

REÇU LE
26 FEV. 2024
MAIRIE D'AYZE

Annecy le 4 février 2024

Département de la Haute-Savoie
Arrondissement de Bonneville
Commune d'Ayze

Enquête publique préalable à la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la
commune d'Ayze

Rapport du Commissaire Enquêteur

Par arrêté N° 83-2023 du 27 novembre 2023, M. le Maire de la commune d'Ayze a prescrit une enquête publique préalable à la modification N°1 de la commune.

Préalablement, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble m'avait désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par ordonnance N° E23000181/38 du 29 novembre 2023.

L'enquête s'est déroulée du 18 décembre au 26 janvier 2024, à la mairie d'Ayze désignée comme siège de l'enquête, et a comporté quatre permanences, les 18 et 27 décembre 2023 et les 13 et 26 janvier 2024.

La commune d'Ayze jouxte celle de Bonneville, avec parfois des quartiers imbriqués, dont celui du Bouchet. C'est une commune à la fois rurale avec encore des exploitations agricoles et une activité viticole significative. Elle accueille également des entreprises de décolletage, eu égard à sa situation dans la Vallée de l'Arve où se concentre une partie importante de cette activité à l'échelon national.

L'enquête porte sur :

- La création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) au lieudit « Le Bouchet », sur un ex site industriel à jouxtant un secteur urbanisé de la commune de Bonneville.

- la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, destinée à encadrer l'évolution d'un secteur urbanisé,
- l'intégration d'un échéancier prévisionnel des zones à urbaniser,
- la gestion des bâtiments et groupements bâtis identifiés pour leur valeur patrimoniale,
- la qualité des paysages bâtis,
- la prise en compte des règles du PLU dans le cas d'opérations dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division,
- le stationnement automobile,
- l'isolation thermique des constructions et la production d'énergies renouvelables,
- l'intégration paysagère des serres et tunnels en zone agricole,
- la mise à jour du zonage du PLU en fonction des zones raccordées au réseau d'assainissement des eaux usées,
- le repérage des bâtiments et groupements bâtis identifiés pour leur valeur patrimoniale,
- Des modifications, suppressions et création d'emplacement réservés.
- La mise à jour des références au code de l'urbanisme.
- Des mise à jour et corrections d'erreurs matérielles diverse.

Le dossier d'enquête avait fait l'objet d'une première version comportant une OAP sur le périmètre du Bouchet, version qui a fait l'objet d'un avis défavorable de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale. La commune a présenté un second projet ne comportant plus qu'un périmètre d'attente sur ce secteur, second projet pour lequel la mission a cette fois émis un avis favorable.

A propos de cette enquête il convient de souligner qu'en parallèle, aux mêmes dates, se tenait une autre enquête à propos d'un Orientation d'Aménagement et de Programmation pour laquelle j'étais commissaire enquêteur suppléant, tandis que Mme Pascale Rouxel, commissaire, enquêteur titulaire était suppléante pour l'enquête dont j'ai la charge.

Déroulement de l'enquête :

L'enquête dont j'ai la charge s'est déroulée pendant quarante jours, du 18 décembre 2023 au 26 janvier 2024 et a donné lieu à quatre permanences, les 18 et 27 décembre 2023 et le 13 janvier 2024 de 9h à 12h et enfin le 26 janvier 2024 de 16h à 19h.

Elle a donné lieu à l'affichage réglementaire, à la tenue à la disposition du public d'un dossier et d'un registre papier au siège de l'enquête en mairie d'Ayze, à la mise à disposition du public d'un poste de consultation informatique et à un registre dématérialisé.

Une salle a été mise à ma disposition pour accueillir le public à l'occasion de chaque permanence.

En résumé l'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions et n'a donné lieu à aucun incident.

