

Annecy le

3 mars 2025

Département de la Haute-  
Savoie  
Arrondissement de Saint Julien en  
Genevois  
Communauté de Communes  
Usses et Rhône



**Enquête publique préalable à la modification du Plan local d'urbanisme de  
la communauté de Communes Usses et Rhône (secteur Val des Usses)**

**Rapport du Commissaire Enquêteur**

Par arrêté N° 2024-05 du 21 novembre 2024, M. le Président de la Communauté de communes Usses et Rhône a prescrit une enquête publique préalable à modification du Plan local d'urbanisme de l'ancienne communauté de communes du Val des Usses.

Il y a en effet lieu de préciser que la communauté Usses et Rhône est issue de la fusion des communautés de communes du Pays de Seyssel, de la Semine et du Val des Usses.

Les trois communautés avaient chacune élaboré un PLU intercommunal qui à ce jour n'ont pas été intégrés dans un PLU unique sur le territoire de la communauté issue de la fusion. C'est donc pour cela, bien que le maître d'ouvrage est la communauté de communes Usses et Rhône, même si à ce jour on parle encore du PLUI du Val des Usses.

Préalablement, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble m'avait désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par ordonnance N° E24000190/38 du 23 octobre 2024.

L'enquête s'est déroulée du 7 janvier au 10 février 2025, les locaux administratifs de la communauté de commune ont été désignés comme siège de l'enquête.

Elle a comporté deux permanences, les 16 janvier 2025 de 16 heures à 19 heures en mairie de Minzier et 28 janvier 2025 au siège de la communauté de communes de 15 heures 30 à 18 heures 30.

Un registre dématérialisé a été mis en place à cette occasion ainsi qu'une adresse de messagerie électronique dédiée

Un exemplaire du dossier papier et un registre d'enquête ont été mis à la disposition du public dans chacune des communes concernées où l'avis d'enquête a été affiché.

Lors des deux permanences une salle, à Minzier, et un bureau, à Frangy, ont été mis à ma disposition. L'accueil du public s'est fait dans de bonnes conditions et d'un façon générale, le déroulement de l'enquête n'appelle pas de remarque.

Eu égard au nombres de visites recensées sur le registre dématérialisé (1228 visites et 410 téléchargements de documents), l'enquête a atteint son public . Elle n'a en revanche donné lieu qu'à peu d'observations.

L'enquête porte sur :

Des modifications et adaptations liées à des secteurs particuliers :

Il s'agit :

- A Minzier de créer un sous secteur Uxha dans la zone d'activité Uxa pour permettre la transformation d'une ancienne fruitière désaffectée en logements.
- A Musières, de réduire le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- A Frangy de supprimer le secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) N°9 destiné à permettre la gestion du musée de la vache et des alpages. Le musée a récemment fermé, sans perspective de reprise et il s'agit de permettre la transformation des bâtiments en logements.

Sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU, il s'agit :

- de revoir les règles concernant l'implantation des annexes (possibilité d'implantation en limite séparative),
- les reculs par rapport par rapport à la route départementale 1508.

- de permettre une extension mesurée des bâtiments patrimoniaux ou vernaculaires pour en faciliter la rénovation et l'entretien.
- De préciser les teintes de façades interdites.
- De prendre en compte les dispositions de la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels.
- De prendre en compte la doctrine de la CDPNAF concernant le logement des agriculteurs.
- De préciser les modalités de calcul des surfaces d'espaces verts et d'espaces perméables.
- D'autoriser les matériaux transparents pour les serres
- De revenir sur la règle de proportion des bâtiments, inadaptée aux annexes.
- De modifier en zone UH la règle en matière de stationnement pour mieux prendre en compte les besoins.
- D'assouplir les règles relatives aux toitures en zones agricoles et naturelles.
- D'améliorer la lisibilité de certains points du règlement
- de prendre en compte la nouvelle nomenclature des destination et sous-destinations des constructions résultant de la nouvelle rédaction de l'article R 151-18 du code de l'urbanisme .
- D'ajouter deux nouveaux espaces paysagers structurants à Minzier et Chaumont, d'identifier les constructions susceptibles de changer de destination en application de l'article L 151-11-2, d'adapter les emplacements réservés, d'en créer un nouveau à Marlioz, de réduire l' emprise du Stecal destiné à une zone de loisirs à Minzier pour l'adapter aux besoins, d'acter dans le zonage la réalisation du groupe scolaire de Marlioz et enfin de de modifier et d'adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour mieux prendre en compte les besoins.

