

# THONON Agglomération

**PROJET de MODIFICATION n°1  
du  
Plan Local d'Urbanisme  
conjointement à la modification du zonage  
d'assainissement  
de  
THONON-les-BAINS**

---

**Enquête Publique  
du 14 février (9 h) au 16 mars 2019 (12 h)**

**Rapport du Commissaire Enquêteur**

**DOCUMENT 1**

**Rapport du Commissaire Enquêteur  
sur l'enquête publique**

*Philippe Jacquemin  
Commissaire enquêteur  
104 chemin de la Vilette  
74540 Mûres*

## Préambule

Le présent rapport concerne l'enquête publique diligentée par THONON Agglomération sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme conjointement à la modification du zonage d'assainissement de THONON-les-BAINS.

Il fait suite à :

- la désignation du Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif de Grenoble (décision n° E18 0000373/38 du 04 décembre 2018),
- l'arrêté d'ouverture d'enquête de Monsieur le Président de THONON agglomération (n°AR-URB2019-02 du 24 janvier 2019) précisant les modalités de l'enquête publique,
- l'enquête publique ouverte du jeudi 14 février à 9 h au 16 mars 2019 à 12 h, conformément aux prescriptions de l'arrêté du 2 mars visé ci-dessus.

**Avertissement** : Le présent document est intitulé « **Rapport du Commissaire Enquêteur - DOCUMENT 1 – Rapport du Commissaire Enquêteur sur l'enquête publique** ». Il est indépendant du rapport sur les conclusions motivées du commissaire enquêteur sur l'enquête publique intitulé « **Rapport du Commissaire Enquêteur - DOCUMENT 2 – Conclusions motivées et avis du Commissaire Enquêteur** » qui fait l'objet d'un document distinct joint au rapport global.

Le **DOCUMENT 1** du rapport d'enquête est divisé en quatre parties :

**1<sup>ère</sup> Partie : Le contexte et l'objet de l'enquête**

**2<sup>ème</sup> Partie : L'organisation et le déroulement de l'enquête**

**3<sup>ème</sup> Partie : Le procès-verbal de synthèse des observations recueillies**

**4<sup>ème</sup> Partie : Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage commenté par le commissaire enquêteur**

**5<sup>ème</sup> Partie : Conclusions du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête**

et,

une liste des documents annexés au présent rapport.

## Sommaire du DOCUMENT 1

<b>1<sup>ère</sup> Partie : Le contexte et l'objet de l'enquête</b>	4
1/Le dossier soumis à l'enquête	4
2/Le contexte	5
3/Le contexte réglementaire	5
4/L'objet de l'enquête	5
5/Le contenu du dossier	6
<b>2<sup>ème</sup> Partie : L'organisation et le déroulement de l'enquête</b>	9
1/L'organisation	9
2/L'information du public	10
3/Le déroulement de l'enquête	10
<b>3<sup>ème</sup> Partie : Le procès-verbal de synthèse des observations recueillies</b>	10
1/Le procès-verbal de synthèse des observations	10
2/Le rappel des observations recueillies	10
3/Le classement des observations	10
4/Les remarques du commissaire enquêteur	11
5/La remise du document au maître d'ouvrage	12
<b>4<sup>ème</sup> Partie : Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage commenté par le commissaire enquêteur</b>	12
1/Commentaire sur les observations recueillies au cours de l'enquête	12
2/ Commentaires sur les réponses du maître d'ouvrage apportées aux questions posées par le commissaire enquêteur	19
<b>5<sup>ème</sup> Partie : Les conclusions du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête</b>	19
1/Rappel succinct du projet	19
2/Les commentaires sur le déroulement de l'enquête	19
3/Les conclusions sur l'opportunité et le déroulement de l'enquête	20
<b>Liste des annexes</b>	21

## **1<sup>ère</sup> Partie : Le contexte et l'objet de l'enquête**

### **1/Le dossier soumis à l'enquête**

Le dossier, établi par les services de la ville de THONON-les BAINS (direction de l'urbanisme), remis au commissaire enquêteur lors de la réunion préparatoire (le 23 janvier 2019) et mis à disposition des publics sur les lieux de consultation (au siège de THONON agglomération et à la Mairie de THONON-les-BAINS) durant la durée de l'enquête, comprend :

#### **A - Les documents administratifs**

- 1 – la délibération du conseil municipal de THONON-les BAINS du 14/12/2016 adoptant le principe d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme ;
- 2 – l'arrêté du 28/12/16 du Maire de THONON-les BAINS prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;
- 3 - la délibération du conseil municipal de THONON-les BAINS du 22/02/2017 donnant son accord à THONON agglomération pour achever la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;
- 4 - la délibération n°DEL2017.263 du conseil communautaire de THONON agglomération actant de la mise en œuvre de la modification n°1 du PLU de Thonon-les-Bains ;
- 5 - l'arrêté d'ouverture d'enquête (n°ARR-URB2019-02 du 24 janvier 2019) du Président de THONON agglomération

#### **B – Les avis des Personnes Publiques Associées et autres**

- 1- L'avis du distributeur d'électricité EDEDIS daté du 07/11/18 ;
- 2- L'avis de la CCI de Haute-Savoie daté du 21/11/18 ;
- 3- L'avis du Syndicat Mixte d'Accueil des gens du voyage sédentarisés et non sédentarisés du Chablais (SYMAGEV) daté du 12/12/18 ;
- 4- L'avis de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) daté du 29/01/19 ;
- 5- L'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
- 6- L'avis de la direction départementale des territoires (DDT) de Haute-Savoie daté du 08/02/19.

#### **C – Les pièces techniques**

- 1 – le rapport de présentation comprenant :
  - la notice de présentation du projet de modification n°1 du Plan local d'Urbanisme de THONON-LES-BAINS (pièce notée 1 - 65 pages)
  - le diagnostic (pièce notée 1.2 – 9 pages)
  - les choix retenus (pièce notée 1.4 – 5 pages numérotées : 49, 56, 57, 58 et 96)
- 2- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce notée n°3 - 34 pages)
- 3- Le règlement comprenant :
  - la pièce écrite (pièce notée 4.2 - 127 pages) ;
  - le plan de zonage au 1/7.500 ;
  - 3 planches du zonage au 1/3.500 ;
  - le plan des cônes de vue au 1/20.000 ;
  - la liste des emplacements réservés (pièce notée 4.3 – 6 pages)
- 4- Les annexes (notées 5) comprenant :
  - la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols ;
  - le décret du ministère des PTT du 23/06/82 fixant l'étendue des zones et les servitudes sur le parcours du réseau hertzien de THONON-les BAINS ;
  - le décret du ministère du travail et des affaires sociales du 28/03/96 accordant l'autorisation d'exploiter en tant qu'eau minérale naturelle l'eau du captage « la Versoie » ;
  - le plan des servitudes d'utilité publique au 1/7.500
- 5 – le dossier de modification du zonage d'assainissement
  - les annexes sanitaires
  - le plan d'assainissement non collectif au 1/20.000

Les dossiers ont été complétés après l'ouverture de l'enquête avec :

**THONON agglomération** : *Projet de modification n°1 du Plan local d'Urbanisme conjointement au plan de zonage d'assainissement de THONON-les BAINS - DOCUMENT 1 : Rapport du commissaire enquêteur sur l'enquête publique*

- 6- Les preuves d'annonce de l'enquête dans la presse locale :
- 6.1 Pour le quotidien « le Dauphiné Libéré », une copie de la page 15, datée du mardi 29/01/19 et une autre de la page 16 du jeudi 28/02/19
  - 6.2 Pour les éditions du journal « le Messager », une attestation de parution le jeudi 31/01/19 et la copie de la page 52 du jeudi 28/02/19.
- 7- Le constat d'affichage de la police municipale en date du 21/02/19 sur 18 lieux et à la fermeture de l'enquête par :
- 8- le certificat d'affichage signé du maire de Thonon daté du 16/03/19 (21 panneaux associatifs, sites internet de la communauté d'agglomération et de la commune ainsi que sur le registre dématérialisé, mention faite sur 4 panneaux lumineux)
  - 9- le certificat de dépôt signé par le maire de Thonon le 16/03/19.

## **2/Le contexte général**

L'intercommunalité THONON Agglomération est compétente de plein droit depuis le 1er janvier 2017 en matière de documents d'urbanisme (et notamment du Plan Local d'Urbanisme) sur l'ensemble de son périmètre, dont la commune de THONON-les-BAINS.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de THONON-les-BAINS a fait l'objet d'une révision générale approuvée le 18 décembre 2013. La procédure de modification engagée par la ville le 29 décembre 2016 est portée, en accord avec la commune, par la communauté d'agglomération (28 février 2017).

Des modifications sont proposées sous l'appellation «Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme conjointement à la modification du zonage d'assainissement de Thonon-les-Bains».

## **3/Le contexte réglementaire**

(Extrait du dossier, rapport de présentation, page 14)

La procédure de modification s'appuie sur l'article L.153-36 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-31, les évolutions attachées au projet ne rentrent pas dans le champ de la révision dans la mesure où elles n'engendrent pas de :

- changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser.

Les objectifs de la modification ayant nécessairement un impact à la marge sur la forme urbaine, le projet entre dans le champ d'application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme (procédure de droit commun).

