne les parcelles I 3 404 et I 3 405 : il souhaite que la ligne inférieure de la servitude soit remontée, de façon à ne pas impacter la parcelle I 3 405.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

La parcelle I 3 405, d'une surface de 131 m2 est impactée par la servitude sur 16 m2 pour la piste de ski des Gazelles.

Dans le document intitulé « état parcellaire », figurant dans le dossier soumis à enquête publique, les parcelles I 3 405 et I 3 405 sont la propriété de la SCI l'Adret, représentée par sa gérante, Mme Léa Morallet. Les observations de M. Morallet ne paraissent ainsi pas pouvoir être prises en compte.

Observation de la mairie

Pas de modification du tracé de la servitude.

R 6 : Mme JORDHNIS Sabine, fille de Mme BAUD Monique, nièce de M. BAUD Raymond

Ne s'opposent pas à la mise en place de la servitude, mais souhaitent savoir s'il y aura une indemnisation.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Les parcelles concernées se situent sur la piste de ski des Gazelles, section I 227 et I 219, et représentent respectivement 912 et 617 m2. La surface soumise à servitude est de 585 et 382 m2. Les propriétaires sont bien Mme Baud Monique et M. Baud Raymond.

La question des indemnités a été récurrente au cours de l'enquête publique et j'ai pu constater que certains avaient des indemnités, d'autre pas, sachant que les indemnités ne sont pas très importantes. Dans le cas présent, aucune indemnité ne paraît être versée.

Observation de la mairie

La commune souhaite indemniser l'ensemble des propriétaires impactés par la servitude, à hauteur de 0,066 €/m2 (voir délibération du 18 juillet 2022).

R 7 : Agence Olivier, 172, route du Front de neige, 74 260 Les Gets

Représente la copropriété l'Adray : précise que l'emprise doit être réduite et ne pas empiéter sur des parkings aériens.

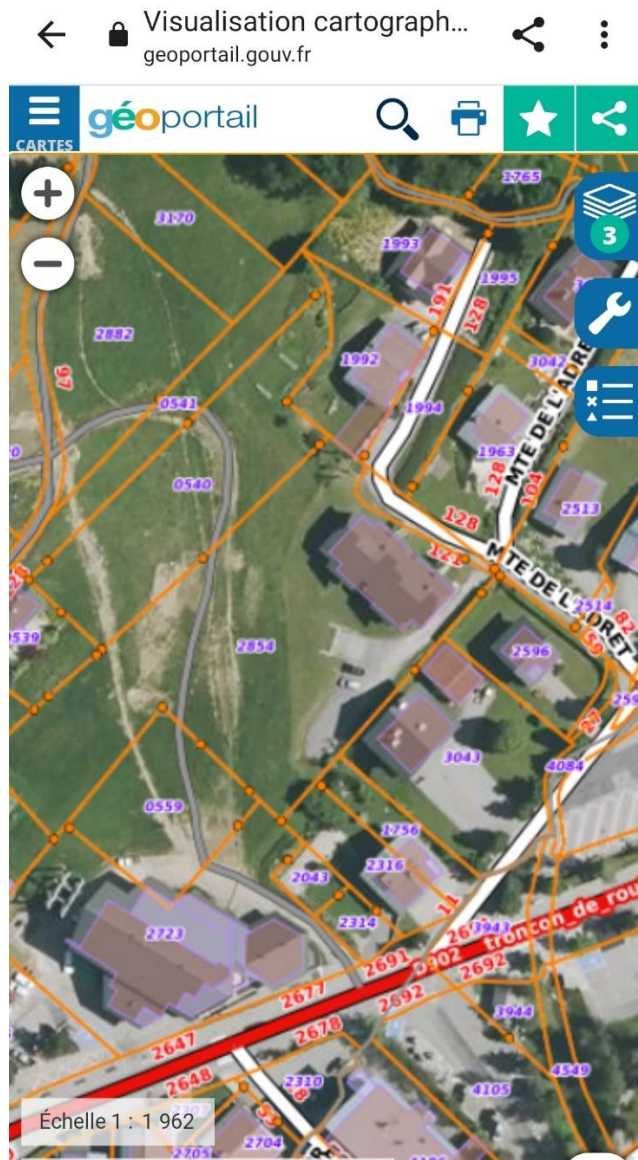
L'agence précise que l'usage de la servitude doit être réservé pour les activités hivernales et la pratique du ski, comme indiqué dans le projet.

