



PRÉFET  
DE  
HAUTE-SAVOIE

Département de la HAUTE SAVOIE

Commune de Saint Gervais les Bains



# Révision allégée N° 2 du PLU de la commune

## RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique du 17 mars au 17 avril 2023

-----

Commissaire enquêteur: Jean Pierre LAFOND

Dossier N° E22000214/38

# Sommaire

## RAPPORT

<b>1. <u>Généralités</u></b>	
1.1 Préambule .....	3
1.2 Procédure antérieure	
1.3 Objet de l'enquête .....	4
1.4 Justification de la procédure	
1.5 Nature et caractéristiques du projet .....	5
1.6 Composition du dossier	
<b>2. <u>Organisation et déroulement de l'enquête</u></b>	
2.1 Désignation du commissaire enquêteur .....	7
2.2 Modalités de l'enquête	
2.3 Information effective du public .....	8
2.4 Incidents relevés lors de l'enquête	
2.5 Observations émises au cours de l'enquête	
2.6 Ouverture et clôture de l'enquête	
<b>3. <u>Observations formulés</u></b> .....	9
3.1 Procédure de concertation	
3.2 Avis des PPA	
3.3 Avis de l'Autorité Environnementale .....	11
3.4 Avis de la CDNPS	
3.5 Observations et avis du public	
<b>4. <u>Analyse générale du commissaire enquêteur</u></b> .....	13

## CONCLUSIONS MOTIVÉES

<b>Motivation et formulation de l'avis</b> .....	15
--	----

## **Annexes**

# RAPPORT

## 1. Généralités

### 1.1 Préambule

La commune de Saint-Gervais les Bains se trouve dans la haute-Vallée de l'Arve, qui correspond à la région historique et naturelle du Faucigny. Elle relève de l'arrondissement de Bonneville. Saint Gervais les Bains fait partie du canton du mont Blanc et de la communauté de communes Pays du Mont-Blanc créée en 2013 et regroupant dix communes,

Le territoire de la commune couvre une superficie de 8 720 ha. Son territoire s'étale des rives de l'Arve situées à 590 m jusqu'aux pentes du mont Blanc. Le dénivelé est considéré comme l'un des plus importants pour une commune française.

Les communes limitrophes avec Saint-Gervais-les-Bains sont : Passy, Les Contamines-Montjoie, Megève, Combloux, Demi-Quartier, Domancy, Les Houches et Chamonix pour la France, et Courmayeur pour l'Italie.

En 2020, la commune comptait 5 606 habitants en augmentation de 1,08 % par rapport à 2014 (Haute-Savoie : + 6,65 %)

Saint Gervais les Bains est également une station de sports d'hiver depuis 1936 avec la construction du téléphérique Saint-Gervais-Le Bettex par la famille Viard, en même temps que l'arrivée d'un téléphérique à Bellevue côté Prarion (domaine skiable des Houches), puis au Mont d'Arbois en 1937 permettant l'accès au domaine skiable du Mont d'Arbois et la jonction avec Mégève.

Depuis, l'équipement des deux massifs Arbois et Prarion n'a cessé de se développer, pour devenir l'activité principale de cette station multicarte avec l'urbanisme correspondant : résidences secondaires et immeubles locatifs. La commune compte 16 refuges ou gîtes d'étape.

### 1.2 Procédure antérieure

La commune de Saint Gervais les Bains s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 15 février 2006. Il a été révisé les 14 décembre 2011 et 9 novembre 2016 et applicable à la date de sa dernière mise à jour en date du 29 novembre 2021.

La commune de Saint Gervais les Bains n'est pas couverte par un SCoT. Ce document est en cours de réflexion au sein de la Communauté de Communes avec pour premier objectif d'en définir le périmètre.

Le PADD approuvé en 2016 s'articule autour de 3 objectifs:

- 1) - une station orientée vers un tourisme doux, diversifié et respectueux de l'environnement,
- 2) - une petite ville attractive pour l'ensemble de ses habitants,
- 3) - un plan d'urbanisme respectueux de l'histoire et de la géographie du territoire répond .

Les dispositions de la loi Montagne s'appliquent à la commune de Saint Gervais les Bains notamment le principe d'urbanisation en continuité des villages, hameaux, groupe de construction ... Le secteur du Mont d'Arbois se trouvant en discontinuité regard de cette loi, une demande de dérogation avec production d'une étude particulière doit être soumis à la Commission Départementale de la Nature , des Paysages et des Sites (CDNPS).

### 1.3 Objet de l'enquête

Cette révision allégée n°2 du PLU a pour objectif de prendre en compte le projet de rénovation de l'hôtel « igloo » situé au sommet du Mont d'Arbois au coeur du domaine skiable.

L'hôtel Igloo est un ancien établissement composé à l'origine d'un hôtel 3 étoiles comprenant 12 chambres, un restaurant gastronomique et un self-service.