L'autorité environnementale a été saisie volontairement afin qu'elle examine, au cas par cas, si la procédure engagée devait faire l'objet d'une nouvelle évaluation ou d'une actualisation.

## **4/L'objet de l'enquête**

La modification, sur la base d'un bilan qualitatif des objectifs du PLU, vise à renforcer certains dispositifs en vigueur afin de mieux atteindre les objectifs fixés par le PLU révisé. Les principes affichés sont de :

- renforcer, réajuster et préciser des protections environnementales, agricoles, paysagères et patrimoniales ;
- renforcer la cohérence d'ensemble et la mixité des quartiers neufs ou anciens ;
- permettre le phasage dans le temps et la cohérence finale des secteurs de développement ;
- renforcer le traitement de la relation des projets au grand paysage et au paysage de la rue.

Par ailleurs, le plan actualisé du zonage d'assainissement non collectif est soumis aux observations des publics.

**THONON agglomération : Projet de modification n°1 du Plan local d'Urbanisme conjointement au plan de zonage d'assainissement de THONON-les BAINS - DOCUMENT 1 : Rapport du commissaire enquêteur sur l'enquête publique**

## 5/Le contenu du projet

L'analyse du dossier, associé au projet de mise en concordance, permet de livrer une synthèse des évolutions proposées au regard du PLU.

A savoir,

### 1/Pour renforcer, réajuster et préciser des protections environnementales, agricoles, paysagères et patrimoniales.

- 1.1. La préservation accrue des nappes d'eau souterraines avec :
  - la mise à jour des annexes du PLU en reportant sur le plan de zonage le secteur de sensibilité hydrogéologique de la Versoie ;
  - l'intégration de prescriptions en matière de construction des sous-sols et de risques de contamination dans le règlement des zones de sensibilité hydrogéologiques (article 2 zones UA, UC, UE, UF, US, UX, AU, A, N – article 4 toutes zones)
- 1.2. La protection et le développement de l'agriculture rurale et urbaine avec :
  - la modification des articles A2, A9 et A10 du règlement de la zone agricole (A) pour le secteur de l'avenue de la Dame afin d'offrir aux jardins privés la possibilité, déjà existante pour les jardins familiaux de la commune, de réaliser des abris (USj) ;
  - l'insertion dans l'article A2 de restrictions pour les extensions dans le Domaine de la Ripaille.
- 1.3. Le verdissement en ville avec :
  - la plantation d'arbres sur les aires de stationnement afin de les dissimuler de la rue et du fond voisin (article 13 zones UC à UF, US, UT, AU – article UE6 zones UC à UE) ;
  - la limitation des nappes de stationnement en aérien (75% des emplacements incorporés dans le bâti) par la modification de l'article 12 dans les zones UB, UC à UF, AU ;
  - la végétalisation des toitures basses plates des constructions destinées au stationnement (article 13 zone UB) ;
  - la plantation d'un arbre par place de stationnement (article 13 zones UA à UF, US, UT, AU) ;
  - la prise en compte des marges de recul dans l'aménagement global des opérations de construction (article 13 zones UA à UF, US, UT, AU - article 11 zones UA, UB, UC, UE, UF, US, UT, UX).
- 1.4. La protection patrimoniale des ensembles et immeubles repérés avec :
  - L'intégration d'un cahier de recommandations (centre-ville, hameaux de Rives et Vongy, marina de Port Ripaille...) au règlement d'urbanisme
  - Le renforcement du respect de la typologie des constructions dans la marina de Port Ripaille qui évoluent sous l'influence de la sédentarisation des propriétaires (article UP2 et UP13)
  - L'adaptation du règlement aux constructions anciennes (article UA11 et UA6)
  - L'apport de précisions dans le quartier de la Rénovation

### 2/Pour renforcer la cohérence d'ensemble et la mixité des quartiers neufs et anciens

- 2.1. Le développement d'opération d'ensemble avec :
  - l'instruction par lots des lotissements ;
  - la prise en compte de l'environnement proche dans la conception des constructions (article 11 toutes zones – article 10 zones UB à UF, US, UT, UX, AU, A, N) et en cas de réhabilitation (article 11 zones UB à UF, A, N – zone UA – zones UA à UF, AU) ;
- 2.2. L'évolution du tissu existant avec :
  - l'adaptation du règlement pour permettre l'évolution des constructions existantes (article 6 zones U sauf UA à UP, AU, A, N - article 7 zones U sauf UA à UP, AU, A, N – article 9 zones UC à UF, US, AU) ;
  - l'amélioration de l'isolation (article 6 zones UB à UF, US - article 7 zones UA à UF, US, UT, AU, N – article 9 zones UC à UF, US – article 11 zone UP).
- 2.3. La mixité des destinations dans les immeubles et polarités de quartiers avec :
  - l'ouverture de la destination des locaux situés en rez-de-chaussée des constructions implantées le long de voies repérées (article U2 zones UB, UC, UD et UT – article 11 zones UA à UF, UT) ;
  - le renforcement de la production de logements sociaux à usage locatif dans le quartier de Colonges-Sainte-Hélène (modification de l'article UE2 dans le reste de la zone et l'OAP) ;

**THONON agglomération** : *Projet de modification n°1 du Plan local d'Urbanisme conjointement au plan de zonage d'assainissement de THONON-les BAINS* - **DOCUMENT 1 : Rapport du commissaire enquêteur sur l'enquête publique**

- la régularisation de terrains familiaux occupés par des gens du voyage (modification du zonage avec création de deux sous-secteurs (Agv et Ngv) dans le secteur de Morcy et modification du règlement (articles A2, A9, A10, N2 dans reste de la zone – N9 et N10 pour le secteur Ngv).

### **3/ Pour permettre le phasage dans le temps et la cohérence finale des secteurs de développement**

#### **3.1. Les orientations d'aménagement et de programmation en urbanisation (OAP) des espaces interstitiels avec :**

- le réajustement des densités et accès dans le secteur de Corzent (articles AU2, AU11, AU12 et AU13)
- le renforcement de l'encadrement du développement (topographie, cheminement, exposition solaire, espaces verts...) du secteur des Grandes Vignes (articles AU2, AU3, AU4, AU6, AU9, AU11, AU12, AU13).

#### **3.2. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en renouvellement urbain pour l'intégration du résultat des études relatives au pôle gare (UBg), au franchissement de la voie ferrée (UB) et au quartier Saint Hélène (UEc) avec :**

- pour le quartier de la gare, - où l'arrivée prochaine du Léman Express justifie une requalification du pôle pour développer les volets transport et urbain - l'intégration de locaux correspondant aux besoins communaux (gymnase, restaurant scolaire...) ; à l'opération de création d'une liaison piétonne entre la place Jules Mercier et la place des Arts ; le prolongement des liaisons cyclables ; la suppression de la notion de construction en gradin dans les délaissés ferroviaires tout en maintenant la contrainte de préservation des vues (articles UB6 et UB7 secteur UBg ; article UB10 supprimé dans le quartier gare) ;
- pour le franchissement de la voie ferrée, la densification le long du boulevard Georges Andrier et de la rue du Chablais selon une forme urbaine en cohérence avec le tissu ancien préexistant (article UB10 ajout d'une limitation en hauteur en référence à celle des constructions limitrophes ( $\leq 3$  m) dans la limite de 21 m et traitement en attique en retrait de 2 m du dernier niveau) ; la création d'un espace vert traversant dans l'îlot avenue du Clos Banderet/chemin Vieux/rue du Commerce (insertion dans l'article UB13) ;
- pour le quartier Sainte-Hélène, la suppression de l'obligation de construire un minimum de logements locatifs sociaux pour éviter d'accroître la concentration de logements aidés et également l'obligation de réaliser des constructions à vocation uniquement d'habitat (voir 2.3. ci-dessus).

### **4/Pour renforcer le traitement de la relation des projets au grand paysage et au paysage de rue**

#### **4.1. Le traitement des abords et de l'interface des espaces publics avec :**

- la réglementation des accès et des voies intérieures aux opérations pour limiter l'impact sur le domaine public (modification et insertion dans article U3 pour la voirie et les accès) ;
- la mise à jour de dispositions concernant le stationnement dans l'objectif de l'intégration paysagère des opérations : dans l'individuel (au-delà de 3 places), dans les zones denses (passage de 50 à 75% des places) et introduit l'obligation d'intégration d'une partie dans une construction couverte (article U12 zones U, AU, A et N) ;
- la réglementation des ouvrages techniques tels que transformateurs électriques, coffrets, aires de dépôt des ordures ménagères (insertion dans l'article U11 zones UB à UF, US, UT, UX, AU et modification zone UA pour l'intégration architecturale ou dans les constructions des transformateurs ; insertion zones UB à UF, US, UT, UX, AU pour le stockage des ordures ménagères ; modification zones UB à UF, US, UT, UX, AU, A, N pour intégration des boîtes à lettres, caissons de climatisation... ; insertion zones UB à UF, US, UT, UX, AU, A, N pour le traitement qualitatif des parties sommitales des bâtiments) ;
- l'assouplissement de la définition des marges de recul (4 à 8 m) afin de permettre plus de créativité architecturale (article U6 toute zone sauf UT et UP pour les voies privées ouvertes à la circulation, zones UC à UE pour préciser les tolérances, zones UB à UE pour la modification de constructions existantes, zones UB à UE, US pour la tolérance accordée aux travaux d'isolation par l'extérieur et aux équipements collectifs ou nécessaires aux services publics ; article U12 zones UB à UF, AU pour interdire le stationnement dans la marge de recul) ;

- le traitement du recul des limites séparatives tels que les points de référence pour l'appréciation du recul et la hauteur des constructions édifiées dans la marge de recul, adossement des constructions sur des parcelles riveraines (article U7 zones UB à UE et AU, en secteur UEc, zone UF dans le reste de la zone, zones UC à UEc, zones UEi et UF en secteur UEi et en zone UF ; article U10 zones UB à UE et AU ; article 11 toutes zones sauf UP pour les murs de soutènement) ;
  - l'adaptation des règles de création de clôtures en fixant à 1,80 m la hauteur maximum modulée en fonction des matériaux constitutifs en interdisant une occultation totale (dans toutes les zones avec une adaptation légère en zones UA, UB et UFI).
- 4.2. La préservation des vues sur le grand paysage avec la précision apportée pour la limitation des constructions avec toitures terrasses (article 10 zones UE à UF).
- 4.3. La protection du paysage de la rue en lien avec les enseignes et les devantures commerciales pour la mise en adéquation du règlement du PLU en vigueur avec le règlement local de publicité (RLP) approuvé en 2016 (article UA11 pour les devantures commerciales ; article UB11 ; article 11 zones UC à UF, UT).