L'agence souhaite également savoir si l'indemnité sera maintenue.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

La parcelle impactée par la servitude est la parcelle I 2 854 : sa superficie totale est de 4 076 m² et la surface soumise à servitude est de 2 825 m². Nous sommes ici à l'arrivée des pistes des Chamois et des Gazelles, à proximité immédiate du départ de la remontée mécanique du Mont Chéry.

La photo aérienne ci-jointe, extraite de « Géoportail », montre la parcelle concernée ; l'emprise de la servitude semble effectivement affecter les parkings aériens.



La servitude est bien liée à la pratique du ski et la question de l'indemnisation est posée à la mairie des Gets.

Observation de la mairie

Il n'est pas nécessaire d'empiéter sur les places de stationnement aérien. Même remarque que formulé précédemment concernant l'indemnisation.

R 8 : Agence Olivier, 172 route du Front de Neige, aux Gets

Représente la copropriété des chalets les Longues Poses.

Souhaite que la servitude ait pour unique objet la pratique des activités hivernales liées à la pratique du ski, comme indiqué dans la notice explicative du projet.

Demande également si l'indemnité sera maintenue.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Située sur la piste des Chamois, les parcelles impactées sont les parcelles A 1 241 et A 1 963. Elles ont une superficie de 1 648 et 7 935 m² ; les surfaces soumises à servitude sont de 163 et 1 522 m².

La servitude est bien liée à la pratique du ski et la question de l'indemnisation est posée à la mairie des Gets.

Observation de la mairie

Rien à ajouter au commentaire de la commissaire enquêtrice. Même remarque que précédemment concernant l'indemnisation.

C 1 : M. ANTHONIOZ François

Possède deux terrains sur lesquels passent selon lui deux servitudes : une pour la piste de ski des Gazelles et une pour la piste de VTT : ils sont situés sur le secteur « Les Terrasses », référencés I 223 et I 247 et représentent une surface totale de 1 436 m².

Il souhaite trouver un accord de prix avec la mairie pour la location de ces terrains, objets de servitudes.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Le présent dossier porte sur la constitution d'une seule servitude « piste de ski », même s'il est avéré que des pistes de VTT sont peut-être présentes l'été sur ce tracé.

L'instauration d'une servitude est indépendante d'une éventuelle location des terrains par la commune. La présente demande ne paraît pas relever du cadre de l'enquête publique et doit faire l'objet d'un accord avec la mairie des Gets.

Observation de la mairie

La servitude « été » n'était pas possible juridiquement au lancement du dossier. Est-ce le cas à présent ?

Pas de volonté de location des terrains pour servitude piste de ski, mais versement de l'indemnité liée à la servitude.

C 2 : Mme DELAVAY Chantal, née PREMAT, et M. DELAVAY Florian

Concernés par la parcelle section I, n° 142, d'une surface soumise à servitude de 323 M2, alors que la parcelle a une surface totale de 438 m2, ils souhaitent vendre la totalité de cette parcelle.

Cette parcelle est aujourd'hui en indivision avec des cousins, également favorables à une vente.

Ceux-ci sont : M. Delavay Maurice, Mme Mechoud Françoise, née Delavay, Mme Bleuze Sylvie, née Delavay, Mme Delavay Michelle, Mme Lavanchy Annick, née Delavay, Mme Piguët Sophie, née Delavay, Mme Vernet Magalie, née Delavay, M. Delavay Guy et M. Delavay Philippe.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Lors d'une première rencontre avec M. DELAVAY, celui-ci a évoqué un prix éventuel d'achat par la commune : 650 €/ha pour les terrains soumis à servitude et 12 € par m2 pour les terrains non couverts par la servitude.