L'objectif du projet est de créer sur l'emplacement de l'ancien hôtel l'Igloo, victime d'un chantier d'agrandissement à l'abandon depuis 10 ans, un refuge d'altitude moderne et confortable ouvert aux saisons d'été et d'hiver.

Pour ce faire il y a lieu de créer une OAP valant UTN , d'ajuster le règlement graphique au nouveau périmètre et de créer un règlement adapté par une zone N5 dédiée.

### 1.4 Justification de la procédure

Le projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Gervais a été engagé par délibération n° 2022/204 en date du 14 septembre 2022. Il a pour objectif de permettre la réhabilitation d'un hébergement touristique sur un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (SECTAL) en zone naturelle au coeur du domaine skiable au Mont d'Arbois.

En application de la loi « Montagne II », le projet relève d'une UTN locale qui doit être inscrite au Plan Local d'Urbanisme (PLU) et faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée. Le zonage du secteur doit également être ajusté par la transformation de la zone N4 en N5 avec un périmètre adapté.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme une révision allégée est nécessaire nécessitant l'organisation d'une enquête publique après notification du dossier aux personnes publiques.

L'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme impose la mise en oeuvre d'une concertation préalable du public.

Compte tenu de la relative proximité de 6 kilomètres du projet et de la Zone de Protection Spéciale « Contamines Mont-joie - Miage - Tré la Tête » une évaluation préliminaire des incidences du projet sur les sites a été réalisée de manière à pouvoir déterminer les besoins de poursuivre ou non

l'évaluation. Cette préévaluation environnementale a conclu que le projet serait susceptible d'avoir des incidences sur la qualité des eaux superficielles, les zones humides et l'avifaune. De ce fait le conseil municipal a décidé par délibération du 14 septembre 2022 de soumettre le projet de révision allégée n°2 du PLU à une évaluation environnementale volontaire conformément à l'article R.104-33 du Code de l'Urbanisme.

Les modifications du volet réglementaire et des OAP entrent dans le cadre des orientations du PADD . Notamment celles relatives à l'axe 1: tourisme doux, diversifié et respectueux de l'environnement et l'axe 3 d'un plan d'urbanisme respectueux de l'histoire et de la géographie du territoire. La création de la zone N5 avec une OAP valant UTN répond à l'objectif numéro 3 et l'ensemble des modifications vont dans le sens des orientations sans les remettre en question.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ne sont donc pas remis en cause.

L'avis de la CDNPS a du être sollicité.

## 1.5 Nature et caractéristiques du projet

L'Hôtel « Igloo » est un ancien établissement hôtelier situé au sommet du Mont D'arbois au débouché de télécabines venant de saint Gervais et de Megève. Celui-ci a fait l'objet en 2010 d'une restructuration dont le chantier a été arrêté en 2013. Depuis cette année là, le site est à l'abandon. En 2020 le groupe hôtelier Caravelle a racheté ce bien avec pour objectif de reconstruire une unité hôtelière d'altitude.

Le projet prévoit la construction d'un hameau de 3 volumes en bois inspiré de la structure du mazot savoyard. Leur implantation dans la pente permettra de limiter l'impact visuel des bâtiments et de favoriser les vues vers le Mont Blanc.

Un esprit « Maison d'hôtes » guidera ce projet d' hôtel d'altitude moderne sur une surface de plancher de 3500 m2 avec des équipements de standings variés composés de:

- 50 lits en dortoir, chambres et suites,
- une restauration familiale pour 150 personnes en salle et 150 en terrasse,
- un restaurant gastronomique, un espace Food-court, un bar lounge avec vue panoramique,
- un espace bien-être,
- un espace séminaire pour 40 personnes,
- une piscine extérieure pour l'été et recouverte en terrasse l'hiver,
- 19 chambres destinées à l'hébergement du personnel saisonnier.

L'objectif est d'être ouvert au plus grand nombre et sur une exploitation été/hiver.

Cette structure emploiera de 20 à 40 personnes locales selon la période de l'année.

L'accès au site se fera uniquement par remontées mécaniques et par pistes de ski l'hiver ou chemin de randonnée l'été.

L'alimentation en eau est prévue par un raccordement au réservoir de Chateluy. Le réseau d'assainissement sera connecté à la station d'épuration du SISE de Passy.

## A - Le règlement écrit:

La partie écrite du règlement du PLU doit permettre d'assurer la cohérence des différentes pièces.

Pour rappel les zones N4 correspondent à un périmètre restreint autour des restaurants et hébergements hôteliers d'altitude uniquement pour permettre une extension modérée des établissements existants.

La nouvelle zone N5 se différenciera par sa compatibilité avec l'OAP valant UTN qui couvre ce secteur.