## 5. Pour la correction d'erreurs matérielles

- 5.1. Dans le diagnostic : l'ajout de la Chapelle de Concise aux servitudes d'utilité publique ; la conservation des jardins dans le hameau de Vongy (pages 48 et 49) ; l'explication de la règle relative au stationnement en zone UT (page 49) ; l'ajout d'une carte des espaces boisés classés sur le secteur de Corzent et la mise à jour de cette carte dans le secteur des bords de lac (page 58) et la correction d'une phrase expliquant les choix retenus dans l'OAP des Rives (page 96).
- 5.2. Dans le plan de zonage : la correction de la localisation de la « Tour Moynat » et de « l'ancienne Douane » ; le positionnement de deux emplacements réservés pour des liaisons en mode doux (avenue Corzent et entre le boulevard Carnot et la rue Vallon) ; l'ajout dans la zone à risque de l'ancienne décharge de la zone d'activité de Vongy (prescriptions dans l'article 2 zone UX).
- 5.3. Dans le règlement : la correction d'une inversion entre les articles 6 et 7 dans les dispositions relatives au recul par rapport à la voie de chemin de fer ; la mise en cohérence dans la zone Ni des constructions de gardien autorisées ; la suppression dans la zone UX du paragraphe relatif à l'OAP Marclaz et son déplacement dans la zone Aux ; l'ajout dans la zone A des dispositions relatives à la trame boisée/bocagère ; la suppression des règles relatives aux enseignes (centre ancien et de la Rénovation) ; l'ajout du symbole de protection sur le bâtiment situé à l'angle des avenues du Général de Gaulle et de la Versoie (page 150 de l'annexe au règlement) ; la correction de l'inversion des emplacements réservés 6 et 7 dans la liste.
- 5.4. Dans le plan et la liste des servitudes d'utilité publique : la modification du tracé du collecteur latéral au lac ; l'ajout du périmètre de protection sanitaire du captage d'eau minérale de la Versoie ; l'ajout des prescriptions associées à la servitude des transmissions radioélectriques.

## 6. Pour les impacts

- 6.1. L'actualisation de l'étude environnementale avec le maintien des continuités écologiques ; l'introduction d'objectifs de verdissement de la ville et de précisions sur les enjeux paysagers déjà identifiés.
- 6.2. L'examen au cas par cas de la modification a conduit à la décision de ne pas la soumettre à évaluation environnementale (décision du 21/12/18).
- 6.3. Le bilan des avantages traduit une meilleure protection de l'environnement, du patrimoine et du paysage conforme aux objectifs du PADD.
- 6.4. Les inconvénients identifiés sont la modification, à la marge, des densités brutes dans les OAP de Corzent et des Grandes Vignes (désormais divisée en deux pour une urbanisation successive).
- 6.5. Les compensations ne sont pas envisagées dans la mesure où : la modification des densités des OAP respecte les fourchettes définies dans le PLU ; le plafonnement des hauteurs dans l'OAP de la gare et du franchissement de la voie ferrée sont conformes aux objectifs du PADD avec compensation de la densification par une meilleure insertion paysagère des constructions.

**7. Pour l'évolution des superficies** seules les zones agricoles (avec la création de la zone Agv de 978 m<sup>2</sup> au sein des zones N qui reste à 161,31 ha) et naturelles (avec la création de la zone Ngv de 4.000 m<sup>2</sup> au sein des zones N qui restent à 3.754,48 ha) sont concernées.

#### **8. Pour la modification du plan de zonage**

Le plan actualisé des zones non équipées où l'assainissement non collectif est admis en l'attente d'équipements collectifs.

## **2<sup>ème</sup> Partie : L'organisation et le déroulement de l'enquête**

### **1/L'organisation**

Les modalités de l'enquête ont été définies par l'arrêté d'ouverture d'enquête de Monsieur le Président de THONON agglomération (n°AR-URB2019-02 du 24 janvier 2019) précisant les modalités de l'enquête publique.

Les dates de l'enquête, ainsi que celles des permanences, ont été fixées en accord avec le commissaire enquêteur lors d'une rencontre organisée le lundi 23 janvier à 9 h 30 à la mairie de Thonon-les-Bains en présence de Monsieur Gilles JOLY, Maire-Adjoint de Thonon en charge de l'urbanisme (également conseiller communautaire), et de Mesdames Cécile FLORET et Stéphanie HODAN du service Urbanisme de Thonon-les-Bains. Un exemplaire du dossier d'enquête a été remis au commissaire enquêteur à l'issue de la réunion. A l'issue de la rencontre, le registre d'enquête, à feuillets non mobiles, ainsi que l'ensemble des pièces du dossier ont été cotées, et paraphés, par le commissaire enquêteur.

Une visite de la ville centrée sur les secteurs concernés par le projet de modification a été effectuée le 13/02/19 sous la conduite de Monsieur Gilles JOLY, Maire-Adjoint de Thonon en charge de l'urbanisme.

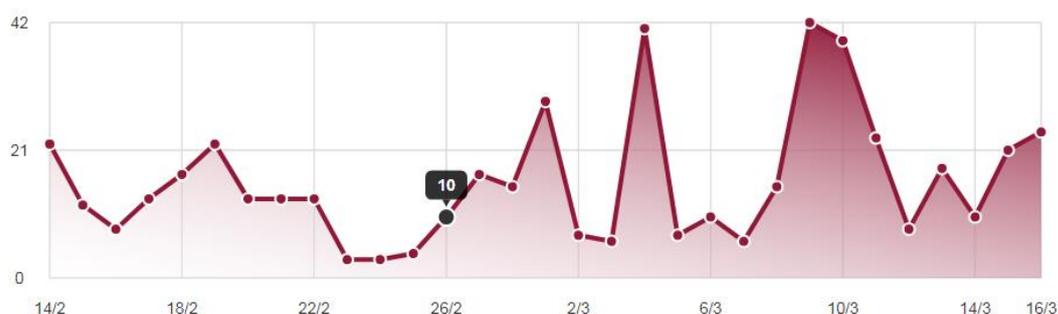
Le dossier et le registre ont été accessibles au public du lundi au vendredi de 8h à 12 h et de 13 h30 à 17 h 30 ; excepté les samedis uniquement de 9 h à 12 h (article 3 de l'arrêté d'ouverture d'enquête) à la mairie de Thonon-les-Bains. Un poste informatique a été mis à disposition du public à la mairie durant les heures accessibles afin qu'il puisse prendre connaissance sous format dématérialisé du dossier d'enquête et formuler ses observations. Les observations pouvaient, d'autre part, être adressées au commissaire enquêteur par courrier à l'adresse de la mairie – 1 place de l'Hôtel de Ville - 74200 THONON-les-BAINS.

Un dossier dématérialisé (conformément aux dispositions de l'article 123-10 du Code de l'environnement), **régulièrement mis à jour**, a été rendu accessible - pour consultation et téléchargement - sur la plateforme « Registre dématérialisé » de la société Préambles SAS (<https://www.registre-dematerialise.fr/1157>) à partir du 14/02/19 à 9 h et jusqu'au 16/03/19 à 12 h. Une adresse de messagerie électronique a été ouverte durant la même période ([mairie@ville-thonon.fr](mailto:mairie@ville-thonon.fr)) pour recueillir les observations et les propositions du public.

La plateforme a enregistré : 26 observations ; 439 visiteurs et 549 téléchargements.

#### Statistiques de visites

Visualiser le registre



**THONON agglomération** : Projet de modification n°1 du Plan local d'Urbanisme conjointement au plan de zonage d'assainissement de THONON-les BAINS - **DOCUMENT 1 : Rapport du commissaire enquêteur sur l'enquête publique**

Philippe Jacquemin, commissaire enquêteur

15 avril 2019

page 9 sur 21

## 2/L'information du public

Le commissaire enquêteur a enregistré et constaté :

- 1-la publication des avis dans la presse locale ;
- 2-l'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête aux points désignés également certifié par le maire de Thonon-les-Bains le 16/03/19 (**annexe 1.1**) ;
- 3-le libre accès au dossier en mairie, au registre dématérialisé et au site internet de la mairie également certifié par le maître d'ouvrage le 16/03/19 (**annexe 1.2**).