L'instauration d'une servitude est indépendante d'un éventuel achat des terrains par la commune. La présente demande ne paraît pas relever du cadre de l'enquête publique et doit faire l'objet d'un accord avec la mairie des Gets.

Observation de la mairie

Pas de volonté d'achat de la parcelle – d'où l'instauration de la présente servitude.

Le prix mentionné de 650 €/ha pour les terrains soumis à servitude correspond en fait au montant de l'indemnisation fixé à 0,066 €/m2.

C 3 : Mme MORAND Monique

Est propriétaire de deux parcelles à part égales avec sa sœur, Mme Marie MUGNIER, et son frère, M. Alfred MUGNIER.

Les parcelles concernées se situent sur la piste des « Gazelles » et se trouvent section I, parcelle 514, d'une surface de 2 919 m2, avec une emprise de la servitude de 2 689 m2, et section I, parcelle 513, d'une surface de 328 m2, avec une emprise de la servitude de 224 m2.

La parcelle 514 est contiguë en 2 points à la voie communale, avec un accès très facile en sa partie basse, y compris pour les véhicules lourds. Elle est desservie, notamment par les réseaux d'eau et d'électricité. La partie située à l'aval et la partie haute sont très peu pentues et définies dans le courrier comme « très propices à l'urbanisation ».

L'occupation actuelle de la parcelle 514 est ainsi définie dans le courrier :

Hormis le passage limité à l'angle sud-ouest, il s'avère que la commune utilise fréquemment cette parcelle pour :

- La piste VTT, qui traverse la partie basse et qui est très fréquentée, notamment en période estivale. C'est en effet un passage obligé pour les VTT, compte tenu de relief et du bâti existant. La piste de descente aménagée pour les compétitions, que ce soient les récents championnats du monde, fin août 2022, ou les épreuves récurrentes de coupe du monde, traverse également la parcelle 514.

- Le dépôt de grumes après les déboisements réalisés en amont, du fait de la proximité immédiate de la route. En 2022, cette parcelle a également servi de dépôt pour des dizaines de M3 de branchages, déchets divers de végétaux issus des débroussaillages pour la préparation des championnats du monde.

S'agissant de l'emprise de la servitude, la propriétaire des parcelles s'interroge sur l'emprise de la servitude, beaucoup plus importante que les tracés de la piste de ski figurant dans les anciens documents d'urbanisme, POS ou PLU, établis de 1987 à 2015. L'emprise de la piste de ski était alors strictement limitée à l'angle sud-ouest de la parcelle 514.

Le projet de servitude couvre désormais la quasi-totalité des parcelles 514 et 513, soit respectivement 92 % et 68 % des surfaces, alors que le passage des skieurs est quasiment impossible sur les 2/3 de la parcelle 514, soit sa partie haute. En effet, la parcelle 513 est infranchissable et correspond à un profond ravin avec ruisseau, situé en zone rouge du PPR, avec des berges très abruptes.

L'emprise de la servitude leur paraît ainsi non justifiée et abusive.

Après recherches, il a été découvert sur les diverses et dernières versions du PLU qu'un ouvrage de franchissement de la voie communale était prévu à proximité. En effet, sur la dernière version du PLU intercommunal, (approuvé à ce jour), est prévue une passerelle, soit un passage supérieur sur la voie communale. Le nouveau PLU prévoit ainsi un emplacement réservé N° 358 pour cet objet ; les accès ne figurent cependant pas dans le projet d'emplacement réservé.

Les propriétaires supposent que les contraintes pour la réalisation d'un tel ouvrage et de ses accès nécessitent un remodelage important du terrain sur les parcelles 513 et 514, et que l'emprise de la servitude résulte de ses contraintes. Ils s'interrogent également sur la faisabilité d'un tel aménagement.