En résumé il s'agit d'une modification d'une portée relativement limitée, qui n'a notamment pas justifié d'évaluation environnementale.

### **Analyse des observations.**

- 1°) **Observations consignées sur les registres d'enquête :**

#### **A Minzier :**

L'indivision propriétaire de la parcelle 982H soit rendue constructible. Des constructions se trouvent à proximité et la parcelle est desservie par les réseaux.

MM. Revillard Bruno et Jérôme demandent le reclassement en zone constructible des parcelles 2071, 0259 et 522 à Contamine Sarzin. De jeunes agriculteurs souhaitent y construire leur habitation, à proximité de leur exploitation. Des maisons se trouvent à proximité et les parcelles sont desservies par les réseaux.

Un permis de construire avait été accordé sur la parcelle 2071 mais annulé à la suite d'un recours contentieux.

**A Frangy :**

Les propriétaires des parcelles N°1162 et 1014 dans l'OAP N°3 au lieu dit Chaumontet à Chaumont considèrent que la proportion de 50% de logements sociaux dans l'OAP est excessive et demandent qu'elle soit ramenée à 20 ou 25%.

Le propriétaire de la parcelle N° 1045 au lieu dit les Mégevands/Bonlieu à Marlioz souhaite qu'elle retrouve le classement en zone UH1 dont elle a bénéficié jusqu'à la dernière révision du PLUI.

*Réponse du maître d'ouvrage : ces observations sont sans lien avec la procédure en cours.*

**Commissaire enquêteur :** en effet, la modification en cours n'a pas pour objet d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation et elle ne porte pas non plus sur l'OAP N°3.

**A Marlioz :**

L'observation m' a été transmis tardivement (après la clôture de l'enquête.) Elle émane de Mme Catherine Bardot qui souligne à propos du projet de constructions au chef lieu de Marlioz que les prairies avoisinantes contribueront à l'absorption des eaux pluviales, en complément d'ailleurs du bassin de rétention déjà évoqué. Par ailleurs elle s'interroge sur la capacité de la ressource en eau de la commune à alimenter les nouveaux logements.

**Commissaire enquêteur :**

Dont acte en ce qui concerne les capacités de rétention qui conforte en quelque sorte le traitement de l'observation de l'INAO au sujet du bassin de rétention des eaux pluviales de Marlioz évoqué plus loin. En ce qui concerne l'alimentation en eau des nouveaux logements, dans la mesure où il semble être appelé à se situer dans le périmètre d'une OAP , on peut penser que la question a été traitée lors de la définition de la dite OAP.

– 2°) **Observations formulées oralement au cours des permanences :** aucune observation concernant le dossier soumis à l'enquête n'a été formulée. Je signale cependant que deux personnes se sont présentées à la permanence de Minzier, l'une m'ayant dit qu'elle n'avait pas pu accéder au registre dématérialisé, l'autre qu'elle ne maîtrisait pas la procédure pour y accéder. Il ne s'agit pas là à

proprement parler d' observations concernant l'enquête. Comme l'indique le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse au procès verbal des observations, le registre dématérialisé était parfaitement accessible, les visites dont il a fait l'objet, 1228 au total, et les observations qui y ont été déposées le démontrent. Mais, réflexion personnelle, ces deux observations soulignent la difficulté qu'ont une partie de nos concitoyens à s'approprier les outils numériques.