Observations formulées à occasion de l'enquête :

Bien que les observations aient été peu nombreuses, l'enquête n'a pas échappé à l'attention du public puisque le registre dématérialisé a recensé 190 visites et 95 téléchargements de documents

- 1°) **Observations consignées sur le registre d'enquête** : une observations a été formulée lors de la permanence du 26 janvier par M. Hervé Pacalin, tendant à rendre constructible une parcelle ou partie de parcelle au lieu dit « Chez Chardon ».

- 2°) **Observations formulées oralement au cours des permanences** : les permanences ont donné lieu à dix visites qui, soit étaient des demandes de renseignements, soit ont donné lieu à remise de lettres ou à observations sur le registre dématérialisé.

- 3°) **Lettres remises au commissaire enquêteur ou adressées au siège de l'enquête** :

- lettre du 6 décembre 2023, de M. Philippe Vallet, remise le 18 décembre tendant à rendre possible la construction d'une maison sur la parcelle D 1646 au lieu dit Les Chenevaz, parcelle en partie en secteur protégé au sens de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

- Lettre du 17 décembre de M. Julien Bel, adressée à M. le maire et remise au commissaire enquêteur le 18 décembre tendant à l'édification d'une maison sur la partie libre de la parcelle D 1902 au lieu dit les Moulins Est, parcelle en secteur protégé au sens de l'article L151-19.

- Lettre non datée, remise le 18 décembre, de M. Margolliet tendant à la suppression du classement au sens de l'article L151-19 des parcelles D5604, 502,503 et 505. Apparemment, la demande porte sur le maintien de la protection sur la seule parcelle supportant un bâtiment réellement d'intérêt patrimonial, selon lui, apriori la parcelle 504.

- Lettre du 10 janvier de M. Pierre Périllat, remise le 13 janvier à propos des l'Orientation d'Aménagement et de Programmation au lieu dit Chef Lieu amont. Selon lui, la conduite de surverse du ruisseau de la Bévire devra être implanté au plus haut du terrain et suivre le tracé de la parcelle afin de réduire les contraintes au minimum. L'aménagement de l'accès à double sens sur la parcelle C2675 implique la canalisation du ruisseau. La liaison piétonne en partie basse de la parcelle 1824 est également génératrice de contrainte : a priori le souhait exprimé tend à ce que le tracé qui figure page 46 du document « orientations d'aménagement et de programmation » soit strictement respecté. Le talus en partie haute de l'OAP, actuellement couvert de broussailles devra être arboré et maintenu dans son emprise actuelle. En fin il évoque l'échéancier de réalisation : dans le document OAP, la zone est censée être en 2AU, d'urbanisation à moyen terme alors que sur le projet de règlement graphique elle est en zone U, en principe constructible immédiatement.

- Lettre du 10 janvier de M. Didier Pellier, adressée au maire et remise lors de la permanence du 13 janvier, tendant au reclassement d'une parcelle N°2955, vers Honnay, de agricole à constructible.

- Lettre de l'intervenant précédent, du 16 janvier remise le 26, Tendant au reclassement de la parcelle 929, également vers Honnay, de agricole à constructible.
 - Lettre du 25 janvier, remise le 26, de Mme et M. Bouchet en vue du retrait du périmètre de protection paysagère au lieu dit vers Etraz des parcelles D1675, 474, 477, 478 et 481.
 - Lettre des intervenants précédents aux mêmes dates, tendant au retrait de la protection édictée en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sur les parcelles 497, 500, 501, 1645 et 1976, au lieu dit Les Chenevaz, et à leur classement en zone U. En fait ces parcelles sont déjà en zone U mais le périmètre de protection limite drastiquement les possibilités de construction.
 - Lettre du 16 janvier, adressée par M. Eric Desailoud à Mme Rouxel mais qui concerne en fait l'enquête dont je suis chargé et tendant au reclassement de la partie non bâtie de la parcelle OD 1673, au lieu dit chez Bochut, de 2AU à constructible.
- **4°) Observations transmises par voie électronique :** Mme et M. Fridière, propriétaires d'une maison en zone classée N, naturelle, souhaitent que ce classement soit revu et transformé en U, de façon à leur permettre d'en céder une partie du terrain en tant que terrain constructible pour pouvoir subvenir à leurs besoins.