En conclusion, au vu de l'intérêt stratégique de ces parcelles 513 et 514 pour la commune, qui les occupe déjà régulièrement, que ce soit l'été ou l'hiver, les propriétaires demandent à la commune de les acquérir par voie amiable, en tenant compte de leurs diverses potentialités.

Un plan côté, représentant ces différents éléments accompagne le courrier de Mme Morand. Il est intégré ci-dessous.

Le tracé de la servitude paraît effectivement ne pas correspondre au seul objectif de la régularisation d'un usage existant pour une piste de ski et les observations relatives au caractère non justifié du tracé selon cet objectif sont recevables. La mise en place d'une servitude pourrait cependant relever d'un autre objectif que celui d'une régularisation des pistes de ski existantes. Cet objectif devrait cependant être clairement affiché dans les motivations de la procédure.

Enquête publique pour l'institution d'une servitude sur les pistes de ski « Les Chamois » et « Les Gazelles », sur la commune des Gets, du vendredi 16 septembre au mercredi 19 octobre 2022 inclus

Question de la commissaire enquêtrice

Quelle réponse à cette demande d'acquisition amiable des terrains ?

La faisabilité de l'aménagement d'un ouvrage de type passerelle implique-t-elle une telle extension de la servitude de piste de ski ? Les terrains concernés sont en effet très pentus et il paraît difficile d'envisager un élargissement de la piste de ski d'une telle ampleur.

Observation de la mairie

Les affirmations des propriétaires sont vraies concernant l'occupation ponctuelle d'une partie des terrains (piste VTT évènement sportif, opération de défrichement) ;

Quid des possibilités d'instauration d'une servitude « été » ?

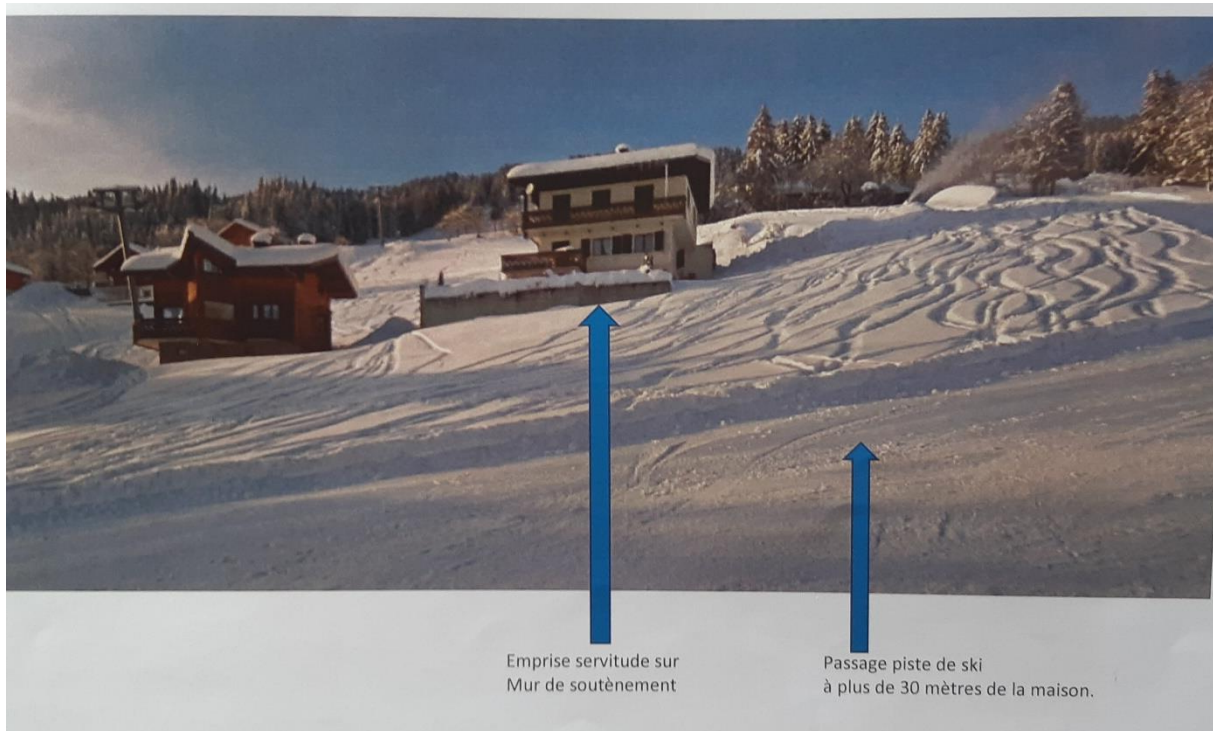
L'emplacement réservé est mal positionné et donc erroné. Pour autant si un projet venait à être confirmé pour installation d'une passerelle, le foncier ferait l'objet d'une proposition d'achat.