## B - les modifications graphiques:

Le secteur est actuellement classé en N4 au règlement du PLU en vigueur. La révision conduit à son remplacement par la création d'un nouveau périmètre dénommé N5 porté à 3572 m<sup>2</sup> et consommant 697 m<sup>2</sup> de zone N1.

Les nouvelles prescriptions:

article 2 : Une zone N5 ajustée est créée pour la différencier des autres zones. Elle est couverte par une OAP valant UTN.

article 7: Dans le secteur N5, la marge de retrait doit être au moins égale à 4 mètres par rapport aux limites séparatives (hors ouvrages de terrasse, passerelles d'accès au bâtiment, aménagements paysagers)

article 9: Dans la zone N5 : l'emprise au sol est limitée à 3100m<sup>2</sup>.

article 10: Dans la zone N5, compte tenu de la déclivité du terrain, la hauteur maximale par rapport au terrain naturel est de 22 m en aval du bâtiment et de 11 m en amont.

article 12: Dans les zones N1, N2, N4 et N5 il n'est pas fixé de règle.

## 1.6 Composition du dossier

Le dossier de révision allégée n°2 du PLU de la commune de Saint Gervais les Bains mis à disposition du public est composé des pièces suivantes :

- des pièces administratives régissant l'enquête publique;
- du dossier de révision allégée N°2 du PLU comportant:
  - les pièces administratives,
  - le bilan de la concertation,
  - le rapport de présentation,
  - la notice explicative UTN au titre de la loi Montagne,



- l'évaluation environnementale volontaire,
- les avis des personnes publiques associées, notamment l'avis de la MRAE et le mémoire en réponse à la MRAE,
- Les copies des parutions des avis d'enquête dans la presse locale,

Le registre d'enquête a été ouvert, visé et clos par moi même.

## 2. Organisation et déroulement de l'enquête

### 2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par demande enregistrée le 27 décembre 2020 monsieur le maire de la commune de Saint Gervais les Bains a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision allégée N°2 du plan d'urbanisme de la commune de Saint Gervais les Bains.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble m'a désigné le 14 janvier 2023 en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour cette enquête publique sous la référence E22000214/38.

### 2.2 Modalités de l'enquête

La durée de cette enquête publique a été fixée à 32 jours soit **du vendredi 17 mars 2023 à 98-heures 30 au lundi 17 avril 2023 à 17 heures 00.**

Pendant toute la durée de l'enquête le public a pu prendre connaissance des dossiers aux heures habituelles d'ouverture à la mairie de Saint Gervais les Bains.

Un dossier papier et un dossier dématérialisé a été rendu accessible pour consultation et téléchargement sur le site du internet de la mairie de Saint Gervais les Bains ([www.saintgervais.com](http://www.saintgervais.com)).

Un site Internet indépendant et sécurisé a été ouvert spécifiquement pour cette enquête( <https://www.registre-dematerialise.fr/4498>)

Une adresse de messagerie électronique a été ouverte durant la même période pour recueillir les observations et les propositions du public.

Les observations pouvaient d'autre part être adressées par courrier à la mairie de Saint Gervais les Bains.

**J'ai tenu des permanences en mairie de Saint Gervais les Bains. le vendredi 17 mars de 8h30 à 11h30 h, le mardi 4 avril de 13h30 à 16h30 et le lundi 17 avril de 14h à 17 h** afin d'être à la disposition des personnes qui désiraient me faire part directement de leurs observations ou obtenir des explications sur le projet. J'ai également laissé à la disposition du public mes coordonnées afin de répondre aux demandes de rendez-vous en dehors des permanences et aux sollicita-

tions par mails. L'ensemble des modalités, durée de l'enquête, dates d'ouverture et fin d'enquête ainsi que l'organisation des permanences et les jours qui ont été retenus, l'ont été en pleine concertation avec moi dans le cadre de mes entretiens avec la responsable du service Urbanisme de la mairie de Saint Gervais les Bains et après avoir pris connaissance du dossier et de son contenu.

**J'ai participé le mercredi 15 février à une réunion avec monsieur le maire de Saint Gervais les Bains et madame Bochatay, responsable du service Urbanisme qui m'ont présenté l'objet du dossier de révision allégée du PLU.**

**Pour me permettre d'apprécier j'ai procédé en compagnie monsieur Cyril Sault du cabinet d'étude chargé du projet à une visite du site impacté par le projet et la modification du PLU le mercredi 7 mars de 10 heures à 12 heures.**

**Une dernière réunion a eu lieu le lundi 17 avril de 17h00 à 17h30 en présence de monsieur le maire de Saint Gervais les Bains pour commenter et analyser les observations émises au cours de l'enquête.**

**J'ai communiqué une synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête monsieur le maire de Saint Gervais les Bains le 18 avril, celui-ci m'a communiqué ses réponses aux observations par mail et courrier du 19 avril 2023.**

## 2.3 Information effective du public

L'information du public a été effective de plusieurs manières, à savoir :





- l’affichage de l’ouverture de l’enquête publique à la mairie de Saint Gervais les Bains et sur les panneaux d’affichage communaux.
- l’avis d’ouverture de l’enquête publique avec les jours et horaires de permanence du commissaire enquêteur sur le site internet de la commune de Saint Gervais les Bains.
- la publication de l’avis d’ouverture de l’enquête publique dans 2 journaux de diffusion locale, en l’occurrence le Dauphiné Libéré du 27 février et 20 mars 2023 ainsi que dans Le Messager du 2 mars et du 23 mars 2023.