Observations du Commissaire enquêteur :

Bien que les observations déposées soient peu nombreuses, plusieurs portent sur les protections édictées en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, un des objets de la procédure. Sans remettre en cause l'intérêt pour la collectivité de telles protections, force est de constater que le règlement écrit les concernant limite drastiquement les possibilités d'évolution lorsqu'elles portent sur tout un secteur. On pourrait dès lors concevoir que la délimitation de ces secteurs fasse l'objet d'une concertation spécifique avec les propriétaires (en l'espèce on n'est pas loin de décisions individuelles) et que dans le cas où ils englobent des terrains nus, des règles adaptées soient édictées.

Par ailleurs, le secteur du chef lieu fait l'objet de trois Orientations d'Aménagement et de programmation dont l'une a fait l'objet de l'enquête parallèle. Si l'OAP Chef lieu amont ne comporte que 8 ou 9 logements, celle du chef lieu porte sur 70 logements auxquels s'ajoutent ceux, 65, de l'OAP objet de l'enquête parallèle : conjointement avec ma collègue, nous nous interrogeons sur l'impact des ces trois opérations en termes de circulation automobile dans un secteur contraint en termes de voirie (voies étroites, pentues et sinueuses).

Ces observations ont donné lieu à un procès verbal rédigé par mes soins le premier février et à un mémoire en réponse du 12 février 2024.

Concernant ces observations, je donne tout d'abord acte au maître d'ouvrage du fait qu'il y a bien eu mise à la disposition du public d'un registre dématérialisé. J'évoque d'ailleurs la seule observation qui y a été déposée. Il s'agit d'une erreur due à une utilisation insuffisamment attentive du logiciel de traitement de textes.

**Avis du commissaire enquêteur sur les observations formulées et les réponses
du maître d'ouvrage.**

Observation de M. Pacalin sur le registre papier, tendant à rendre constructible une parcelle ou partie de parcelle au lieu dit « Chez Chardon » : lors de la présentation orale il est apparu que la demande porte sur une parcelle classée A (agricole), portant le N° 869. Le dossier ne portant pas sur ce point, tout au plus peut on donner acte à l'intéressé de sa démarche .

Lettres du 6 décembre 2023, de M. Philippe Vallet, lettre du 17 décembre de M. Julien Bel, adressée à M. le Maire et remise au commissaire enquêteur le 18 décembre et lettre non datée, remise le 18 décembre, de M. Margolliet : dans les trois cas les demandes tendent à revenir sur la protection édictée par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Comme le fait remarquer le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, le projet de modification du PLU porte sur des bâtiments strictement identifiés

Lettre du 10 janvier de M. Pierre Périllat, remise le 13 janvier à propos des l'Orientation d'Aménagement et de Programmation au lieu dit les Moulins Ouest : pour l'essentiel ses remarques tendent au respect des règles posées par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. En ce qui concerne l'échéancier de réalisation, en dernière analyse, son intervention porte sans ambiguïté sur l'OAP Chef Lieu amont, laquelle ne figure pas dans l'échéancier prévisionnel et relève d'un zonage U, réalisable immédiatement.

Lettre du 10 janvier de M. Didier Peller, adressée au maire et remise lors de la permanence du 13 janvier, et du 16 janvier, remise le 26, tendant au reclassement d'une parcelle N°2955, vers Honnay et d'une parcelle 929, également vers Honnay de agricole à constructible. Dans les deux cas, ces demandes sont d'une part en dehors de l'objet du dossier soumis à enquête et d'autre part si satisfaction devait être donnée à l'intéressé , cela passerait plutôt par une procédure de révision, étant entendu que dans le contexte de limitation de consommation d'espace et de réduction de l'artificialisation des sols, une telle demande me paraît n'avoir aucune chance d'aboutir.

