

Enquête publique conjointe
préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire
relative au projet d'aménagement du secteur des Drugères
sur la commune de Samoëns (Haute-Savoie)
du 10 novembre 2020 au 11 décembre 2020

Décision du tribunal administratif n° E 20000112 / 38 du 1er septembre 2020

Arrêté du préfet de la Haute-Savoie PREF/DRCL/BAFU/2020-0067 du 24 septembre 2020



CONCLUSIONS MOTIVEES
RELATIVES A L'ENQUETE PARCELLAIRE

Isabelle FORTUIT

Commissaire enquêtrice

I/ Parcelles concernées, observations et analyse de la commissaire enquêtrice

Parcelles concernées par le projet d'aménagement du secteur des Drugères

Parcelle n° 6 993 (a), surface de 29 m², propriété de la SCI les FIZ,

Parcelle n° 6 999 (a), surface de 73 m², propriété de la SCI la PLAINE,

Parcelles n° 7 014 (a) et n° 7 015 (a), surfaces de 332 et 575 m², propriétés de l'indivision WARGNIES,

Parcelles n° 2 878 p et n° 6 495 p, surfaces de 5 et 15 m², propriétés de M. et Mme JAY Lucien,

Parcelle n° 7 034, surface de 12 m², propriété des colotis du lotissement des DRUGERES,

Parcelles n° 7 032 (a) et n° 7 030 (a), surfaces de 308 et 103 m², propriétés de l'indivision SIMOND/FELDMAR/JANSEN/REYMOND,

Parcelle n° 7 055 (a), surface de 61 m², propriété de M. GAY Roland,

Parcelles n° 7 020 (a) et n° 7 022, surfaces de 18 et 28 m², propriétés de la copropriété des DRUGERES,

Parcelles n° 7 043 (a), n° 7 040 (a) et n° 7 042, surfaces de 35, 26 et 2 m², propriétés de la copropriété les SUETS,

Parcelle n° 7 037 (a), surface de 179 m², propriété de l'indivision SIMOND/FELDMAR,

Parcelle n° 7 039 (a), surface de 5 m², propriété de l'indivision SCARAMUZZINO,

Parcelle n° 2 307 p, surface de 124 m², propriété de M. et Mme COFFY Gilbert.

La commune de SAMOENS a précisé que *le bureau d'études en charge du volet foncier du dossier, « MARCELEON », a envoyé toutes les notifications à tous les propriétaires, dont les noms et adresses étaient indiqués dans le levé hypothécaire demandé au service de la publicité foncière. Les personnes n'ayant pas reçu la lettre de notification de l'enquête publique ont été notifiées en Mairie, notifications affichées, comme l'exige la procédure. L'ensemble de l'affichage communal se trouve depuis de nombreuses années contre le mur arrière des Ecuries du Château où la population peut consulter l'ensemble de l'affichage municipal. Un panneau identifié spécifiquement « Enquête Publique DUP Drugères » a été dédié à la procédure pour plus de lisibilité, comprenant l'affichage de l'arrêté préfectoral et toutes les notifications n'ayant pu atteindre leur destinataire.*

Observations des propriétaires concernés

M. et Mme M. et B. ESNAULT (C 03), précisent, après recherche personnelle et suivant un plan dressé le 30/06/2010 par le cabinet TOURNANT, géomètre-expert à SAMOENS, que :

- Ils étaient propriétaires à l'origine d'une parcelle indivise G 4 623 à usage de chemin d'accès d'une surface de 503 m²,
- Ladite parcelle a fait l'objet d'une division en 3 nouvelles parcelles, la parcelle G 7 034, de 12 m² d'une part, une parcelle de 265 m² et une parcelle « solde » de 226 m² d'autre part,
- La parcelle de 265 m² aurait fait l'objet d'un transfert d'office au profit de la commune de SAMOENS, transfert que M. et Mme ERNAULT ne contestent pas, mais qui ne leur a jamais été notifié,

- De même, la référence cadastrale de la parcelle de 226 m² restant leur appartenir n'a fait l'objet d'aucune information,
- Ces deux dernières observations sont très préjudiciables au regard de leur publication du fichier immobilier de la conservation des hypothèques d'une part et d'éventuels actes de disposition intervenus après 2012 d'autre part.

En observation de fond, M. et Mme ERNAULT expriment :

- Leur accord pour la cession gratuite de 277 m², soit 265 m² + 12 m², parties de la parcelle indivise G 4 623, soit 1/28^{ème} en ce qui les concerne, qui avait déjà fait l'objet d'une promesse écrite de cession gratuite le 14 avril 2011.

M. L. BURGALAT (M 01), copropriétaire de la résidence la Rashe, située à proximité de la future raquette de retournement, et président de la copropriété, signale l'absence du tronçon de l'aménagement d'une piste piétonne et cyclable devant rejoindre l'extrémité de la route des Drugères jusqu'au GME (Grand Massif Express), aménagement qui utiliserait une bande de terrain située au sud de la parcelle 4 311 et qui figure sur le plan parcellaire sous le numéro 7 037b ; la copropriété de la Rashe détiendrait les droits de cette bande, qui permet un accès routier à la résidence. M. BURGALAT fait part de ses inquiétudes sur la réalité à venir de l'accès à la résidence de la Rashe et souhaite avoir des informations précises sur le passage de la voie cyclable.