C 4 M. MICHAUD Cédric

Propriétaire de la parcelle cadastrée section I, numéro 539, M. Michaud évoque un certificat d'urbanisme positif délivré le 1^{er} juin 2015, qui ne faisait état d'aucune servitude de piste de ski.

Il mentionne que le plan joint à l'enquête publique ne tient pas compte du mur de soutènement qui se trouve sur son terrain et que le projet de servitude passe sur son terrain. Des photographies sont jointes, montrant le bâtiment existant et le mur de soutènement, qui serait un obstacle pour une piste de ski.

Est également jointe une photographie prise en hiver, qui montre que la piste de ski, lorsqu'elle est tracée et utilisée, se situe à plus de 30 mètres du terrain.



En conclusion, il demande le retrait total de l'emprise de la piste de ski et de la servitude, telles que tracées sur le plan de l'enquête publique.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

La procédure de servitude fait à ce jour l'objet d'une enquête publique. Les pistes de ski sont bien antérieures à l'élaboration de la servitude et il est normal qu'aucune mention de servitude n'ait été inscrite sur le certificat d'urbanisme.

J'ai rencontré M. Michaud et sa mère lors de mes deux premières permanences : lors de nos entretiens, il m'a été indiqué que cette maison avait été achetée par le beau-père de sa mère dans les années 60. Nous avons ici une construction ancienne, avec un mur de soutènement également ancien.

Observation de la mairie

C'est inexact. La piste de ski est de manière générale beaucoup plus large que ce que la photo présentée tend à vouloir démontrer.

Pour autant le tracé prévu par la servitude ne vient pas empiéter directement sous le mur de soutènement.

Le tracé apparaît proportionné pour garantir l'intérêt public (largeur suffisante de la piste) tout en respectant l'intérêt du propriétaire privé.

C 5 : M. MATHON Fabrice, président de la société CLE INVEST

Propriétaire de la parcelle I 601, il indique que son chalet n'apparaît pas sur le plan général faisant figurer la servitude ; aussi a-t-il procédé à une superposition du plan masse de la construction existante avec le plan joint à l'enquête publique.

S'agissant de l'implantation du chalet, tout est conforme, alors que le tracé « baïonnette » tracé en rouge empiète sur l'accès piéton au chalet et sur le stationnement « été » devant le chalet. Il lui paraît ainsi souhaitable de repositionner/décaler la limite constituée d'un trait rouge de 6 mètres vers le haut du terrain.



Extrait plan parcellaire servitude



Extrait plan parcellaire servitude corrigé par M. MATHON

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Le plan joint au courrier de M. Mathon n'est pas très explicite, s'agissant notamment de la notion de tracé en « baïonnette ».

Enquête publique pour l'institution d'une servitude sur les pistes de ski « Les Chamois » et « Les Gazelles », sur la commune des Gets, du vendredi 16 septembre au mercredi 19 octobre 2022 inclus

Après visite sur place, et photo prise par moi-même depuis la voie communale, il semble que la piste de ski, qui paraît suivre un sentier en graviers, est très proche du chalet. M. Mathon a d'ailleurs indiqué lors de sa visite à l'occasion d'une permanence que les travaux d'aménagement extérieurs de son chalet avaient été effectués à la suite d'une visite sur place des services municipaux.