## 3/Le déroulement de l'enquête

Les 4 permanences fixées par l'arrêté se sont tenues dans les locaux de la mairie de Thonon-les-Bains dans une salle dédiée.

jeudi 14 février	9 h 00 – 12 h 00
lundi 25 février	14 h 00 – 17 h 00
mercredi 6 mars	16 h 30 - 19 h 30
Samedi 16 mars	9 h 00 – 12 h 00

Le commissaire enquêteur a clos et pris en charge les registres d'enquête et le dossier déposés à la mairie de Thonon-les-Bains, à 12 h, le 16/03/19, à l'issue de la dernière permanence. Le récapitulatif des observations recueillies par voie électronique a été communiqué au commissaire enquêteur le 18/03/19.

## 3<sup>ème</sup> Partie : Le Procès-verbal de Synthèse des Observations recueillies

### 1/Le procès-verbal de synthèse des observations du public

Le document détaille les observations enregistrées au cours de l'enquête sur les différents supports.

**Il constitue une pièce indépendante dont la version co-signée par le représentant du maître d'ouvrage est reportée en annexe 2 (6 pages de texte - 5 tableaux – copie numérique des observations).**

### 2/Rappel des observations recueillies

Le procès-verbal de synthèse rend compte des observations enregistrées :

- 19 observations sont enregistrées sur le registre ouvert à la mairie de Thonon (tableau 1) ;
- 26 observations sont enregistrées et publiées sur le registre dématérialisé (tableau 2) ;
- 3 observations ont été déposées par courriel sur la messagerie de la mairie de Thonon (tableau3) ;
- l'avis de l'Autorité environnementale (tableau 4) ;
- 7 avis des Personnes Publiques Associées et Autres (PPAA) (tableau 5).

### 3/Le classement des observations

Les observations des publics recueillies dans le cadre de l'enquête ouverte sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme conjointement à la modification du zonage d'assainissement de THONON-les-BAINS abordent plusieurs thématiques sur lesquelles le maître d'ouvrage a été invité à apporter ses réponses et observations :

#### Sur l'évolution du règlement

- la demande de dérogation sur les règles de recul ;
- les précisions sur les prescriptions en limite séparative, les commerces sur l'avenue du Général de Gaulle ;
- les ajouts dans les listes d'arbres remarquables et de patrimoine bâti à préserver ; les contrôles municipaux qui suivent l'autorisation de construire ;
- la modification du périmètre de la zone UBg ;

**THONON agglomération : Projet de modification n°1 du Plan local d'Urbanisme conjointement au plan de zonage d'assainissement de THONON-les BAINS - DOCUMENT 1 : Rapport du commissaire enquêteur sur l'enquête publique**

- les marges de recul en zone UEi ;
- les prescriptions spécifiques au secteur de Rives ;
- la préservation des cônes de vue déjà répertoriés et la prise en compte de ceux proposés ;
- l'éclairage public ;
- la prise en considération des îlots de chaleur dans les projets de construction d'immeubles ;
- l'efficacité technique et les règles d'entretien des toitures végétalisées ;
- la hauteur des clôtures et portails...

#### **Sur l'urbanisation et la conservation du cadre de vie et des espaces verts**

- le maintien ou la création d'îlots de verdure dans les secteurs en rénovation ;
- la place des enfants dans la ville (aires de jeux, espaces pédagogiques...)
- les limites de la densification ;
- la largeur des voiries et des pistes cyclables ;
- le stationnement des automobiles, des vélos et des deux-roues motorisés ;
- la suppression des passages à niveaux ;
- l'entretien de la végétation en terrain privé...

#### **Sur l'OAP des Grandes Vignes**

- la hauteur des constructions ;
- la préservation des espaces verts et agricoles ;
- le dimensionnement des accès ;
- l'intérêt du chemin de Mulaz Bregand ;
- la réalisation des aménagements routiers en préalable à l'engagement des chantiers de construction (et des autorisations) ;
- la préservation des cônes de vue et la prise en compte de la proximité du château de Ripaille ;
- le devenir des constructions existantes...

#### **Sur l'OAP du Quartier de la Gare et ses impacts sur le Quartier de Crête**

- la conception d'un pôle de transports multimodal complet ;
- le déplacement de la gare routière au Sud des voies (ancienne caserne des pompiers) ;
- le tracé des pistes cyclables ;
- la nécessité du parking ;
- la hauteur limite des constructions par rapport au chemin de Ronde ;
- la préservation de la vue depuis la place de Crête ;
- la conception du rond-point (présence de feux, limitation des encombrements, passage d'un axe en souterrain...) ;
- la présence de commerces qui peuvent concurrencer ceux existants au centre-ville ;
- la réserve foncière en prévision du doublement de la voie ferrée ;
- l'enfouissement de la voie et sa couverture partielle ;
- la prise en compte de la croissance démographique ;
- la suppression d'un passage à niveau...

#### **Sur le secteur de Port Ripaille**

- la prise en compte des amendements détaillés dans le dossier déposé par l'union de Port Ripaille ;
- les modifications prises en compte dans l'annexe de la copropriété du Pré des Saules...

#### **Sur le Quartier de Concise**

- les constructions aux abords des monuments ;
- le stationnement ;
- la circulation et la rénovation de la voirie ;
- les îlots de verdure...

### **4/Les remarques du commissaire enquêteur**

En complément, en se référant à l'étude du dossier ainsi qu'aux réflexions et commentaires entendues au cours de ses permanences, le commissaire enquêteur a invité le maître d'ouvrage à :

- préciser les modalités d'intégration du PLU modifié dans le PLU en cours d'élaboration au niveau intercommunal en indiquant quelles observations recueillies au cours de l'enquête pourraient être prises en compte dans le cadre de la préparation d'un nouveau document ;

**THONON agglomération** : *Projet de modification n°1 du Plan local d'Urbanisme conjointement au plan de zonage d'assainissement de THONON-les BAINS - DOCUMENT 1 : Rapport du commissaire enquêteur sur l'enquête publique*

- indiquer dans quelle mesure il est engagé dans la préparation d'un Plan de Déplacements Urbains à l'échelle de l'agglomération ;
- faire le point sur le 3ème terrain familial évoqué par le Symagev ;
- confirmer l'engagement du programme de réduction des zones en assainissement non collectifs (programme réalisé ou engagé en 2018-2019) , le calendrier de l'assainissement collectif.

## **5/La remise du document au maître d'ouvrage**

L'ensemble des observations a été rassemblé dans le procès-verbal de synthèse remis au maître d'ouvrage, lors d'une rencontre qui a eu lieu le 25 mars 2019 aux bureaux de THONON agglomération - Domaine de Thénieres – 74140 Ballaison

Le document a été présenté, commenté et remis par le commissaire enquêteur à Monsieur Thomas LAROCHE, Service Urbanisme et Instruction du Droit des Sols

A l'issue de la présentation, le document a été paraphé en double exemplaire par le commissaire enquêteur et par Monsieur Thomas LAROCHE représentant le maître d'ouvrage (le procès-verbal co-signé est porté en annexe 2).

Un exemplaire a été pris en charge par le maître d'ouvrage (et l'autre par le commissaire enquêteur pour en assurer la diffusion avec son rapport d'enquête). Un courrier adressé au Président de THONON agglomération, daté du 23 mars 2019, a également été remis, il précise que le document avec ses annexes est établi en application de l'article R 123-18 (deuxième alinéa) du Code de l'Environnement. Il demande la transmission des observations en réponse dans un délai de 15 jours soit avant le 8 avril 2019.

## **4<sup>ème</sup> Partie : Le mémoire en réponse du maître d'Ouvrage commenté par le commissaire enquêteur**

Le Président de THONON agglomération nous a adressé par courriel le 9 avril 2019 une note, non signée, en réponse au procès-verbal (conformément à l'article R123-18 du code de l'Environnement). Le document officiel a été transmis et réceptionné le 15 avril 2019 (**annexe 3**).

Le mémoire reprend les thèmes abordés durant l'enquête par le public. Les observations qui abordent plusieurs thématiques sont segmentées au niveau de leur analyse et commentaire.

### **1/Commentaires sur les observations recueillies au cours de l'enquête publique**

Les commentaires suivent le plan abordé par la maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse **et en intégrant la correction des erreurs relevées dans le procès-verbal de synthèse**, à savoir :

#### Sur le registre ouvert en mairie

RT2 : Monsieur MUDRY et non MAUDRY

RT5 : époux GIAFFERY DANTAND et non DANTARD

#### Sur le registre dématérialisé

RD7 : porté en annexe n°6 sur le registre ouvert en mairie (en fait non porté sur le registre ouvert en mairie)

RD19 : est un courrier déposé en mairie et annexé en annexe n°8 au registre

#### Sur les courriels

M1 : porté sur le registre ouvert en mairie en annexe n°5

M2 : porté sur le registre ouvert en mairie en annexe n°6 et indiqué RD6 au lieu de RD 7 dans le tableau 3.