– **3°) Lettres remises au commissaire enquêteur ou adressées au siège de l'enquête :** aucune lettre n'a été remise au commissaire enquêteur ou adressée au siège de l'enquête.

– **4°) Observations déposées sur le registre dématérialisé ou adressées via la messagerie électronique :**

Une personne souligne qu'un secteur de mixité sociale (référencé M14) figure sur le document graphique (plan) concernant la commune de Minzier alors que le règlement écrit ne comporte aucune règle spécifique à ce secteur (en zone UH2-1). Il semble du reste que cette situation concerne d'autres secteurs de mixité sociale.

*Réponse du maître d'ouvrage : les différents documents seront mis en cohérence.*

**Commissaire enquêteur :** ce point me paraît relever de la procédure de rectification d'erreur matérielle.

Une autre personne s'inquiète de la sécurité routière dans le hameau de Coucy (sans précision de commune) et en demande la sécurisation, notamment avec la perspective de la construction de 12 logements prévus par le PLUI.

*Réponse du maître d'ouvrage : cette observation est sans lien avec la procédure de modification.*

**Commissaire enquêteur :** Sans m'immiscer dans l'administration de la commune, je ne m'interdis pas de souligner qu'il appartient si nécessaire à l'autorité investie du pouvoir de police de prendre les mesures nécessaires.

Une observation porte sur l'amélioration de la plateforme autour des bennes, manifestement à ordures ménagères, mais sans précision quant à la localisation.

*La encore le maître d'ouvrage que l'observation est sans lien avec la procédure.*

**Commissaire enquêteur :** Comme ci dessus, je laisse à l'autorité compétente le soin de prendre si nécessaire, les mesures appropriées

Mme Caroline Couturier demande le reclassement de la parcelle section A10 N°2761 de A à UH à Marlioz dans la mesure où une habitation y a été érigée.

M. Joseph Lachenal va de le sens de l'observation de Mme Couturier, réflexion qu'il avait lui même formulée pour de nombreuses parcelles situées à Frangy.

M. Bruno Revillard le reclassement de la parcelle 2071, sans précision de section cadastrale, à Contamine Sarzin. Selon lui, un certificat d'urbanisme et un permis de construire ont été délivrés en 2020 sur cette parcelle. Il s'avère toutefois qu'en dernier ressort le permis de construire a été annulé par la Cour Administrative d'appel de Lyon. Il considère que ce terrain devrait être classé en UH et indique que deux jeunes agriculteurs souhaitent y construire leur résidence pour, a priori, habiter à proximité de leur exploitation.

Mme Karen Magnin demande le reclassement des parcelles 1060, 1063, 1064 et 1072 en zone constructible. L'examen du classement de ces parcelles à déjà eu lieu lors d'une précédente enquête publique et leur classement en zone constructible avait été préconisé.

**Commissaire enquêteur :** Dans ces deux cas, conformément à la réponse du maître d'ouvrage, les observations s'avèrent être sans lien avec la procédure . D'une façon générale, la modification en cours du PLUI du Val des Usses n'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones.

Dans le cas des jeunes agriculteurs qui souhaitent construire sur la parcelle 2071 à Contamine Sarzin, la solution passe le cas échéant par l'application des dispositions sur les locaux de surveillance pour les exploitations agricoles.

### **Analyses des observations des personnes publiques associées (PPA)**

L'Institut National des Appellations d'Origine (INAO) regrette l'extension de l'emplacement réservé N°66 à Marlioz, destiné à la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales.

*Selon le maître d'ouvrage, cette extension résulte des études préalables à la réalisation du bassin, jugé indispensable pour la gestion des eaux pluviales. En revanche les parcelles concernées seront maintenues à l'état de pré et demeureront donc prioritairement à usage agricole.*

**Commissaire enquêteur :** Pour ma part, j'observe que l'emplacement réservé en question jouxte un ruisseau qui se dirige ensuite vers le chef lieu : un bassin de rétention suffisamment dimensionné à cet endroit est donc a priori justifié. Il ne prive pas totalement les terrains concernés de leur vocation agricole.

