

Le Président à :

Monsieur BRON Jean-Paul
Commissaire Enquêteur
30 impasse du Four
74930 PERS-JUSSY

Objet : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Accusé réception de votre Procès-Verbal de synthèse

Affaire suivie par : Valérie BOULLET

Chargé de mission PLU et RLPi

v-boullet@thononagglo.fr

Tél. : 04 50 94 28 45

N/Réf. : JN/LB/CE/VB

V/Réf. :

P.J. :

Ballaison, le 12 novembre 2018.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Pour faire suite à nos échanges, et à notre réunion du 7 novembre 2018 en Mairie d'ARMOY avec Monsieur le Maire, j'accuse, par le présent courrier, réception de votre Procès-Verbal de synthèse.

Ce document, pièce obligatoire et incontournable du processus d'enquête publique, est concis et n'appelle pas de remarques particulières.

Toutefois, en synthèse de vos questionnements et de nos échanges :

1°) Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP1 ET OAP2) :

Sur les requêtes particulières à l'encontre des OAP (et en particulier, sur le retrait demandé de l'OAP2) :

Ces OAP se justifient à divers égards, et notamment pour leurs dispositions en faveur de la mixité sociale, permettant la réalisation des objectifs quantifiés du PLH en vigueur. A cet égard, l'emplacement réservé « L1 » (couvrant tout le périmètre de l'OAP2) mérite d'être maintenu, en ce qu'il impose la réalisation de 100 % de Logements Locatifs Sociaux.

Toute correspondance devra être adressée impersonnellement à Monsieur le Président

Thonon Agglomération

2, place de l'Hôtel de Ville – BP 80114 - 74207 Thonon-les-Bains Cedex

www.thononagglo.fr - accueil@thononagglo.fr

Antenne Ballaison

Antenne Perrignier

Antenne Thonon-les-Bains

Tél : 04 50 94 27 27 - Fax: 04 50 94 27 04

Tél : 04 50 72 01 04 - Fax: 04 50 72 01 03

Tél : 04 50 70 69 31 - Fax: 04 50 26 54 51

2°) Sur les requêtes visant le classement en zone constructible de parcelles (bâties ou non bâties) :

- Il est rappelé que l'Etat (ainsi que la CDPENAF) ayant souligné une consommation excessive d'espace (ainsi que la difficulté d'évaluer la perte de surface agricole), a notamment mis en cause le classement de parcelles non bâties au lieu-dit « le Passieux » (parcelles 177, 179 et 41). Mais ces parcelles ayant fait l'objet d'un PC accordé pour 4 maisons, il apparaît difficilement justifiable à ce stade de les rattacher à la zone N limitrophe, bien que l'on puisse regretter ce « coup parti » et la faible optimisation foncière du tènement concerné.
- Par contre, sur le reclassement demandé (par leurs propriétaires) des parcelles bâties sur le secteur des Deudes, il semble préférable de maintenir ces parcelles classées en zone A, compte-tenu notamment : de leur positionnement, de leur situation (en discontinuité par rapport aux critères de la loi Montagne) et de la possibilité offerte par le règlement de la zone A, de gérer les constructions existantes, et en particulier les habitations (extension et annexe non habitable autorisées sous conditions).
- Plus globalement (sous réserve d'un réexamen ultérieur avec les PPA) : sur toutes les demandes de classement de parcelles en zone constructible, plusieurs arguments tendant vers un avis défavorable : la position de l'Etat, le respect du PADD, la compatibilité avec le SCoT du Chablais, etc. L'impératif de modération de consommation d'espace justifie également de s'affranchir parfois des limites parcellaires pour délimiter les zones urbaines (par exemple lorsque les parcelles concernées sont très vastes).

3°) Sur la vocation et le devenir des zones 2AU (7 secteurs identifiés) :

Ces zones à vocation prédéfinie d'habitat, ne bénéficient pas d'une desserte suffisante et demeurent inconstructibles au PLU. Néanmoins, les services de l'Etat considèrent qu'elles sont porteuses de capacités d'accueil à prendre en compte. Mais leur ouverture à l'urbanisation éventuelle sera très probablement réexaminée dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi.

4°) Sur les requêtes visant le classement en bâti patrimonial :

Après vérification de la valeur patrimoniale des bâtiments concernés :

- Il apparaît envisageable de déclasser la ferme de la propriété située au 309 impasse de la ferme, tout en maintenant le jardin d'agrément en zone agricole.
- Il n'est pas opportun d'intégrer la totalité de la propriété TRAN dans le périmètre d'intérêt patrimonial ou architectural.

5°) Sur la requête visant le secteur Ngv :

Au constat fait par le requérant, que l'accès à la parcelle concernée est bien trop étroit pour des caravanes, il peut être répondu que ladite parcelle (propriété communale) est destinée à l'aménagement d'un « terrain familial » pour l'installation de gens du voyage en cours de sédentarisation. De ce fait, les caravanes ne circuleront plus que de façon très occasionnelle. En conséquence, l'accès existant apparaît suffisant.

Toute correspondance devra être adressée impersonnellement à Monsieur le Président

Thonon Agglomération

2, place de l'Hôtel de Ville – BP 80114 - 74207 Thonon-les-Bains Cedex

www.thononagglo.fr - accueil@thononagglo.fr

Antenne Ballaison

Antenne Perrignier

Antenne Thonon-les-Bains

Tél : 04 50 94 27 27 - Fax: 04 50 94 27 04

Tél : 04 50 72 01 04 - Fax: 04 50 72 01 03

Tél : 04 50 70 69 31 - Fax: 04 50 26 54 51

6°) Sur le formalisme et les erreurs matérielles relevées :

- Comme demandé par l'Etat, le règlement graphique définitif (plans n° 3-2a et 3-2b) doit être mis à jour du bâti existant et des permis de construire accordés (en les différenciant) ; ceci afin d'avoir une vision plus actuelle de la réalité et des limites de l'enveloppe bâtie, ainsi que de ses capacités d'accueil.
- Sur l'incohérence relevée entre le règlement graphique (plan n°3-2b), les OAP patrimoniales et le rapport de présentation, concernant les secteurs d'intérêt paysager (en zone A) : il est précisé qu'un seul secteur a été retenu (tel que figurant au règlement graphique n°3-2b et sous l'OAP patrimoniale), aux lieux-dits « Mouille Paccot » et « Crotte à Pollaillon ».

Le second secteur d'intérêt paysager initialement envisagé au lieu-dit « au Chanal », n'a finalement pas été retranscrit au règlement graphique (sur volonté de la commission d'urbanisme de la commune), car ce secteur est susceptible d'accueillir une activité de maraîchage. En conséquence, si ce choix était confirmé, il conviendrait de supprimer toute mention et illustration de ce secteur dans le rapport de présentation.

J'espère que ces éléments de réponses vous permettront de finaliser votre rapport dans les meilleures conditions. En cas de nécessité, mes services et moi-même restons bien entendu à votre entière disposition pour échanger.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Jean Neury,
Président,
Thonon Agglomération



Toute correspondance devra être adressée impersonnellement à Monsieur le Président

Thonon Agglomération

2, place de l'Hôtel de Ville – BP 80114 - 74207 Thonon-les-Bains Cedex

www.thononagglo.fr - accueil@thononagglo.fr

Antenne Ballaison

Antenne Perrignier

Antenne Thonon-les-Bains

Tél : 04 50 94 27 27 - Fax: 04 50 94 27 04

Tél : 04 50 72 01 04 - Fax: 04 50 72 01 03

Tél : 04 50 70 69 31 - Fax: 04 50 26 54 51