### **1.1-Commentaires sur les observations formulées par les personnes publiques associées et autres**

1.1.1 : **ENEDIS** (PPAA1) sollicite la modification de l'article 4 (la desserte par les réseaux d'énergie et de communication) au motif d'illégalité en proposant une nouvelle rédaction et de

l'article 11 (aspects extérieurs) en soulignant les difficultés d'application à des constructions répondant à des normes techniques.

Réponse du maître d'ouvrage : Le maître d'ouvrage accepte la rédaction proposée pour l'article 4 en y ajoutant d'éventuelles adaptations à la marge.

La rédaction de l'article 11 est maintenue dans l'intérêt général de traitement du paysage de la rue. Il rappelle la règle propre aux postes de transformation électrique (elle n'empêche ni leur accès ni leur maintenance). Il souligne que le distributeur pourra formuler ses remarques lors de la consultation qui accompagne chaque demande d'autorisation de construire.

Commentaire du commissaire enquêteur : *La réponse à la demande relative à la modification de l'article 4 assure la régularité du projet. La motivation du rejet de la requête sur l'exclusion des postes de transformation des règles relatives à leur aspect extérieur (article 11) s'appuie sur la recherche d'une cohérence globale dans la gestion du paysage de la rue. Celle-ci est discutée au cas par cas avec le distributeur.*

1.1.2 : le **SYMAGEV** (PPAA4 et RT4) demande de la modification des articles Agv9 et Ngv9 portant sur l'emprise au sol au motif de leur inadéquation avec les obligations définies dans les schémas départementaux. Le syndicat relève que le projet de modification n'évoque pas l'acquisition du 3<sup>ème</sup> terrain familial.

Réponse du maître d'ouvrage : Le maître d'ouvrage indique que les règles visées seront intégrées dans la modification. Il précise que des propositions pour le 3<sup>ème</sup> terrain seront formulées dans une prochaine évolution du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur : *La réponse sur la rédaction des articles est conforme aux exigences réglementaires. Sur le cas du 3<sup>ème</sup> terrain familial, la réponse ne précise pas les échéances.*

1.1.3 : l'avis de l'**ETAT** (PPAA5) évoque également les remarques du SYMAGEV sur l'emprise au sol et la création de sous-secteurs pour les zones Ngv. Le maître d'ouvrage est interrogé sur la pertinence de l'interdiction des constructions et terrassements à moins de 2 m du houppier des arbres remarquables.

Réponse du maître d'ouvrage : Le maître d'ouvrage confirme l'adaptation du règlement par la distinction de 2 sous-secteurs : le terrain d'accueil de la rue du Bois de Thue et le terrain familial de la route de la Versoie.

Le règlement qui vise à la préservation des arbres protégés va être amendé pour ne pas contraindre les travaux publics.

Commentaire du commissaire enquêteur : *La réponse confirme, et précise, celle faite à l'observation formulée par le SYMAGEV. La modification du règlement pour la protection des arbres remarquables est retenue par le maître d'ouvrage.*

## **1.2-Commentaires sur les observations des publics portant sur le règlement et les enjeux d'aménagement**

1.2.1 : **RT1** (RD1,2,5) Agnès MORO et Séverine ALLIROL (P1 et 1bis) = demande de **dérogation aux règles de recul (article AU7 de l'OAP de Corzent)** dans le cas d'un découpage d'une parcelle destinée à augmenter la profondeur de lots existants.

Réponse du maître d'ouvrage : Le maître d'ouvrage retient que la demande ne remet pas en cause les objectifs du PLU et propose de modifier l'article pour correspondre à celui des zones adjacentes en précisant que, seules les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>, pourront être admises en limite séparative.

Commentaire du commissaire enquêteur : *Le commissaire enquêteur prend acte de la volonté du maître d'ouvrage de modifier la rédaction du règlement dans le sens de l'observation.*

1.2.2 : **RT 2** (RD6,5) Géraud MUDRY pour la Sarl Les Résidences du Chablais (P2) = demande de **modifications en zone AUv (secteur Grandes Vignes)** concernant la largeur de la voie et les dispositifs de collecte des ordures ménagères (les remarques relatives à l'OAP sont considérées avec les autres ciblées sur le secteur).

Réponse du maître d'ouvrage : Le maître d'ouvrage retient que la suppression du détail des caractéristiques de la voie nouvelle figurant à l'article AU3 - en le limitant à la définition d'un

**THONON agglomération** : *Projet de modification n°1 du Plan local d'Urbanisme conjointement au plan de zonage d'assainissement de THONON-les BAINS - DOCUMENT 1 : Rapport du commissaire enquêteur sur l'enquête publique*

gabarit global et en diminuant à 6 m la largeur de la voie – n'est pas contraire aux objectifs d'aménagement.

Pour la collecte des déchets ménagers, la communauté d'agglomération pourrait envisager d'introduire une nouvelle règle dans l'article AU11 sur les aires de collecte enterrées afin de s'assurer de leur bonne intégration paysagère dans l'avenir.

*Commentaire du commissaire enquêteur : La réponse laisse entendre que la demande sur les caractéristiques de la voirie est compatible avec ses objectifs d'aménagement et que celle relative à la collecte des déchets ménagers par conteneurs enterrés sera recevable lorsque la collectivité optera pour ce type de collecte.*

1.2.3 : **RT3** (RD3,5) Claude MUSSET (P3) et **RD9** anonyme (P21) = demandent la **suppression de l'obligation de commerce dans l'avenue du général de Gaulle**

Réponse du maître d'ouvrage : Le PLU en vigueur contient cette règle qui répond aux objectifs du PADD. Seule une révision du PADD permettrait de donner suite à la demande.

*Commentaire du commissaire enquêteur : La réponse s'appuie sur le cadre existant (PLU 2013 et PADD). Le commissaire enquêteur prend acte du rejet de la demande par le maître d'ouvrage.*

1.2.4 : **RT5** Epoux GIAFFERI-DANTAND = demandent la **réduction d'une zone naturelle** (zone U aux Thesules).

Réponse du maître d'ouvrage : La demande relève de la révision du PLU.

*Commentaire du commissaire enquêteur : La demande sort du cadre de l'objet de l'enquête.*

*Le commissaire enquêteur prend acte du rejet de la demande par le maître d'ouvrage.*

1.2.5 : **RT8** Françoise MEYNOT = apporte ses **réflexions sur l'urbanisation et ses nuisances** (les remarques relatives à l'OAP sont considérées avec les autres ciblées sur le secteur).

Réponse du maître d'ouvrage : Le maître d'ouvrage souligne que l'ensemble de ces considérations générales ne relèvent pas de la modification du PLU.

*Commentaire du commissaire enquêteur : L'observation porte sur les objectifs du PADD et on pas sur le projet de modification mis à l'enquête.*

*Le commissaire enquêteur prend acte de la position du maître d'ouvrage.*

1.2.6 : **RT13** Claude BIOLLEY pour l'Association « Concise notre Village » = relève, dans le quartier de Concise, une **différence de tolérance** - selon le demandeur- **aux abords des monuments** ; demande une **distinction des règles d'urbanisme entre le centre et les hameaux** ; déplore une **inadaptation des stationnements** ; demande la **protection des îlots de verdure** et des **aménagements de voirie**.

Réponse du maître d'ouvrage : Le maître d'ouvrage indique que le traitement des constructions, dans les sites inscrit et le périmètre de co-visibilité des monuments protégés, ne relève pas du PLU mais de l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Il rappelle que le règlement de la zone UA propre à l'urbanisation ancienne prend en compte les spécificités architecturales de chacun des hameaux et du centre ancien.

Pour le stationnement, il est indiqué que le règlement a été précisé, sauf en zone UA, pour satisfaire aux besoins des habitants des logements. Le maître d'ouvrage envisage l'extension d'une modification du règlement à la zone UA, dans le respect des objectifs généraux.

La protection d'îlots de verdure dans la zone UA relève d'une révision du PLU dans le cadre de laquelle la demande sera étudiée. Par ailleurs, le maître d'ouvrage rappelle que les aménagements de voirie ne relèvent pas du PLU.

*Commentaire du commissaire enquêteur : La réponse rappelle le cadre de l'instruction des demandes d'urbanisme au regard de la protection du patrimoine bâti et distingue les demandes (îlots de verdure et voirie) qui relèvent d'une évolution du PLU à envisager dans le cadre de sa révision. Pour le stationnement, une extension du règlement dans la zone UA est envisagée. Le commissaire enquêteur prend acte de la volonté du maître d'ouvrage de modifier la rédaction du règlement dans le sens de l'observation.*

1.2.7 : **RT15** (RD26) Jean-Luc CROCHET et Oliver ANTOINE pour l'association « Le lac pour tous » (P12) = **s'opposent à la modification des règles relatives aux hauteurs de constructions et aux**

**haies** pour éviter la disparition ou la dégradation des vues sur le lac Léman et proposent de renforcer la réglementation sur des cheminements tracés et pour les nouvelles constructions.

Réponse du maître d'ouvrage : Le maître d'ouvrage rappelle que la modification des articles 10 des zones UE et UF permet une mise en cohérence avec leur article 11. L'ensemble des hauteurs de mur est limité à 1,50 m et ne porte pas atteinte à la préservation des vues.

L'une des erreurs signalées sur le plan de zonage sera corrigée (le classement du lac en Nh est justifié).