Une lettre du 25 janvier, remise le 26, de Mme et M. Bouchet en vue du retrait du périmètre de protection paysagère au lieu dit vers Etraz du groupe de parcelles D1675, 474, 477, 478 et 481 : si le projet de modification porte sur le patrimoine bâti protégé, il ne concerne pas les périmètres de protection paysagère. La demande ne s'inscrit donc pas dans la procédure.

Une seconde lettre des mêmes personnes à propos du groupe de parcelles 497, 500, 501, 1645 et 1976 au lieu dit Les Chenevaz et à leur classement en zone U. En fait ces parcelles sont déjà en zone U mais le périmètre de protection limite drastiquement les possibilités de construction. Toutefois ce secteur a déjà été évoqué par d'autres intervenants, MM Margolliet et Vallet et cette intervention appelle la même réponse .

Lettre du 16 janvier, adressée par M. Eric Desailoud à Mme Rouxel mais qui concerne en fait l'enquête dont je suis chargé et tendant au reclassement de la partie non bâtie de la parcelle OD 1673, au lieu dit chez Bochut, de 2AU à U, constructible immédiatement. Là encore, même si les arguments de l'intéressé paraissent justes, la procédure en cours n'a pas pour objet de rendre constructibles des terrains qui ne le sont, juridiquement, pas actuellement. Soulignons toutefois que la parcelle de M. Desailoud a en l'état actuel des choses, vocation à devenir constructible à terme.

Observation déposée sur le registre dématérialisé par Mme et M. Fridière, propriétaires d'une maison en zone classée N, naturelle, souhaitent que ce classement soit revu et transformé en U, de façon à leur permettre d'en céder une partie du terrain en tant que terrain constructible pour pouvoir subvenir à leurs besoins. Leurs arguments portent sur le fait que la procédure en cours porte sur des modifications de zonage. C'est effectivement le cas. Toutefois celles ci se limitent à prendre en compte le fait que des zones bâties dotées à l'origine d'un assainissement individuel ont été raccordées par la suite à l'assainissement collectif. Ils évoquent également le fait que leur donner satisfaction reviendrait à corriger une erreur matérielle. La terminologie du droit de l'urbanisme peut parfois prêter à confusion mais au cas particulier, transformer une zone agricole en zone constructible, à supposer que cela soit juridiquement possible (leur construction ne me paraît pas située dans une zone à proprement parler urbanisée, même si on considère le PLU de La commune voisine, Marignier) ne saurait relever de la simple rectification d'une erreur matérielle. Enfin

Observations formulées à notre initiative conjointe, Mme Rouxel et moi :

les deux OAP prévues de part et d'autre de la mairie nous ont amenés à nous poser la question de l'impact qu'elles auront en particulier en termes de circulation. La réponse du maître d'ouvrage montre que cet aspect des choses a été étudié et que des solutions sont envisagées. Quoi qu'il en soit, à ce sujet, l'impact de l'OAP qui figure dans le dossier dont j'ai la charge sera minime et c'est à l'autorité communale d'élaborer des solutions d'ensemble.

Sur les autres points sur lesquels porte le projet de modification du PLU d'Ayze :

La création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) : s'agissant d'un site industriel encore au moins en partie opérationnel mais appelé à cesser son activité, la procédure adoptée afin d'éviter qu'il évolue de façon incontrôlée est judicieuse. Bien entendu les demandes de la Chambre de Commerce et d'Industrie tendant à la présentation du projet à l'industriel et de la ville de Bonneville en vue d'être

associée aux réflexions concernant l'aménagement futur du périmètre devront être prises en compte.

La création de l'OAP N°7, Chef Lieu amont, dans la mesure où elle organise l'aménagement d'un secteur important puisque à proximité de la mairie et de l'école maternelle est une plus value par rapport à la situation résultant de l'ancien PLU qui prévoyait un simple zonage U, d'urbanisation potentiellement immédiate.