**J’ai personnellement pu constater les publications de l’avis d’enquête dans les journaux, le site internet de la mairie et sur place l’affichage de cet avis.**

## 2.4 Incidents relevés lors de l’enquête

Aucun incident n’a été relevé au cours de l’enquête.

## 2.5 Observations émises au cours de l’enquête

L’enquête s’est déroulée dans un climat de confiance avec le personnel de la mairie de Saint Gervais les Bains. L’accueil a été sympathique et une salle a été mise à ma disposition pour les permanences.

Un poste informatique en accès gratuit au registre numérisé a été mis à la disposition du public en mairie de Saint Gervais les Bains.

Au cours des permanences, j’ai **reçu une personne** qui m’a demandé des explications sur la teneur du dossier et a consigné ses observations sur le registre d’enquête.

**4 observations** ont été déposées sur le site dématérialisé et par mail, elles ont été insérées dans le registre.

## 2.6 Ouverture et clôture de l’enquête

Le dossier et le registre d’enquête déposé en mairie a été signé par moi même préalablement à l’ouverture de l’enquête.

**L’enquête a été close par moi même le lundi 17 avril à 17 heures. Une copie du registre et des courriers et mails ainsi que le certificat d’affichage et de publicité m’ont été remis en mains propres le lundi 17 avril 2023.**

## 3. Avis formulés

### 3.1 Procédure de concertation

La concertation sur ce dossier a été organisée du 3 octobre au 28 octobre 2022 avec possibilité de consulter le dossier par voie dématérialisée (site internet de la mairie) et en version papier en mairie et consigner des observations sur un registre mis à disposition du public en mairie. Une réunion publique de concertation a eu lieu à la salle Montjoie le 5 octobre 2023.

### 3.2 Avis des PPA

**Une réunion d'examen conjoint** avec les personnes publiques associées s'est tenue en mairie de Saint Gervais les Bains le 17 janvier 2023.

Les personnes présentes ont émis les avis suivants:

La mairie de Domancy: avis favorable,

La CCVCMB : avis favorable,

La CCPMB: avis favorable,

Le SCOT Mont Blanc Arve Giffre: avis favorable,

Le SIVU Les Houches/St Gervais: avis favorable,

La DDT: avis favorable avec les réserves émises par la CDNPS,

La mairie de St Gervais: avis favorable sous réserve de connecter l'établissement aux réseaux AEP au lieudit « Chateluy » réseau à la charge du porteur.

**La Chambre de Commerce et d'Industrie** par courrier du 21 novembre 2022 donne un **avis favorable** à cette révision.

**La communauté de commune Passy Pays du Mont Blanc** par courrier du 21 novembre 2022 approuve sans remarque ce projet .

**Le Syndicat Mixte d'Aménagement Arve et Affluents (SM3A)** par courrier du 10 décembre 2022 n'a pas d'observation à formuler.

**La commune des Houches** par mail du 6 janvier 2023 n'a pas de d'observation à faire sur ce projet.

**Le SDIS** par courrier du 16 janvier 2023 demande de s'assurer:

- de la conformité des points d'eau incendie,
- d'adapter le dimensionnement de la DECI,
- d'assurer le dimensionnement de la ressource en eau nécessaires à la défense des exploitations agricoles,
- de prendre en compte la présence d'éventuelles canalisations de transport.

La Chambre d'Agriculture par mail du 17 janvier 2023 donne un avis favorable le projet étant basé sur un site déjà artificialisé.

### 3.3 Avis de l'Autorité Environnementale

La procédure de révision allégée concernant ce projet n'est pas soumise au dispositif d'évaluation environnementale automatique.

Le choix a été fait de le soumettre à une évaluation environnementale volontaire considérant le site du Mont d'Arbois comme un site emblématique de la commune et estimant que son projet d'évolution du PLU est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Une évaluation environnementale complète (149 pages) a donc été soumise à l'avis de la MRAE.

La MRAE a fait des observations concernant essentiellement la prise en compte des zones humides, les consommations énergétiques, les capacités d'assainissement, les besoins en eau, la pollution lumineuse, la prise en compte des risques naturelles capacités d'accueil et de stationnements, l'optimisation de la gestion des déchets, le dispositif de suivi des enjeux environnementaux.

Le porteur du projet a apporté des réponses satisfaisantes à toutes les observations émises par la MRAE.