Commentaire du commissaire enquêteur : *Le commissaire enquêteur prend acte du rejet de la demande par le maître d'ouvrage. Les propositions relatives aux cônes de vue sont commentées spécifiquement.*

1.2.8 : **RT18** Bernard GIACRI = demande la **conservation de l'article 11 pour l'harmonisation des matériaux de couverture** et que la **hauteur limite** (3,50 m) intègre la toiture.

Réponse du maître d'ouvrage : Le maître d'ouvrage précise que la nouvelle rédaction intègre bien le champ de protection de l'ancienne en y ajoutant le volume de la construction.

La précision demandée est inutile car comprise dans la rédaction actuelle qui concerne tous les points du bâtiment (donc également la toiture).

Commentaire du commissaire enquêteur : *La modification proposée de l'article répond aux préoccupations contenues dans l'observation. Le commissaire enquêteur prend acte de la position du maître d'ouvrage.*

1.2.9 : **RT19** Madame MARIETTAZ = demande que les **normes** de constructions garantissent la **qualité de vie**.

Réponse du maître d'ouvrage : La demande ne relève pas du PLU mais du code de la construction

Commentaire du commissaire enquêteur : *L'observation révèle une crainte personnelle de son auteur indépendante de l'objet de l'enquête. Le commissaire enquêteur prend acte de la position du maître d'ouvrage.*

1.2.10 : **RD8** Françoise MERSCH (P22) = donne son **avis négatif sur l'architecte** de constructions récentes.

Réponse du maître d'ouvrage : L'observation ne relève pas du projet de modification du PLU

Commentaire du commissaire enquêteur : *Le commentaire se limite à une considération personnelle extérieure à l'objet de l'enquête. Le commissaire enquêteur prend acte de la position du maître d'ouvrage.*

1.2.11 : **RD16** Elisabeth CHARLOT pour le groupe « Thonon écologie » (P19) = demande des **inscriptions sur la liste des arbres remarquables** et s'exprime sur les **prescriptions relatives au patrimoine bâti**, le quartier de la Rénovation, l'éclairage public et le contrôle des travaux autorisés.

Réponse du maître d'ouvrage : Les propositions relatives aux arbres seront étudiées avant d'être intégrées à la liste.

Sur le patrimoine bâti, la modification précise les prescriptions existantes. Le quartier de la Rénovation fait l'objet d'une étude du CAUE dont les conclusions et les demandes formulées pourront être intégrées à la révision du PLU.

Les remarques sur l'éclairage et le contrôle des réalisations ne relèvent pas du PLU

Commentaire du commissaire enquêteur : *La modification proposée du PLU précise le cadre existant. Le commissaire enquêteur prend acte de la volonté du maître d'ouvrage de considérer au cas par cas les demandes d'inscription formulées.*

1.2.12 : **RD17** Fabrice PELLOUX et C.GALLAY (P18) = dans le cadre de leurs remarques sur l'aménagement du quartier de la gare considèrent que le **classement en zone UBg de la zone UC** de l'ancienne caserne a un **impact sur la hauteur des constructions**.

Réponse du maître d'ouvrage : La modification du PLU n'est pas accompagnée d'une modification de zonage

Commentaire du commissaire enquêteur : *L'observation sort du cadre de l'enquête. Le commissaire enquêteur prend acte de la position du maître d'ouvrage.*

1.2.13 : **RD19** Gérard PIROT (P8) = demande une **adaptation des marges de recul dans la zone UEi**.

Réponse du maître d'ouvrage : Le règlement est identique pour l'ensemble d'une zone sans pouvoir être adapté. Le projet de modification précise la règle en imposant celle du RNU H/2.

Commentaire du commissaire enquêteur : *L'observation ciblée ne peut pas être retenue. Le commissaire enquêteur prend acte du rejet de la demande par le maître d'ouvrage.*

1.2.14 : **RD22** Pascale CASBI pour l'association « Les amis de Rives » (P16) = déposent des observations sur la **préservation du secteur de Rives** (maintien de jardin, zone naturelle de l'ancien hôtel Belle Rive, protection des jardins et harmonisation architecturale) et des demandes spécifiques (le remplacement d'arbres et la création d'une piste cyclable).

Réponse du maître d'ouvrage : Les observations ne relèvent pas de la modification et les demandes exprimées ne relèvent pas du PLU

Commentaire du commissaire enquêteur : *L'observation est extérieure à l'objet de l'enquête et serait à considérer dans le cadre d'une révision du PLU. Le commissaire enquêteur prend acte de la position du maître d'ouvrage.*

1.2.15 : **RD23** Olivier ANTOINE (P15) = émet un avis défavorable sur le projet en demandant la **prise en compte des îlots de chaleur, le stationnement des vélos, la circulation de la petite faune**.

Réponse du maître d'ouvrage : La prise en compte des îlots de chaleur impacterait la densification et ne correspondrait plus aux objectifs du PADD. La révision du PLU étudierait cette remarque.

Le stationnement des deux-roues (dans l'espace public ou privé) ne relève pas du PLU.

Le PLU prend en compte la préservation de la biodiversité et de la petite faune inscrite dans le PADD par la définition de sous-trames de protection environnementale sur son plan de zonage.

Commentaire du commissaire enquêteur : *Le commissaire enquêteur prend acte de la position du maître d'ouvrage. Il précise que la prise en compte des îlots de chaleur dans la révision du PLU est imposée par les évolutions réglementaires les plus récentes. L'observation relative aux vélos est à porter au niveau de la municipalité.*

1.2.16 : **RD24** Inter quartier collectif (P14) = dépose des **propositions pour l'élaboration du futur PLU** (préoccupations environnementales et de densification).

Réponse du maître d'ouvrage : Les propositions seront étudiées dans le cadre de la révision.

Commentaire du commissaire enquêteur : *L'observation ne s'inscrit pas dans le cadre de l'enquête. Le commissaire enquêteur prend acte de la position du maître d'ouvrage.*

1.2.17 : **RD25** Fabrice PELLOUX (P13) = demande le **classement de l'église des Capucins** dans la liste des édifices remarquables.

Réponse du maître d'ouvrage : La demande ne relève pas de la modification.

Commentaire du commissaire enquêteur : *L'observation ne s'inscrit pas dans le cadre de l'enquête. Le commissaire enquêteur prend acte du rejet de la demande par le maître d'ouvrage. Un examen de la demande dans le cadre d'une prochaine révision n'est pas à exclure.*

1.2.18 : **M3** Laurent RIZZOLIO (P23) = suggère une **modification l'article UC7** (recul de 4 m ou construction en limite) et signale une erreur de référence.

Réponse du maître d'ouvrage : Le maître d'ouvrage répond que la modification vise à mieux gérer l'interface entre les bâtiments et que la proposition est contraire aux objectifs. Il corrigera les erreurs soulignées.

Commentaire du commissaire enquêteur : *L'observation relative à la modification des règles de recul est contraire à l'objectif affiché dans le projet. Le commissaire enquêteur prend acte du rejet de la demande par le maître d'ouvrage.*

### **1.3-Commentaires sur les observations des publics portant sur l'OAP des Grandes Vignes**

1.3.1 : **RT8** Françoise MEYNOT / **RT 9** Anne-Marie DEGORNET / **RT 10** 15 signataires / **RT 11** 14 signataires / **RT13** Claude BIOLLEY pour l'Association « Concise notre Village » / **RD16**

**THONON agglomération** : *Projet de modification n°1 du Plan local d'Urbanisme conjointement au plan de zonage d'assainissement de THONON-les BAINS - DOCUMENT 1 : Rapport du commissaire enquêteur sur l'enquête publique*

Elisabeth CHARMOT pour le groupe « Thonon écologie » (P19) / **RD 21 Marie-Cécile LEMAITRE** (P17) = demandent la **préservation du plateau en espace vert avec une orientation tournée vers le maraîchage**.

Réponse du maître d'ouvrage : Le maître d'ouvrage rappelle que, dans le PLU opposable, l'OAP du secteur prévoit la construction de petits immeubles. La procédure de modification ne permet pas de modifier le PADD. La demande n'est pas retenue.

Commentaire du commissaire enquêteur : *Les observations en faveur de la préservation de l'espace inscrit dans l'OAP des Grandes Vignes sont nombreuses mais l'objection du maître d'ouvrage est fondée au regard des documents en vigueur. Le commissaire enquêteur prend acte de la position du maître d'ouvrage.*

1.3.2 : **RT2 Géraud MUDRY** pour la Sarl Les Résidences du Chablais (P2) = demande la **suppression**, d'une part, de la **notion d'espace d'un seul tenant** dans l'article AU13 par celle d'espace libre collectif représentant 60% des espaces libres et, d'autre part, d'**une masse boisée**. (L'observation indique une référence cadastrale erronée par les accès)

Réponse du maître d'ouvrage : Le maître d'ouvrage indique que ces suggestions seront étudiées au regard des demandes sur le verdissement du secteur. Par ailleurs, il précise que les références parcellaires des accès seront supprimées car le découpage peut évoluer dans le temps.

Commentaire du commissaire enquêteur : *L'observation relève d'un intérêt particulier et ne devrait pas être retenue à ce stade. La suppression des références cadastrales est judicieuse puisque, à ce stade, il s'agit de principe d'aménagement. Le commissaire enquêteur prend acte de la position du maître d'ouvrage.*

1.3.3 : **RT13 Claude BIOLLEY** pour l'Association « Concise notre Village » / **RD21 Marie-Cécile LEMAITRE** (P17) = discute le **schéma de principe des accès**, l'**impact** sur les encombrements et les espaces verts. L'association apporte ses **réflexions sur les toitures végétalisées** et demande que **l'aménagement du chemin de la Mulaz Bregand** précède les travaux dans la zone.