L'échéancier prévisionnel des zones à urbaniser : il concerne en fin de compte, les OAP 4 et 5, déjà réalisées, la zone 1AU du chef lieu qui fait aussi l'objet d'une OAP (c'est du moins ce qui ressort de la combinaison des différents plans) réalisable à court terme. Seules les deux autres zones, 2AU, sont prévues à moyen terme pour l'une, long terme pour l'autre. Ce qui est quelque sorte le rappel de la définition de la notion de zone 2AU.

La gestion du patrimoine bâti pour sa valeur patrimoniale : la nouvelle rédaction de l'article 2U-2.2 a pour effet, pour les constructions relevant de l'article L 123-19 et y compris celles se trouvant en zone A, de permettre de faire bénéficier les démolitions reconstructions des possibilités d'extension précédemment prévues. Les reconstructions devront respecter le caractère patrimonial des lieux et L'OAP transversale « protection et mise en valeur du patrimoine bâti traditionnel ». Les reconstructions sont donc encadrées de façon à garantir le respect du caractère antérieur des lieux.

L'application des règles du PLU aux parcelles issues d'une division : il s'agit d'une disposition technique destinée à assurer une meilleure qualité du tissu urbain. Je fais mienne l'observation de M. Le Préfet tendant à ce que nonobstant l'application du PLU lot par lot, les règles relatives à la mixité sociale soient mises en œuvre à l'échelle des projets d'ensemble.

Les trois points suivants, stationnement, isolation thermique et production d'énergies renouvelables et intégration paysagère des serres et tunnels, consistent en des dispositions destinées à faciliter la vie quotidienne des habitants ou à maintenir la qualité architecturale et paysagère de la commune, en particulier des bâtiments protégés au titre de l'article L 151_19 par l'interdiction des panneaux solaires en façade. Cela n'appelle pas d'observation de ma part.

Il en est de même en ce qui concerne la mise à jour du zonage pour intégrer les zones raccordées au réseau d'assainissement, de la gestion des emplacements réservés et de la mise à jour des références au Code de L'Urbanisme dans sa nouvelle rédaction ainsi que de la correction des erreurs matérielles qui consiste en la simple prise en compte de quelques codes graphiques issus du nouveau Code de l'Urbanisme.

Repérage des bâtiments et groupements bâtis identifiés pour leur valeur patrimoniale.

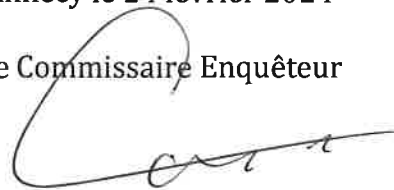
J'évoque en dernier lieu le repérage des bâtiments et groupements bâtis identifiés pour leur valeur patrimoniale. Il semble s'agir là d'une préoccupation majeure, parmi d'autres, de la commune, laquelle présente incontestablement un intérêt tant en termes de

paysage que de patrimoine bâti. Dans ces conditions, l'extension de la protection de l'article L 151-19 à de nouveaux édifices est justifiée. (les photographies figurant dans la notice de présentation sont assez claires).

Il en est de même pour les bâtiments auxquels cette protection avait été conférée par erreur : à titre d'exemple : retirer cette protection à une piscine, un hangar ou à des constructions récentes ne reprenant pas l'aspect du bâti traditionnel par le fait que ce classement résulte d'une erreur matérielle. Ce raisonnement aurait pu a minima être étendu à l'atelier sur la parcelle 503 au lieu dit Chenevaz, secteur sur lequel ont porté une bonne part des interventions du public.

Annecy le 24 février 2024

Le Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Alain Goyard', written over the printed name.

Alain Goyard

Annecy le 27 février 2024

Département de la Haute-Savoie
Arrondissement de Bonneville
Commune d'Ayze

Enquête publique préalable à la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ayze

Conclusions du Commissaire Enquêteur.

Par arrêté N° 83-2023 du 27 novembre 2023, M. le Maire de la commune d'Ayze a prescrit une enquête publique préalable à la modification N°1 de la commune.

Préalablement, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble m'avait désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par ordonnance N° E23000181/38 du 29 novembre 2023.