### 3.4 Avis de la CDNPS

Le projet a été soumis à l'avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites qui s'est réunie le 10 janvier 2023. Celle-ci a émis un avis favorable sous réserve que:

- la durée de la convention loi montagne soit de l'ordre de 25 - 30 ans et qu'elle précise:
- qu'une part conséquente de l'approvisionnement et l'évacuation des déchets se fasse par les remontées mécaniques,
- l'hôtel soit fermé durant les périodes sensibles pour la faune et la flore (mois de mai),
- le service du soir soit réservé uniquement à la clientèle dormant sur site.

La remarque est faite que l'appellation « Refuge » peut être trompeuse.

### 3.5 Observations du public et analyse

#### Observation N° 1

Consignée sur le registre d'enquête suite à visite le 17 mars 2023 par monsieur Michel STROPIANO domicilié 27 impasse des roitelets 74170 SAINT-GERVAIS-LES-BAINS.

Favorable au projet et content de voire enfin disparaître la ruine .

## **Réponse de la mairie: avis favorable donc sans commentaire**

### **Analyse du commissaire enquêteur: avis favorable au projet**

#### Observation N° 2

Déposée sur le registre dématérialisé le samedi 15 avril 2023 par monsieur Adrien BRUN domicilié 591 Route des Orgères 74170 SAINT-GERVAIS-LES-BAINS .

Monsieur Adrien Brun apprécie que le sommet du Mont d'Arbois soit débarrassé de la verrue que constitue la ruine actuelle pour le paysage mais aussi pour le l'image de la commune de Saint-Gervais-les-Bains, au profit d'un bâtiment élégant et attractif avec façades en bois et non en béton. Le transport des ouvriers et des matériaux peu encombrants devront être assurés par les remontées mécaniques existantes pour pallier à la dégradation des chemins d'accès.

L'espace destiné à l'hôtel et celui de la pratique du ski soient matériellement distingués, notamment la nuit, afin d'éviter tout accident lors des opérations de damage des pistes,

Ce projet se veut à la fois moderne et traditionnel.

#### **Réponse de la mairie:**

La mise en oeuvre de procédés les moins impactant pour l'environnement concernant le transport des matériaux et du personnel a été traitée au chapitre 1.2.2 du rapport de présentation. Les horaires d'ouverture du domaine skiable sont régis par des arrêtés municipaux réactualisés chaque année.

#### **Analyse du commissaire enquêteur:**

La majorité des transports pendant la phase de construction et l'intégralité en phase d'exploitation sera réalisée par remontées mécaniques ce qui limite effectivement les impacts environnementaux.

l'implantation de la structure existe déjà sur le site ce qui ne modifiera donc pas les habitudes des skieurs.

#### Observation N° 3

Déposée sur le registre dématérialisé le samedi 15 avril 2023 par madame Laurence MATHÉY domiciliée 309 chemin de la size 74190 Passy.

Ce projet a le mérite d'améliorer la qualité paysagère du site sera améliorée mais pose questions sur les conséquences environnementales et les nuisances induites

Une piscine en plein air à 1800 mètres d'altitude va engendrer un gaspillage d'eau et d'énergie. La circulation d'engins motorisés sur les pistes va générer des poussières vis à vis des piétons et une pollution sonore et lumineuse nocturne.

La période d'ouverture hivernale annoncée est de 5 mois alors que les remontées mécaniques ne fonctionnent au mieux que 3 mois et demi en hiver; en fin de journée, tout s'arrête. Il y aura donc bien de très nombreux déplacements motorisés pour les transferts des vacanciers et du personnel .

Quel est le bilan carbone de ce genre d'établissement?

Un projet plus modeste et moins luxueux (comparable au bâtiment d'origine construit en 1988) accompagné d'une renaturation des alentours paraîtrait grandement suffisant.

**Réponse de la mairie:**

La piscine existait dans le précédent bâtiment, elle constitue aussi une réserve d'eau incendie. En ce qui concerne les déplacements même analyse que pour l'observation N°2. Les périodes d'ouverture en hiver correspondront avec celles des remontées mécaniques fixées chaque année par arrêté municipal. L'étude environnementale apporte la réponse au bilan carbone qui sera nettement meilleur que celui des projets précédents. La renaturation des espaces non bâtis est prévue.

**Analyse du commissaire enquêteur:**

Le projet a pris en compte les différentes inquiétudes soulevées et apporte une qualité globale bien supérieure à celle de l'établissement qui occupait cet emplacement.

Observation N° 4

Déposée sur le registre dématérialisé le samedi 15 avril 2023 par monsieur Rémi BRUN domicilié 640 Route des Orgères 74170 SAINT-GERVAIS-LES-BAINS

Ce projet s'insère de meilleure manière dans le paysage et va redonner de l'éclat au sommet du Mont d'Arbois. la venue des clients est prévue de se faire via des modes de transports durables (Remontées Mécaniques, ski et marche à pied).