Réponse du maître d'ouvrage : Le PLU en vigueur fixe les principes d'accès au secteur. La modification précise les principes des dessertes internes sans les figer. Il n'est pas possible de modifier les principes actuellement opposables.

Les remarques relatives aux toitures végétalisées et à l'aménagement du chemin ne concernent pas le PLU

Commentaire du commissaire enquêteur : *Le commissaire enquêteur prend acte de la position du maître d'ouvrage. Il note que la modification ne se limite pas à la desserte interne dans la mesure où le nouveau schéma propose la création d'un nœud viaire avec une sortie sur le chemin de la Mulaz Bregand.*

1.3.4 : **RD21 Marie-Cécile LEMAITRE** (P17) = demande **l'exclusion d'une parcelle** du périmètre de l'opération et considère que **l'autorisation de construire en R+3 est incompatible avec la préservation des vues** sur le grand paysage.

Réponse du maître d'ouvrage : Le maître d'ouvrage indique que ces remarques ne relèvent pas de la modification du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur : *L'OAP ne vaut pas autorisation de construire et d'exproprier ce qui permet de rassurer l'intervenant sur sa propriété. Le projet de modification n'affecte pas les autres préoccupations exprimées.*

*Le commissaire enquêteur prend acte de la position du maître d'ouvrage.*

#### **1.4-Commentaires sur les observations des publics portant sur les vues**

**RT15(RD26) Jean-Luc CROCHET** et Oliver ANTOINE pour l'association « Le lac pour tous » (P12) / **RD16 Elisabeth CHARMOT** pour le groupe « Thonon écologie » / **RD17 Fabrice PELLOUX** et C.GALLAY (P18) = demandent **l'ajout de nouveaux cônes** (ou de cônes oubliés ou leur repositionnement), **de vue dans le document graphique**. Des impacts de constructions sont évoqués (services municipaux, ancienne caserne, habitations de la Place de la Libération).

Réponse du maître d'ouvrage : Le maître d'ouvrage se propose d'analyser la cohérence des propositions avec le PADD avant d'envisager leur éventuelle introduction sur le plan. En ef-

**THONON agglomération** : *Projet de modification n°1 du Plan local d'Urbanisme conjointement au plan de zonage d'assainissement de THONON-les BAINS - DOCUMENT 1 : Rapport du commissaire enquêteur sur l'enquête publique*

fet, la modification du PLU porte uniquement sur l'introduction d'un document graphique qui vient préciser les perspectives monumentales visées dans l'article 11. Aucune autre modification réglementaire n'est envisageable.

*Commentaire du commissaire enquêteur : L'association du document graphique avec l'article 11 apporte une précision appréciable. De même, les travaux documentés déposés dans le cadre de l'enquête apparaissent utiles à faire évoluer positivement le document graphique. Le commissaire enquêteur prend acte de la volonté du maître d'ouvrage de considérer, au cas par cas, les propositions formulées.*

#### **1.5-Commentaires sur les observations des publics portant sur l'OAP du Quartier de la Gare**

1.5.1 : **RT12** Christophe ARMINJON (P10) / **RT14**(RD20) Jean-Pierre JACQUIER pour « France Nature Environnement de Haute-Savoie » (P9) / **RT16** Jean Luc CROCHET / **RD15** (RD26) Jean-Luc CROCHET et Oliver ANTOINE pour l'association « Le lac pour tous » (P12) / **RD16** Elisabeth CHARMOT pour le groupe « Thonon écologie » (P19) / **RD23** Olivier ANTOINE (P15) / **M2**(RD7) Association Crête (P6) = évoquent le **déplacement de la gare routière, l'urbanisation des délaissés ferroviaire au Sud, l'occupation du sol, les volets habitat et activités économiques, le parking, la réfection de la Place des Arts, la végétalisation, la hauteur des constructions, la circulation, les liaisons cyclables...**

Réponse du maître d'ouvrage : Le PLU en vigueur tient compte des premières études réalisées avec l'ensemble des partenaires du projet dans la perspective de créer un pôle d'échange multimodal. La modification introduit les résultats de nouvelles études sans remettre en cause les fondamentaux, à savoir : la gestion de l'interface entre le parvis du parking relais et le domaine public, le renforcement des liaisons cyclables. Pour les aménagements de voirie, une étude des abords nord va être engagée dont les résultats seront intégrés, à l'occasion d'une future révision du PLU.

*Commentaire du commissaire enquêteur : L'OAP accompagne le développement de la gare et de son quartier, provoqué par l'arrivée du Léman Express, ce qui justifie une requalification du site en pôle d'échange multimodal. L'avancement actuel des réflexions conduit à proposer des modifications sur l'implantation et la hauteur du bâti.*

*Le commissaire enquêteur prend acte de la position du maître d'ouvrage.*

1.5.2 : **RT14**(RD20) Jean-Pierre JACQUIER pour « France Nature Environnement de Haute-Savoie » (P9) / **RD17** Fabrice PELLOUX et C.GALLAY (P18)/ **RD23** Olivier ANTOINE (P15) / **M2**(RD7) Association Crête (P6) = demandent la **prise en compte d'exigences paysagères** depuis la Place des Crêtes et le long du chemin de Ronde avec le **respect d'une hauteur dégressive des constructions.**

Réponse du maître d'ouvrage : La modification propose de supprimer l'article UB10 pour maintenir les vues depuis la place de Crête. La rédaction antérieure permettait d'implanter les immeubles les plus hauts devant la place. Une nouvelle rédaction pourrait être proposée pour plus de clarté.

*Commentaire du commissaire enquêteur : La volonté du maître d'ouvrage va dans le sens des préoccupations des publics mais la rédaction du règlement n'est pas claire. Une reprise est nécessaire. Le commissaire enquêteur prend acte de la volonté du maître d'ouvrage de modifier la rédaction du règlement dans le sens de l'observation.*

1.5.3 : **RT12** Christophe ARMINJON (P10) = propose d'enfouir la voie sur un secteur pour effacer 5 passages à niveaux qui occasionnent des perturbations.

Réponse du maître d'ouvrage : La proposition ne relève pas du PLU

*Commentaire du commissaire enquêteur : Effectivement, la question des passages à niveau - aussi cruciale soit elle - est à aborder en dehors des procédures d'urbanisme. Le commissaire enquêteur prend acte de la position du maître d'ouvrage.*

1.5.4 : **RD15** Marie-France GIRARD-CLERC (P20) = propose d'aménager un passage sous la voie ferrée (boulevard Georges Andrier) pour désenclaver la circulation.

Réponse du maître d'ouvrage : Les études ont montré que le projet n'était pas réalisable. Un passage sous la voie ferrée est inscrit au PLU dans l'OAP du franchissement.

*Commentaire du commissaire enquêteur : L'OAP de franchissement prend bien compte le projet de création d'une voie entre le centre-ville et le secteur des Vallées. Le commissaire enquêteur prend acte de la position du maître d'ouvrage.*

#### **1.6-Commentaires sur les observations des publics portant sur le secteur de Port Ripaille**

**RT6** RD10 à 14) Arnaud BEIN et Thierry LE CORRE représentants du conseil de l'union de Port Ripaille et Christophe DEBILLE, directeur (P7.1 à 7.4) / **RD16** Elisabeth CHARMOT pour le groupe « Thonon écologie » (P19) / **M1** Annie NIGON (P5) = apportent des contributions et/ou des commentaires aux dispositions spécifiques à la marina.

Réponse du maître d'ouvrage : La modification apporte des précisions aux règles du PLU au regard de la valeur patrimoniale de l'ensemble. Il propose d'étudier les propositions et, au besoin, de les intégrer à son projet.

Commentaire du commissaire enquêteur : *Les contributions méritent effectivement d'être considérées dans le cadre de la modification. Le commissaire enquêteur prend acte de la volonté du maître d'ouvrage d'envisager une évolution du règlement en fonction de la pertinence des observations enregistrées.*

#### **2/Commentaires sur les réponses du maître d'ouvrage apportées aux questions posées par le commissaire enquêteur**

En complément, en se référant à l'étude du dossier ainsi qu'aux réflexions et commentaires entendues au cours de ses permanences, le commissaire enquêteur a relevé l'expression de préoccupations - sans lien direct avec le projet de modification - qui lui semblaient mériter attention dans le cadre de sa mission. Le maître d'ouvrage a été invité à s'exprimer sur ces thèmes.

Réponse du maître d'ouvrage : Le mémoire en réponse se limite au commentaire des observations portant sur les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme du 18 décembre 2013.

Commentaire du commissaire enquêteur : *Le commissaire enquêteur prend acte de la position de principe du maître d'ouvrage*

### **5<sup>ème</sup> Partie : Conclusions du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête**

#### **1/Rappel succinct du projet soumis à l'enquête**

**Concrètement**, le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme conjointement à la modification du zonage d'assainissement de THONON-les-BAINS porte sur des adaptations du règlement (les protections environnementales, agricoles, paysagères et patrimoniales ; le développement urbain) ; le phasage, le cadrage ou l'actualisation d'opérations d'aménagement et de programmation (secteur de Corzent, secteur des Grandes Vignes quartier Gare, quartier Sainte-Hélène) ; la préservation des vues sur le grand paysage et le paysage de la rue.