Subsidiairement, la comparaison des documents graphiques avant et après extension de l'emplacement réservé fait bien apparaître le nouveau tracé, mais cette extension ne comporte pas le hachurage rouge qui définit les emplacements réservés dans la légende.

Les services de l'Etat :

Ils considèrent que la création d'un sous secteur Uxah n'est pas suffisamment justifiée et pourrait relever d'un classement en zone A. Par ailleurs il s'agit d'un bâtiment présentant un certain intérêt patrimonial justifiant des dispositions pour en préserver les caractéristiques architecturales.

*Selon le maître d'ouvrage, ces remarques pourront être examinées.*

**Commissaire enquêteur :** Pour ma part, je serais enclin à considérer que créer un sous secteur pour un seul bâtiment n'est pas forcément approprié. Du fait de l'intérêt patrimonial du bâtiment, une réflexion pourrait être menée pour en permettre une réutilisation optimale qui ne compromette ni son intérêt patrimonial ni les caractéristiques de sa zone d'implantation (prévoir le cas échéant des dispositions dans ce sens dans le règlement écrit). En d'autres termes, vaut il mieux transformer le bâtiment en logements ou, compte tenu de sa situation dans ce qui reste majoritairement une zone d'activité, lui conserver cette vocation.

Suivent des remarques sur les conditions d'implantation des installations de production d'énergie en toiture (en clair de panneaux solaires). Ces préconisations vont dans le sens d'une meilleure intégration au bâti et justifient d'être prises en compte.

Concernant le château de Novéry à Minzier, appelé à devenir un hébergement touristique, l'Etat préconise de compléter le règlement écrit et de subordonner la transformation à l'absence de nuisances pour le voisinage ou l'environnement et de faire en sorte que le stationnement des véhicules ne porte pas atteinte à la qualité paysagère des abords.

De même, l'Etat recommande d'identifier à Chaumont la construction, située sur la parcelle N°916 au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, dans la mesure où elle présente un intérêt patrimonial.

**Commissaire Enquêteur :** Je fais miennes ces recommandations tout en posant, à propos de la construction de Chaumont, la question de la pertinence de la transformation d'un bâtiment à caractère patrimonial à usage de logement en bâtiment à vocation « industrie et artisanat ».

Toujours par les services de l'Etat, il est ensuite recommandé de ne pas modifier dans le règlement écrit la rédaction de la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

**Commissaire enquêteur** : Pour ma part j'ai un peu de mal avec l'articulation entre l'article R 151-28 du code de l'urbanisme et l'arrêté de 2023 qui en précise les modalités. Quoi qu'il en soit la nouvelle rédaction proposée ne me paraît pas problématique.

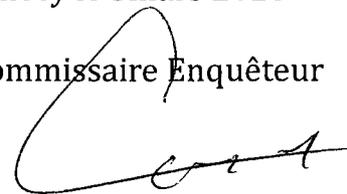
L'Etat préconise le maintien des liaisons douces entre l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) N°30 et le Chef Lieu à Marlioz . La suppression d'un tel aménagement est sans doute regrettable mais est due, selon le maître d'ouvrage, à d'importantes contraintes à la fois topographiques, techniques et financières.

En dernier lieu, le dossier soumis à l'enquête comporte des dispositions concernant la création de deux espaces paysagers structurants, des adaptations des règles relatives aux constructions susceptibles de changer de destination (deux d'entre elles ont donné lieu à observations et sont traitées plus haut), à l'évolution de certains emplacements réservés (une observation traitée plus haut), à des adaptations des OAP (ayant dans un cas donné lieu à observation, point traité plus haut).

Les autres points sur lesquels porte la procédure ne soulèvent pas de difficulté.

Annecy le 3 mars 2025

Le Commissaire Enquêteur



Alain Goyard