Plusieurs copropriétaires de cette résidence ont déposé des contributions qui vont dans le même sens.

A noter la contribution de M. et Mme M. RAQUIN (M 10), qui précisent que lors de l'achat du terrain, au sud de l'immeuble de la résidence de la Rashe, un ancien droit de passage sur la propriété MILLERET a été abandonné ; la création d'une piste piétonnière et cyclable utilisant un ancien droit de passage abandonné en 1984 puis une zone agricole protégée leur semble en inadéquation avec le PLU. De plus, ce tracé amputerait la copropriété d'une partie de son terrain et imposerait de modifier la partie goudronnée donnant accès aux garages de l'immeuble.

M. et Mme RAQUIN proposent plutôt que la piste cyclable et piétonnière passe sur la parcelle communale n° 2 296, attenante à l'immeuble de la Rashe côté nord, puis sur le bord de la propriété MILLERET, parcelle n° 3 852, ce qui la ferait bifurquer vers l'est de la route de Drugères, juste en face de la nouvelle résidence hôtelière.

Face à ces inquiétudes, émanant de propriétaires de la copropriété de la Rashe, sur un éventuel projet de liaisons douces vers le GME, deux observations ont été déposées, visant à élargir la procédure de déclaration d'utilité publique en incluant d'autres parcelles :

- M. B. CLEMENT (M11), directeur général adjoint du groupe MMV, gestionnaire de la future résidence MMV, souhaite que la déclaration d'utilité publique soit étendue à l'ensemble de la parcelle 7 037, sur sa partie est, ce qui permettrait de faciliter l'accès piéton à la nationale et surtout au parking du télécabine du Grand Massif Express ;

- M. D. DAMAS (C 01), qui est le promoteur sur le projet de résidence de tourisme MMV située sur le terrain cadastré G 6 860, précise que celle-ci dispose d'une servitude de passage sur la parcelle G 7 037. Afin de permettre un accès piéton aisé aux futurs locataires de la résidence à la remontée mécanique du Grand Massif Express, le groupe a acquis la parcelle cadastrée G 7 304. Cette acquisition prolonge la servitude de passage sur la parcelle G 7 037 et permet ainsi la liaison piétonne. Cette acquisition va dans le sens de l'OAP sectorielle du PLU de SAMOENS, qui prévoit une liaison mode doux passant au sud de la parcelle G 6 860 jusqu'à l'avenue du Giffre.

Au regard du plan parcellaire figurant dans le dossier de DUP, M. DAMAS constate au nom de son groupe que la parcelle G 7 037 n'est pas entièrement intégrée au périmètre de la DUP. Cette disposition

ne permettrait pas l'aménagement de la liaison piétonne envisagée, une partie de la parcelle G 7 037 restant sous domaine privé.

Au vu de ces éléments, le directeur des opérations du groupe SULLY IMMOBILIER demande que l'intégralité de la parcelle G 7 037 soit incluse dans le périmètre de la DUP, et propose d'inclure également au périmètre de la DUP la parcelle G 7 304, afin de compléter la maîtrise foncière qui permettra la liaison mode doux prévue dans l'OAP sectorielle.

Analyse de la commissaire enquêtrice

M. et Mme ERNAULT ont reformulé leur accord pour la cession gratuite de 277 m², soit 265 m² + 12 m², parties de la parcelle indivise G 4 623, soit 1/28^{ème} en ce qui les concerne.

L'éventuel aménagement d'une voie pour les cyclistes et les piétons en direction du GME, objet des autres observations, ne rentre pas dans le cadre de la DUP objet de l'enquête publique.

Ce projet de liaison douce figure effectivement dans l'orientation d'aménagement et de programmation n° 1 du PLU approuvé de SAMOENS et vise à créer un maillage de voies piétons-cycles permettant de compléter le réseau en direction du centre village, de la base de loisirs eu du camping du Giffre. Il ne fait pas l'objet d'un emplacement réservé.

Ce projet, s'il a vocation à se réaliser à moyen terme, relève d'un objet différent de celui de la régularisation foncière des voiries définies par la rue des Jardiniers et la route des Drugères, incluses partiellement dans la voirie communale et objet de la déclaration d'utilité publique soumise à enquête publique.

Le projet de liaison douce devra faire l'objet d'accords ou de procédures distinctes et à venir.

II/ Avis de la commissaire enquêtrice

Considérant :

- Que le projet répond aux objectifs affichés par le dossier d'utilité publique (les commentaires concernant le dossier de déclaration d'utilité publique sont portés dans les conclusions motivées relatives à cette procédure),
- Que l'emprise indiquée dans le projet mis à l'enquête publique est bien conforme à l'objet des travaux tel qu'il résulte de la procédure de déclaration d'utilité publique,

J'émet un avis favorable à la détermination des parcelles nécessaires à la mise en œuvre du projet d'aménagement du secteur des Drugères sur le territoire de la commune de SAMOENS.

Fait à Sallanches, le 23 janvier 2021

La commissaire enquêtrice



Isabelle FORTUIT