S'agissant du fonctionnement en hiver, il importe que l'accès piéton au chalet soit maintenu.



*Extrait géoportail : implantation de la construction sur la plan parcellaire (parcelle 601)
et sentier existant en gris*

Observation de la mairie

Il est envisageable de traiter cette demande sur place pour vérifier le bon respect d'une largeur acceptable pour l'accès piéton.

M 1 : Simon LOUSADA, SCI Chalet LOUSADA, 121, chemin des Bourneaux, 74 260 Les Gets

En préalable, M. Lousada soutient pleinement les travaux de protection et d'amélioration du domaine skiable du Mont Chéry.

Propriétaires des parcelles 3 324, 3 319 et 3 322 depuis 2 016, ils possèdent un chalet, achevé en 2019, construit à la suite de l'obtention d'un permis de construire, délivré au vu du plan local d'urbanisme approuvé sur la commune des Gets.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

La piste de ski, aujourd'hui existante, passe à l'amont du chalet de M. Lousada. Si la construction a bien été édifiée alors que la piste de ski des Gazelles était déjà existante, il importe que le tracé de la servitude corresponde à la situation existante.

Le tracé de la servitude devra donc se faire à l'issue d'un contrôle sur place.

Observation de la mairie

A vérifier la bonne correspondance entre plan et situation réelle.

IV / Analyse générale de la commissaire enquêtrice

Au total, 14 contributions ont été apportées dans le cadre de l'enquête publique.

Aucune contribution n'a remise en cause le projet de servitude de pistes de ski.

Plusieurs contributions ont porté successivement sur :

- La création d'une servitude pour le passage des VTT,
- La prise en compte d'ouvrages existants,
- Les possibilités de location, d'acquisition des terrains concernés par la servitude ou les indemnités versées,
- Le tracé de la servitude.

Je ferai successivement l'analyse de ces différents points.

La création d'une servitude pour le passage des VTT

L'article L 342-20 du code du Tourisme évoque bien la possibilité d'une servitude liée à la pratique du VTT : « ...

Après avis consultatif de la chambre d'agriculture, une servitude peut être instituée pour assurer, dans le périmètre d'un site nordique ou d'un domaine skiable, le passage, l'aménagement et l'équipement de pistes de loisirs non motorisés en dehors des périodes d'enneigement. Cet avis est réputé favorable s'il n'intervient pas dans un délai de deux mois à compter de la transmission de la demande d'institution de la servitude.

... ».

La mise en place d'une telle servitude paraît très pertinente compte tenu du rôle important que joue l'activité de VTT pour la commune des Gets, avec notamment l'organisation récente des championnats du monde Mountain Bike UCI 2022. Néanmoins, et selon les informations données par la commune, cette éventualité n'a pas été envisagée, compte tenu d'un défaut de décrets d'application du texte législatif. La mise en place d'une telle servitude impliquera la création d'un dossier et la tenue d'une enquête publique spécifique, puisque les tracés des pistes de VTT peuvent être différents de ceux des pistes des ski, et les propriétaires concernés également.

Le présent dossier ne porte donc que sur la mise en place d'une servitude liée aux pistes de ski des Gazelles et des Chamois.

La prise en compte d'ouvrages existants

Sur la parcelle A 1288 (piste des Chamois) se trouve le captage d'une source, qui alimente une habitation, située 1367, route du Chéry et sur la parcelle A 1276 (piste des Chamois) se trouve le tuyau d'alimentation qui va jusqu'à cette même habitation.

La protection du captage de la source et le passage du tuyau d'alimentation doivent effectivement être pris en compte dans le cadre des éventuels travaux sur la piste de ski.

A cet effet, leur implantation doit être précisément mentionnée et définie sur les documents du maître d'ouvrage.