Il y a lieu de privilégier pour les déplacements liés à la logistique et l'exploitation les remontées mécaniques existantes et de ne pas abuser des véhicules motorisés .

L'impact environnemental est faible et je suis donc favorable au projet de Révision Allégée N°2 du PLU de la commune de Saint-Gervais-les-Bains.

**Réponse de la mairie:**

A rapprocher de l'observation N°2

**Analyse du commissaire enquêteur:**

Sans commentaire.

Observation N° 5

Envoyée par mail le vendredi 14 avril 2023 par monsieur Claude GRANDJACQUES domicilié 484 chemin du poirier 74170 SAINT-GERVAIS-LES-BAINS

Rappel de l'historique de la procédure ayant conduit à la nécessité d'une révision allégée du PLU et avis favorable pour permettre l'ouverture de ce futur hôtel à une clientèle diversifiée et qui participera au développement touristique, aux investissements novateurs et au respect de l'environnement.

**Réponse de la mairie:**

avis favorable donc sans commentaire .

**Analyse du commissaire enquêteur:**

avis favorable au projet.



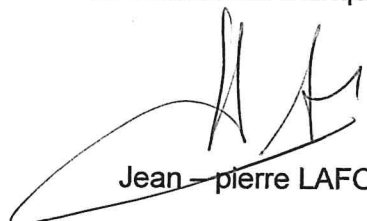
## 4. Analyse générale du commissaire enquêteur

Ce projet de révision du PLU a intéressé peu de personnes ( 1 visite et 4 courriers) . Cela peut s'expliquer par le fait qu'il y a eu une bonne concertation préalable au dépôt du dossier ce qui a permis de répondre à certaines interrogations. De plus ce projet permettant de supprimer le chantier à l'abandon au bord des pistes de ski et dans un endroit remarquable a été considéré comme bienvenu par la population.

Le présent rapport est suivi des conclusions et avis relatifs à l'enquête publique concernant la révision allégée n°2 du PLU de la commune de Saint Gervais les Bains.

à Annecy le 27 avril 2023

Le commissaire enquêteur



Jean-pierre LAFOND

Département de la HAUTE SAVOIE

Commune de Saint Gervais les Bains

# Révision allégée N° 2 du PLU de la commune

## CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique du 17 mars au 17 avril 2023

-----

Commissaire enquêteur: Jean Pierre LAFOND

Dossier N° E22000214/38

Je soussigné Jean Pierre LAFOND, désigné en qualité de commissaire-enquêteur titulaire le 4 janvier 2023 par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble pour conduire l'enquête publique du vendredi 17 mars au lundi 17 avril 2023 concernant le projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Gervais les Bains en Haute – Savoie .

### **Ayant exprimé et analysé :**

- le dossier soumis à l'enquête publique ;
- les observations formulées par le public et les services ;
- la réponse aux observations émises par le maire de la commune ;
- les constatations faites par moi-même sur place.

### **Considérant que :**

- la mairie de Saint Gervais les Bains m'a apporté toutes les informations souhaitées pour mener cette enquête ;
- le dossier mis à disposition du public était complet, explicite et compréhensible ;
- toute personne a pu disposer d'informations suffisantes et formuler, le cas échéant, des observations ;
- aucun incident s'est produit lors de l'enquête ;
- le projet a suscité peu d'observations sans opposition ni remise en cause par la population ;
- le PLU dans son ensemble, reste en cohérence avec les orientations du PADD.

### **Constatant que :**

La commune de Saint Gervais les Bains n'est pas couverte par un SCoT.

Le dossier prend en compte les principes de la loi Montagne et intègre une demande de dérogation au principe de continuité.

Les modifications proposées confortent et ne remettent pas en cause les orientations du PADD.

Le projet n'affecte pas un site Natura 2000.

La CDNPS a émis un avis favorable.

Le dossier comprend une étude environnementale volontaire soumise à l'avis de la MRAE.

Les observations émises par la MRAE ont obtenu des réponses favorables de la part de la mairie.

Les risques naturels ont été pris en compte.

L'OAP est une UTN locale.

Le règlement graphique a été ajusté au nouveau périmètre.

Une nouvelle zone N5 est dédiée avec un règlement adapté.

Le projet va permettre la réhabilitation d'un ancien établissement touristique en friche induisant des contraintes de sécurité publique.

L'intégration du projet dans le paysage a bien été prise en compte en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Le concept prévoit une exploitation été et hiver avec une ouverture au plus grand nombre par différentes formules d'hébergement.

20 à 40 emplois selon la saison seront créés avec 19 hébergements à destination du personnel.

L'approvisionnement de l'établissement et le transport du personnel et des clients se fera exclusivement par les remontées mécaniques ou à pied pour les randonneurs.

Au cours des trois permanences j'ai reçu 1 personne.

