

Communauté de communes USSES et RHÔNE

(CCUR)

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Val des Usses.

Enquête Publique du 12 Novembre 2019 au 13 Décembre 2019

Conclusions du Commissaire Enquêteur.

Exposé préliminaire.

Le Val des Usses appartient à la Communauté de Communes Usses et Rhône (CCUR). Cette communauté résulte de la fusion récente (1/1/2017) des CC de la Semine, du Pays de Seyssel et du Val des Usses (ces deux autres CC font concomitamment l'objet de l'élaboration d'un PLUi).

La CCUR a approuvé son SCoT le 11 septembre 2018.

Ce projet de PLUi s'inscrit dans la continuité du SCoT et en respecte les orientations. La réponse du Maître d'ouvrage à notre PV de synthèse (voir annexe 2 du rapport) le confirme clairement. Les services de l'État dans leur avis au titre des PPA le confirment également.

Le principe retenu pour l'élaboration de ce projet de PLUi a été de respecter strictement l'armature territoriale telle que définie par le SCoT c'est à dire : un bourg centre (Frangy) des pôles complémentaires (Chilly, Marlioz, Minzier), des chefs-lieux (Chaumont, Contamine-Sarzin et Musièges, Chavannaz) et des hameaux isolés.

Le projet de PLUi objet de la présente enquête, limite de façon substantielle l'extension de l'urbanisation et des zones d'activité. Cela se traduit, notamment, par un rythme de consommation foncière réduit de moitié.

On ne s'étonnera donc pas, dans ce contexte, que la quasi-totalité des dépositions recueillies, au cours de cette enquête, portent sur des demandes de reclassement en zone constructible. On en retiendra, toutefois que le projet de PLUi n'est pas contesté. Notons à ce propos que le SCoT, qui porte le projet de territoire, n'est pas contesté non plus.

On m'a souvent fait remarquer, au cours de cette enquête que des parcelles, classées constructibles dans les documents précédents, avaient été reclassées en zone agricole alors que :

- Non seulement leur intérêt agricole ne semblait pas démontré,
- Mais aussi qu'elles étaient souvent affectées à un autre usage (jardin notamment).

Ces demandes font l'objet d'un examen au cas par cas, figurant au rapport d'enquête et qui ont valeur de recommandations. Compte tenu de la diversité des situations examinées, il me semble utile d'exposer les principes généraux qui ont conduit à mes avis.

- Il importe en premier lieu de respecter l'armature territoriale exposée dans le rapport de présentation et rappelée ci-dessus (deuxième alinéa).
- Ceci admis, il me semble possible, sans modifier sensiblement les perspectives d'extension de l'urbanisation, de reclasser certaines parcelles en tout ou partie, situées dans des bourgs ou hameaux.

Dans ce cas il convient de prendre en compte l'ordre de priorité suivant :

1. Les ensembles, classés agricoles, inclus presque entièrement dans des zones d'urbanisation.
2. Les ensembles, classés agricoles, inclus sur trois côtés dans des zones d'urbanisation.
3. Les extensions limitées en périphérie des zones d'urbanisation.

Ceci sous réserve que l'intérêt agricole n'en soit pas démontré.

Il est également envisageable de prendre en compte certains espaces interstitiels.

Je suis, cependant, opposé à la création de hameaux nouveaux, même si le bâti existant comporte plusieurs bâtiments, pour des raisons de respect de l'armature urbaine (voir cependant mon avis sur le PDA Château de Novéry et observation 98).

Ce raisonnement ne vaut pas pour les zones N, considérant que le Maître d'Ouvrage a entendu les protéger en raison de leur valeur naturaliste, paysagère ou autres (risques naturels par exemple).

Je pense qu'il aurait été préférable de privilégier le classement en zone N aux abords des zones d'urbanisation. En effet, cela n'aurait réduit que de façon marginale le décompte global des différentes zones. On peut aussi faire remarquer que les zones N restent dans la grande majorité des cas compatibles avec les activités agricoles.

Plusieurs observations ont été déposées sur les OAP, ceci n'est pas de nature à les remettre en cause, mais serait toutefois préférable, pour certaines, d'en réétudier le schéma d'organisation et si besoin de les modifier, sans porter atteinte à l'équilibre général des opérations prévues. Ceci reste dans la logique des OAP qui doivent souvent être considérées comme des hypothèses de travail appelées à évoluer, d'autant que mettre d'accord plusieurs propriétaires fonciers ne se fait que rarement dans la spontanéité.

Il convient, également, de noter la contestation globale de l'armature territoriale de la commune de Chaumont, portant sur le nombre réduit de zones d'urbanisation prévues. C'est le seul cas de remarques collectives observé dans cette enquête. La commune étant soumise à la Loi Montagne, il n'est pas possible d'y faire droit, d'autant que l'argumentation présentée par le Maître d'Ouvrage est bien étayée (NB la Loi montagne a 35 ans d'existence). Il en va de même pour l'emplacement n°4 (voirie) à l'entrée de la commune, le projet étant bien justifié dans le rapport de présentation, si ce projet devait être abandonné, les terrains devraient être reclassés en A ou N.