Les possibilités de location, d'acquisition des terrains concernés et les indemnités versées

La commune ne souhaite pas acquérir ou louer les terrains concernés par la servitude des pistes de ski. Elle souhaite en revanche qu'une indemnité soit versée aux propriétaires concernés, indemnité fixée, lors du conseil municipal du 18 juillet 2022, à la somme de 0,066 € par m2.

Plusieurs propriétaires ont évoqué la mise en place de conventions d'occupation des terrains concernés par les pistes de ski existantes. Il ne semble cependant pas que ces conventions d'occupation aient été établies de manière systématique.

L'institution de la servitude constituera, pour les propriétaires concernés, une base juridique commune à tous. Cette clarification et cette transparence sont importantes.

Plusieurs propriétaires ont évoqué une indemnité liée à la perte de constructibilité du terrain du fait de l'instauration de la servitude. La constructibilité d'un terrain est définie dans le cadre du document d'urbanisme opposable. Dans le PLUI-H récemment approuvé par le conseil communautaire du Haut-Chablais, ils sont situés en zone N, dans laquelle les possibilités de construction sont strictement limitées. Une indemnité liée à cette perte de constructibilité ne peut donc être invoquée.

Le tracé de la servitude

Plusieurs remarques ont porté sur le tracé de la servitude, certains propriétaires souhaitant que ce tracé soit revu :

- sur la parcelle I 1 992, s'il paraît nécessaire que l'emprise de la servitude corresponde à l'emprise de la piste de ski existante et s'il est normal que cette emprise soit importante, compte tenu de l'arrivée proche de la piste, le tracé de la servitude doit être limité à la piste existante ;
- sur la parcelle I 2 854, qui se situe à l'arrivée des pistes des Chamois et des Gazelles, à proximité immédiate du départ de la remontée mécanique du Mont Chéry, l'emprise de la servitude semble effectivement affecter des parkings aériens et doit être revue en conséquence;
- sur les parcelles I 515, 514 et 513, sur la piste des Gazelles, a été soulignée l'importance exagérée du tracé de la servitude, ne correspondant pas au tracé de la piste existante ; cette nouvelle emprise pouvait correspondre à la création d'un emplacement réservé, dans le PLUI-H récemment approuvé, pour la création d'une passerelle franchissant la route existante.

Néanmoins, ce tracé posait la question de la faisabilité du projet, compte tenu de la pente des terrains concernés. La commune, dans ses réponses, a indiqué que cet emplacement réservé était mal positionné et mentionné que, si ce projet de passerelle était maintenu, le foncier correspondant ferait l'objet d'une proposition d'achat ; le tracé de la servitude devra être revu en conséquence ;

- sur la parcelle I 539, il est mentionné que le plan joint à l'enquête publique ne tient pas compte d'un mur de soutènement et une photographie, prise en hiver, montre que la piste de ski, lorsqu'elle est tracée et utilisée, se situe à plus de 30 mètres du terrain. La commune, dans sa réponse, indique que le tracé existant de la piste de ski est plus proche que celui figurant sur la photographie mais que, pour autant, le tracé prévu par la servitude ne vient pas empiéter directement sous le mur de soutènement ; le tracé de la servitude devra être revu après vérification de ces éléments sur place.
- sur la parcelle I 601, il conviendra que le tracé de la servitude puisse maintenir l'accès piéton ;
- sur les parcelles I 3 324 et 3 319, il conviendra que le tracé de la servitude puisse se faire à l'issue d'un contrôle sur place et au vu de la situation existante de la piste de ski.

La commune, dans ses réponses, s'est engagée à prendre en compte ces différentes remarques et le tracé de la servitude devra faire l'objet d'une analyse précise sur ces différents secteurs afin de pouvoir éventuellement être modifié, que ce soit par une visite sur place ou par tout autre moyen technique permettant une vérification de ces différentes observations.

En conclusion, on peut estimer que cette enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions et qu'elle ne pose pas de problème majeur.

Mes conclusions motivées font l'objet d'un document séparé, joint avec le présent rapport.

Fait à Sallanches, le 9 janvier 2023

La commissaire enquêtrice

Isabelle FORTUIT