4 observations ont été émises par écrit.

Le dossier dématérialisée a été vu 688 fois et téléchargé à 515 reprises.

J'émet un **avis favorable sans réserve** au projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Gervais les Bains

Fait à Annecy le 27 avril 2023

Le commissaire enquêteur



Jean – pierre LAFOND

## **ANNEXES**

- 1. Lettre de communication des observations à monsieur le maire de Saint Gervais les Bains**
- 2. Lettre de réponse de la mairie aux observations.**



**Jean - pierre LAFOND**

AnneCY le, 18 avril 2023

Ingénieur divisionnaire de l'Industrie et des Mines (ER)

Commissaire enquêteur

12 avenue de Genève

74000 ANNECY

06.27.78.04.03

[jp.lafond74@gmail.com](mailto:jp.lafond74@gmail.com)

Mairie de Saint Gervais les Bains

50 avenue du Mont d'Arbois

741170 SAINT GERVAIS LES BAINS

Objet : Synthèse des observations de l'Enquête publique

Dossier : Enquête publique révision allégée N°2 du PLU

Monsieur le Maire,

L'enquête publique relative à la révision allégée N°2 du PLU de votre commune a donné lieu à 5 observations.

Vous trouverez en annexe la synthèse des ces observations.

Vous voudrez bien me faire parvenir vos commentaires par rapport aux observations du public le plus rapidement possible compte tenu du délai d'un mois qui m'est imparti pour produire mon rapport.

Je vous remercie ainsi que vos services pour l'accueil et l'aide qui m'ont été apportés dans ma mission de commissaire enquêteur.

Je vous présente monsieur le Maire mes respectueuses salutations.

Jean-Pierre LAFOND

# **Synthèse des observations émises au cours de l'enquête publique relative au projet de reconstruction de l'Igloo à Saint Gervais les Bains**

## Observation N° 1

Consignée sur le registre d'enquête suite à visite le 17 mars 2023 par monsieur Michel STROPIANO domicilié 27 impasse des roitelets 74170 SAINT-GERVAIS-LES-BAINS.

Favorable au projet et content de voire enfin disparaître la ruine .

## Observation N° 2

Déposée sur le registre dématérialisé le samedi 15 avril 2023 par monsieur Adrien BRUN domicilié 591 Route des Orgères 74170 SAINT-GERVAIS-LES-BAINS .

Monsieur Adrien Brun apprécie que le sommet du Mont d'Arbois soit débarrassé de la verrue que constitue la ruine actuelle pour le paysage mais aussi pour le l'image de la commune de Saint-Gervais-les-Bains, au profit d'un bâtiment élégant et attractif avec façades en bois et non en béton. Le transport des ouvriers et des matériaux peu encombrants devront être assurés par les remontées mécaniques existantes pour pallier à la dégradation des chemins d'accès.

L'espace destiné à l'hôtel et celui de la pratique du ski soient matériellement distingués, notamment la nuit, afin d'éviter tout accident lors des opérations de damage des pistes,

Ce projet se veut à la fois moderne et traditionnel.

## Observation N° 3

Déposée sur le registre dématérialisé le samedi 15 avril 2023 par madame Laurence MATHEY domiciliée 309 chemin de la size 74190 Passy.

Ce projet a le mérite d'améliorer la qualité paysagère du site sera améliorée mais pose questions sur les conséquences environnementales et les nuisances induites

Une piscine en plein air à 1800 mètres d'altitude va engendrer un gaspillage d'eau et d'énergie. La circulation d'engins motorisés sur les pistes va générer des poussières vis à vis des piétons et une pollution sonore et lumineuse nocturne.

La période d'ouverture hivernale annoncée est de 5 mois alors que les remontées mécaniques ne fonctionnent au mieux que 3 mois et demi en hiver; en fin de journée, tout s'arrête. Il y aura donc bien de très nombreux déplacements motorisés pour les transferts des vacanciers et du personnel .

Quel est le bilan carbone de ce genre d'établissement?

Un projet plus modeste et moins luxueux (comparable au bâtiment d'origine construit en 1988) accompagné d'une renaturalisation des alentours paraîtrait grandement suffisant.

## Observation N° 4

Déposée sur le registre dématérialisé le samedi 15 avril 2023 par monsieur Rémi BRUN  
domicilié 640 Route des Orgères 74170 SAINT-GERVAIS-LES-BAINS

Ce projet s'insère de meilleure manière dans le paysage et va redonner de l'éclat au sommet du Mont d'Arbois. la venue des clients est prévue de se faire via des modes de transports durables (Remontées Mécaniques, ski et marche à pied).

Il y a lieu de privilégier pour les déplacements liés à la logistique et l'exploitation les remontées mécaniques existantes et de ne pas abuser des véhicules motorisés .