Il est regrettable que l'important projet présenté par la société Duclos, n'ait pas été étudié lors de la phase d'étude. Je ne me prononce pas sur leur bien fondé, le dossier ne le traitant pas. Remarquons toutefois au préalable que leur prise en compte à l'issue de la présente enquête pourrait être considéré, avec une forte probabilité, comme une modification substantielle.

Deux sujets sont abordés dans la demande de cette société :

1. La prise en compte du problème du stockage et recyclage des déchets inertes.
2. Le projet de développement d'un acteur économique.

Tout ceci nécessite une étude globale préalable à l'instruction conjointe des différents dossiers administratifs. Je rappelle que problème de la gestion des matériaux inertes a été évoqué par les services de l'Etat dans leur avis (voir avis PPA).

Les zones d'activité prévues par ce projet de PLUi, n'ont fait l'objet que de peu de commentaires, liés au fait que les propriétaires auraient préféré un classement en U. On peut toutefois regretter qu'aucune réflexion n'ait permis de rechercher des solutions permettant de réduire la consommation foncière des activités dans les zones prévues, alors que ce travail a été fait pour l'habitat.

On peut s'interroger, enfin, sur le fait de savoir s'il n'eut pas été préférable de réaliser en même temps un PLUI unique au lieu de trois pour l'ensemble du territoire de la CCUR. Mon expérience personnelle d'un PLUI plus important, confié à une commission d'enquête, montre que ceci nécessite une gestion lourde avec des dossiers volumineux difficiles à présenter et mettant sur le même plan des situations hétérogènes. Ce découpage en trois documents pourrait, cependant, poser des problèmes de gestion, dans la mesure où leurs versions finales seraient trop divergentes. Le risque en est cependant restreint si, comme dans le cas présent, on suit de près les orientations d'un SCoT récent.

En conclusion de cette enquête :

Vu le contenu du dossier.

Vu les informations recueillies auprès des représentants élus et des services de l'État.

Vu les informations recueillies auprès de l'urbaniste

Vu les opinions et dépositions recueillies au cours de l'Enquête (voir le rapport d'Enquête).

Vu les observations présentées en réunion avec le chargé de mission de la CCUR lors de la réunion du 18/12/2019.

Vu la réponse qui m'a été adressée, par la Mairie, le 7/01/2019.

Compte tenu :

- De la nécessité de présenter un PLUI sur le territoire de l'ancienne communauté de communes du Val des Usses et de le mettre en compatibilité avec le SCoT « Usses Rhône » approuvé le 11 septembre 2018
- De la nécessité conformément aux obligations réglementaires (Lois Montagne, Grenelle et ALUR) de modérer la consommation d'espaces agricoles ou naturels et de limiter l'étalement urbain.
- Que la délimitation des zones constructibles est circonscrite autour des zones actuellement urbanisées.
- Que la protection des zones agricoles, difficile dans le contexte de forte pression foncière du Département de la Haute Savoie et de l'agglomération Genevoise, mais qui bénéficie cependant d'un large consensus, me semble assuré.
- De l'intérêt de protéger la biodiversité et les paysages par les mesures appropriées prévues par le zonage et l'OAP thématique A.

Je donne un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Val des Usses.

Cet avis ne fait l'objet d'aucune réserve.

Les avis liés à des demandes particulières exprimées en cours d'enquête, qui figurent dans l'analyse des dépositions, jointe à mon rapport, ont valeur de **recommandations**,

Je recommande également

1° d'améliorer la qualité des documents graphiques

- En faire un pour chaque commune avec des numéros de parcelles lisibles
- De reporter sur les plans des éléments utiles pour faciliter le repérage : routes, rivières, églises, cimetières, mairies, lignes électriques et toutes autres données utiles.
- D'indiquer les noms de lieux tels que figurent sur la carte IGN
- Indiquer les différentes sections cadastrales de chaque commune.

2° De délimiter avec plus de précision les zones de protection de biodiversité et les couloirs écologiques.

3° De réfléchir aux moyens de nature à limiter la consommation foncière dans les zones d'activité.

4° D'étudier les réponses à apporter aux demandes de la société Duclos.

Fait à Annecy le 13/01/2020
Le Commissaire Enquêteur.



Bruno Perrier

**Communauté de communes USSES et RHÔNE
(CCUR)
Abrogation de la carte communale de la commune de
Chavannaz.
Conclusions du Commissaire Enquêteur.**

Le PLU intercommunal du Val des Ussets, une fois approuvé et entré en vigueur, est appelé à se substituer aux documents actuels. Cette substitution n'est cependant pas automatique, dans le cas des communes dotées d'une carte communale, ce qui est le cas de Chavannaz.

Il est en effet nécessaire d'abroger, au préalable, la carte communale existante, ce qui fait l'objet de la présente enquête conjointe.

Aucune déposition concernant l'abrogation de cette carte communale, n'a été portée au registre.