L'enquête s'est déroulée du 18 décembre au 26 janvier 2024, à la mairie d'Ayze désignée comme siège de l'enquête, et a comporté quatre permanences, les 18 et 27 décembre 2023 et les 13 et 26 janvier 2024.

Sur les différents points sur lesquels porte l'enquête :

- La création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) au lieudit « Le Bouchet », sur un ex site industriel à jouxtant un secteur urbanisé de la commune de Bonneville. Dans l'immédiat ce périmètre a pour effet, à peu de choses près, de figer le site dans son état actuel en attendant qu'il se libère et qu'aboutisse le projet d'aménagement d'ensemble, on ne peut qu'y être favorable.
- la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, destinée à encadrer l'évolution d'un secteur urbanisé. S'agissant d'encadrer l'évolution de la zone dans un secteur stratégique quoique limité, avis favorable de ma part. Les remarques de M. Périllat à propos de cette zone ne la remettent pas en cause et relèvent plutôt de la phase travaux.
- l'intégration d'un échéancier prévisionnel des zones à urbaniser : pas de remarque, si ce n'est qu'il figure dans le document OAP, ce qui induit un risque de confusion entre zones, Chef lieu et Chef lieu amont, Les Tates Brulées et Les Lacs
- la gestion des bâtiments et groupements bâtis identifiés pour leur valeur patrimoniale : il s'agit d'harmoniser les règles en matière de reconstruction et d'annexes. Pas de remarque particulière.
- la qualité des paysages bâtis : les nouvelles prescriptions vont dans les sens d'une meilleure intégration paysagère des constructions, de leurs éléments annexes ainsi que des serres. On ne peut qu'y être favorable.
- la prise en compte des règles du PLU dans le cas d'opérations dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division : pas de remarque hormis celle concernant la mise en œuvre de la règle relative à la mixité sociale, à apprécier à l'échelle du projet d'ensemble.

- le stationnement automobile : Pas de remarque
- l'isolation thermique des constructions et la production d'énergies renouvelables : les nouvelles dispositions tendent à faciliter l'isolation thermique des bâtiments par l'extérieur. Pas de remarque. Et on ne peut qu'être favorable à l'interdiction des panneaux solaires en façade sur les bâtiments relevant de l'article L131-19
- l'intégration paysagère des serres et tunnels en zone agricole : eu égard à la situation de la commune, tout ce qui va dans le sens de l'intégration paysagère est bénéfique.
- la mise à jour du zonage du PLU en fonction des zones raccordées au réseau d'assainissement des eaux usées : pas de remarque, c'est le constat de l'évolution de la situation dans le temps.
- le repérage des bâtiments et groupements bâtis identifiés pour leur valeur patrimoniale : comme suggéré dans le rapport d'enquête, sur la base de l'exemple de l'atelier au lieu dit les Chenevaz, ce repérage mériterait peut être d'être affiné.
- des modifications, suppressions et création d'emplacement réservés : pas de remarque.
- La mise à jour des références au code de l'urbanisme : là encore, simple constat.
- Des mises à jour et corrections d'erreurs matérielles : simple constat également.

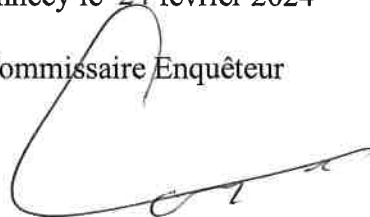
En conclusion , sur la base de l'analyse des observations et de ce qui précède, j'émet un avis favorable à l'approbation du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ayze.

Je recommanderai simplement :

- qu'il soit tenu compte de la remarque de M. le Préfet à propos de la mise en œuvre des règles relatives à la mixité sociale en cas de division de terrain.
- Qu'éventuellement, il soit procédé à un nouvel examen du parc relevant de l'article L 123-19, l'exemple sur lequel mon attention a été appelée me paraissant caractéristique.

A Annecy le 24 février 2024

Le Commissaire Enquêteur



Alain Goyard