L'impact environnemental est faible et je suis donc favorable au projet de Révision Allégée N°2 du PLU de la commune de Saint-Gervais-les-Bains.

#### Observation N° 5

Envoyée par mail le vendredi 14 avril 2023 par monsieur Claude GRANDJACQUES  
domicilié 484 chemin du poirier 74170 SAINT-GERVAIS-LES-BAINS

Rappel de l'historique de la procédure ayant conduit à la nécessité d'une révision allégée du PLU et avis favorable pour permettre l'ouverture de ce futur hôtel à une clientèle diversifiée et qui participera au développement touristique, aux investissements novateurs et au respect de l'environnement.



**M A I R I E   D E   S A I N T - G E R V A I S   L E S   B A I N S**

**Monsieur Jean-Pierre LAFOND**  
**Commissaire-Enquêteur**  
12, avenue de Genève  
74000 ANNECY

Le 19 avril 2023

**DIRECTION GENERALE DES SERVICES**

N/Réf. : JMP/CB2300730

Affaire suivie par : le Cabinet du Maire

04 50 47 74 39 – secretariatgeneral@saintgervais.com

Objet :

Dossier enquête publique révision allégée n°2 du PLU

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Je fais suite à votre correspondance du 18 avril relative à l'enquête publique que vous avez menée concernant la révision allégée n°2 du PLU de notre commune qui a donné lieu à 5 observations.

Comme demandé, je vous adresse mes commentaires sur les remarques qui ont été faites :

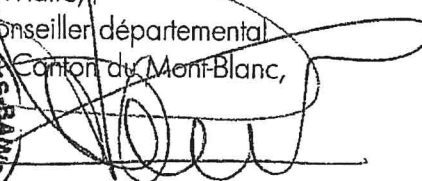
- L'observation n°1 de Monsieur Michel STROPIANO n'appelle pas de commentaire puisque favorable au projet qui va améliorer l'environnement,
- L'observation n°2 de Monsieur Adrien BRUN va dans le même sens et insiste sur la nécessité de mettre en œuvre des procédés les moins impactant possible pour l'environnement à l'occasion des opérations de construction, au travers des transports des personnels et des matériaux. C'est un souci partagé par la commune, qu'il s'agisse de la période de construction mais aussi celle de l'exploitation. Cette préoccupation est traitée en particulier dans le chapitre 1.2.2. du rapport de présentation. S'agissant de la situation de cet établissement dans le périmètre du domaine skiable et des risques liés à la cohabitation avec les autres activités, tel le ski, cette préoccupation est traitée annuellement par la commune avec ses délégués au travers des arrêtés municipaux qui déterminent les horaires d'ouverture et de fermeture du domaine skiable. Il est à noter que ce projet remplace un établissement qui existait au même endroit, sous la même forme, hôtel et restaurant, et qu'ainsi les dispositifs de sécurité sont connus et ne constitueront pas une novation.
- L'observation n°3 de Madame Laurence MATHEY, qui intervient généralement en qualité de représentante de FNE74, salue l'amélioration paysagère du site. L'ensemble des remarques trouve une réponse dans les documents du dossier d'enquête publique. A titre de précision :
  - o Pour ce qui est de la création d'une piscine, il est à noter que celle-ci a un autre usage que le loisir qui est de constituer une réserve d'eau en cas d'incendie compte-tenu de l'éloignement du site. Le précédent hôtel était doté du même dispositif dans le même objectif.
  - o S'agissant de la circulation sur les chemins de montagne, Madame MATHEY semble ignorer les réglementations nationale et locale qui encadrent ces usages.



## M A I R I E   D E   S A I N T - G E R V A I S   L E S   B A I N S

- o Pour ce qui est des déplacements pendant le chantier et pendant l'exploitation, ce point est traité en particulier au chapitre 1.2.2. du rapport de présentation (dito observation n°2).
  - o S'agissant des périodes d'ouverture d'hiver, celles-ci correspondront bien évidemment aux périodes de fonctionnement des remontées mécaniques telles que fixées chaque année par délibération du Conseil municipal.
  - o Enfin pour ce qui est du bilan carbone, l'étude environnementale apporte les réponses à cette interrogation, en précisant que cet établissement se veut être un « hôtel d'altitude moderne et de luxe, conservant un esprit de type « Maisons d'hôtes » ». Son bilan carbone sera bien meilleur à celui du bâtiment de 1988 qui serait également qualifié aujourd'hui de passoire thermique mais aussi à celui du projet précédemment autorisé en 2010, tant par les actions mises en œuvre que par la réduction de la construction.
  - o La renaturation des espaces non bâtis est également prévue dans le cadre de ce projet.
- Observation n°4 à rapprocher de l'observation n°2
  - Observation n°5 favorable

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-enquêteur, en l'assurance de mes respectueuses salutations.

Le Maire,  
Conseiller départemental  
Canton du Mont-Blanc,  
  
Jean-Marc PEILLEX