Il convient de noter également que les dispositions du projet de PLUI n'ont fait l'objet que de peu d'observations (3) concernant la commune de Chavannaz.

Ainsi qu'il est rappelé par le Ministère de l'Intérieur (Journal officiel du Sénat le 11 décembre 2014) : « *Si l'abrogation de la carte communale s'accompagne de l'élaboration d'un PLU, l'application du parallélisme des formes permettra de sécuriser la procédure sans coûts ni difficultés supplémentaires pour les communes. Il suffira en effet de réaliser une enquête publique unique portant à la fois sur l'abrogation de la carte communale et sur l'approbation du PLU, et de veiller notamment à ce que la délibération finale emporte à la fois approbation du PLU et abrogation de la carte communale* ».

La forme étant respectée et le fond n'appelant pas d'observations particulières, j'émet, en conséquence :

Un avis favorable à l'abrogation de la carte communale de la commune de Chavannaz.

Cet avis ne fait l'objet d'aucune réserve ni recommandation.

Le Commissaire Enquêteur.
Le 13/01/2020



Bruno Perrier

**Création sur la commune de Minzier d'un PDA
(Périmètre délimité des abords)
de la maison bulle dénommée « LA RUINE »**

Remarque préliminaire

L'instauration de ce PDA fait l'objet d'une observation (**registre n°144**) en acceptant le principe, mais demandant une rectification de la délimitation.

En effet une partie du bâtiment agricole situé sur la parcelle 1255 est concernée par cette zone et sépare le bâtiment en deux. Il est demandé de retirer a minima la parcelle 1255 de cette zone.

Je n'y vois pas d'objection.

Le déposant suggère également d'aligner le zonage sur la route communale (parcelles 1156, 1155 et 1258). Ceci ne me semble pas justifié et pourrait entraîner à terme de nouvelles constructions

Avis défavorable de ma part.

L'originalité de cette construction et son intérêt sur le plan technique a justifié avec raison son classement. La proximité du centre bourg de Minzier justifie une adaptation du périmètre de protection. La mise en œuvre d'un PDA est tout à fait adaptée à cette problématique.

En conclusion

- Vu le dossier présenté à l'enquête
- Vu que la création du PDA n'est pas contestée.

J'émet un avis favorable à ce projet

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve ni recommandations autre que celle développée en préliminaire et que je joins à mes conclusions sur le PLUI.

Le Commissaire Enquêteur.
Le 13/01/2020



Bruno Perrier

Création sur la commune de Minzier du PDA

(Périmètre délimité des abords)

du château de Novéry

Remarque préliminaire

L'instauration de ce PDA fait l'objet d'une observation (registre n°88) en acceptant le principe, mais demandant d'y incorporer le lotissement du Chatelard.

Mais cette délimitation a précisément pour objet, comme indiqué dans le dossier, d'exclure du périmètre de protection les éléments sans valeur patrimoniale.

Il n'y a donc pas de raison de prendre en compte cette proposition

J'ai, en outre, rencontré le propriétaire du Château M Cedric Magnin, lequel a aussi déposé une contribution portée au registre dématérialisé n°99.

Celui-ci n'émet aucune objection au projet de PDA, mais fait des réserves sur le zonage et le règlement du PLUI.

M Magnin compte tenu de la nécessité d'assurer, dans les meilleurs délais le bon entretien et la pérennité de ce bâtiment classé recherche des solutions permettant d'intéresser un investisseur.

Il s'en est déjà entretenu avec les services responsables du patrimoine.

Il n'entre pas dans ma mission de déterminer quelle serait la meilleure solution, mais le classement prévu au PLUI en zone N ne me semble pas adapté, car ceci pourrait entraîner une fois le projet pris en considération une procédure lourde (Révision du PLUI).

Je demande, en conséquence à la CCUR et aux PPA de prendre en compte que le fait, pour ce bâtiment, de bénéficier d'un classement a pour conséquence :

1. De garantir, au-delà des dispositions du PLUI, la qualité du projet qui sera présenté.
2. De justifier des dispositions particulières au PLUI.

Si la commune de Minzier avait été située en zone de montagne le problème aurait été facilement résolu par la création d'une UTN, mais ce n'est malheureusement pas le cas.

Je recommande donc de changer le classement et éventuellement le périmètre de cette zone, mon avis personnel irait à un classement en 1AUXa considérant qu'il s'agit de développer une activité économique. Toute autre solution permettant d'adapter le PLUI par voie de modification (en évitant la révision) peut être envisagée.

Il aurait été logique de classer au PLUI en « espace paysager structurant » l'environnement du Château, mais on peut considérer, en suivant le raisonnement précédemment exposé, que le PDA suffit.

En conclusion

- Vu le dossier présenté à l'enquête
- Vu que la création du PDA n'est pas contestée.

J'émet un avis favorable à ce projet

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve ni recommandations autre que celle développée en préliminaire et que je joins à mes conclusions sur le PLUI.

Le Commissaire Enquêteur.
Le 13/01/2020



Bruno Perrier