Accessoirement, le projet corrige des erreurs matérielles, évoque l'absence d'impacts des modifications, fixe l'évolution des superficies.

Le plan de zonage d'assainissement est mis à jour pour préciser les secteurs où l'assainissement non collectif est admis, en attente d'équipements collectifs.

#### **2/Les commentaires du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête**

La conduite de l'enquête amène le commissaire enquêteur à énoncer ses considérations d'ordre général sur l'ensemble de la procédure.

**Sur la procédure** : Les conditions de l'enquête ont respecté la législation en vigueur pour ce qui concerne les arrêtés du maître d'ouvrage, les avis de publicité dans la presse, l'affichage, la disponibilité des registres, la tenue des permanences.

**THONON agglomération** : *Projet de modification n°1 du Plan local d'Urbanisme conjointement au plan de zonage d'assainissement de THONON-les BAINS - DOCUMENT 1 : Rapport du commissaire enquêteur sur l'enquête publique*

**Sur l’affichage :** L’affichage, l’adresse électronique ont été certifiés par le maître d’ouvrage. L’accès au registre dématérialisé a été conforme, les sites internet de la mairie de Thonon-les-Bains et de THONON Agglomération ont annoncé l’enquête et les moyens mis en œuvre pour recueillir les observations.

**Sur la composition du dossier d’enquête :** Le dossier complet a été déposé au siège de l’enquête (la mairie de Thonon-les-Bains) et aux bureaux de THONON Agglomération. Il a été actualisé au fil de l’eau par le maître d’ouvrage. Le registre dématérialisé a été dépositaire des pièces et observations enregistrées sur le registre de la mairie.

La complétude des dossiers a été vérifiée et constatée par le commissaire enquêteur à la clôture de l’enquête (le 16/03/19) et à la prise de possession des documents (le 18/03/19).

**Sur la compréhension et la lisibilité du dossier :** Le dossier est clairement rédigé et sa lecture compréhensible.

**Sur la représentation du maître d’ouvrage :** Le maître d’ouvrage était représenté par le service de l’urbanisme de l’agglomération, par l’adjoint à l’urbaniste du maire de Thonon-les-Bains et par le service urbanisme de la ville.

**Sur le déroulement des permanences :** Aucune perturbation et aucun incident n’a été enregistré au cours des permanences. Les services concernés de la ville se sont montrés disponibles et collaboratifs.

**Sur le bilan des observations enregistrées :** Les observations enregistrées ont, à l’exception d’une de nature personnelle, abordé des thématiques relatives au projet de modification du PLU mis à l’enquête. Le plan de zonage de l’assainissement n’a pas été discuté par les publics.

**Sur la forme du dossier d’enquête :** Le commissaire enquêteur n’a pas d’observations à formuler sur la forme du dossier mis à disposition des publics.

**Sur le procès-verbal de synthèse des observations :** Le procès-verbal de synthèse a été commenté au cours d’une rencontre, qui a eu lieu le 25 mars 2019, aux bureaux de THONON Agglomération.

A l’issue de la réunion, le document a été paraphé en double exemplaire par le commissaire enquêteur et par le représentant du maître d’ouvrage. Un exemplaire a été pris en charge par le maître d’ouvrage (et l’autre par le commissaire enquêteur pour en assurer la diffusion avec son rapport d’enquête). Un courrier d’accompagnement adressé au Président de THONON agglomération a également été remis avec l’invite de transmettre d’éventuelles observations en réponse dans un délai de 15 jours soit avant le 8 avril 2019.

**Sur le mémoire en réponse du maître d’ouvrage :** Le mémoire adressé non signé par courriel le 9 avril, et réceptionné par courrier le 15 avril, aborde chacun des points formulés en synthèse dans le procès-verbal des observations. Les questions d’ordre général posées par le commissaire enquêteur n’ont pas reçu de réponse.

**Sur le fond de l’enquête :** En se référant aux observations recueillies et aux réflexions orales entendues au cours de ses permanences, le commissaire enquêteur a invité le maître d’ouvrage à préciser quelques points (l’intégration du PLU modifié dans le PLU intercommunal, le Plan de Déplacements Urbains, le 3<sup>ème</sup> terrain familial, le calendrier de l’assainissement collectif).

**Sur le cadre réglementaire :** La procédure de modification s’appuie sur les articles L.153-36 L.153-31 du code de l’urbanisme.

### **3/Conclusions sur l’opportunité et le déroulement de l’enquête**

**Sur l’opportunité :** L’opportunité de l’enquête est avérée dans la mesure où le bilan de synthèse d’application du PLU de Thonon-les-Bains réalisé en 2016 a montré que, du point de vue quantitatif, le nombre de logements autorisés (ainsi que de surfaces d’activités économiques et d’équipements) correspondait largement aux objectifs fixés sur 3 ans. Il ne convient donc pas d’augmenter la constructibilité. Du point de vue qualitatif, le bilan de l’application du règlement dans les projets, incite à renforcer et/ou clarifier certaines dispositions en faveur de l’environnement, de la cohérence d’ensemble, de la mixité des quartiers neufs et anciens, du cadrage des secteurs de développement que sont certaines OAP, de la prise en compte du grand paysage et du paysage de rue.

**Sur le déroulement :** Les moyens conformes ont été mis en œuvre pour l’information du public et le recueil de ses observations. Les permanences ont été assurées dans un lieu dédié et librement acces-

**THONON agglomération : Projet de modification n°1 du Plan local d’Urbanisme conjointement au plan de zonage d’assainissement de THONON-les BAINS - DOCUMENT 1 : Rapport du commissaire enquêteur sur l’enquête publique**

sible. Le dossier du projet soumis à l'enquête est correct et rédigé de manière à en faciliter la maîtrise par les publics.

**Sur les observations :** Le bilan des observations enregistrées aborde plusieurs thématiques qui montrent l'intérêt des publics à l'urbanisation en soulignant les incidences de la densification sur l'environnement, la qualité de vie (altération de l'ouverture sur le paysage, intimité des vis-à-vis, stationnement, circulation...). Le cadrage des opérations d'aménagements et de programmation portées à l'enquête a conduit à la formulation de nombreux commentaires.

Un avis réservé (RD16 Elisabeth CHARMOT pour le groupe « Thonon écologie » (P19)) et 2 défavorables (RT14 Jean-Pierre JACQUIER pour « France Nature Environnement de Haute-Savoie » (P9) et RD23 Olivier ANTOINE (P15)) ont été émis par des groupements ou des représentants d'associations sous réserves de la prise en compte de propositions.

Le nombre de consultation du registre dématérialisé (439 visiteurs) et de téléchargement du dossier (549) sont très supérieurs au nombre d'observations enregistrées (19 sur le registre ouvert en mairie, 26 sur le registre dématérialisé, 3 courriels, 6 observations des personnes publiques autorisées et autres et, accessoirement, 2 pour l'évaluation environnementale).

Les observations les plus denses concernent les OAP (Grandes Vignes et Quartier Gare principalement) et le secteur de Port Ripaille. Les observations insistent sur la préservation de l'environnement exprimée en termes d'espaces verts, de paysage, de cônes de vue, de circulation (routière et cyclable).

Les modifications du règlement ont surtout été discutées dans le cadre de considérations particulières, par des riverains ou d'éventuels porteurs de projets.

**Sur l'opportunité :** La volonté de la collectivité de préciser le règlement en vigueur à la lumière des réalisations intervenues depuis l'approbation du PLU ressort clairement dans le projet de modification mis à l'enquête ainsi que son intention de cadrer les OAP emblématiques de la ville pour favoriser leur réalisation.

**Sur la forme :** Le commissaire enquêteur a constaté que la coordination entre, THONON agglomération, porteur réglementaire du projet et la ville de Thonon-les-Bains, concernée par la modification, n'a pas été parfaite tant, au cours de l'enquête, pour la mise à jour du registre dématérialisé qu'après la remise du procès-verbal de synthèse des observations pour la rédaction et la production du mémoire en réponse.

**Aussi,**

**Considérant l'ensemble des décisions et des documents produits, les dispositions prises pour l'accueil du public, les observations des publics et les réponses du maître d'ouvrage,**

**et après avoir exprimé mes commentaires et conclusions**

**je soussigné, Philippe Jacquemin,**

**certifie que tous les éléments et les conditions étaient réunis pour que l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, conjointement à la modification du zonage d'assainissement, de THONON-les-BAINS ait pu se dérouler conformément au cadre réglementaire établi.**

#### **Liste des annexes**

Annexe 1 : certificats d'affichage (annexe 1.1) et de dépôt (annexe 1.2)

Annexe 2 : procès-verbal de synthèse du 25/03/19 avec signature (annexe 2bis), tableaux (annexes 2.1 à 2.6)

Annexe 3 : mémoire en réponse du maître d'ouvrage

A Mûres le 24 avril 2019

Philippe Jacquemin  
Commissaire enquêteur

**THONON agglomération : Projet de modification n°1 du Plan local d'Urbanisme conjointement au plan de zonage d'assainissement de THONON-les BAINS - DOCUMENT 1 : Rapport du commissaire enquêteur sur l'enquête publique**

*Philippe Jacquemin, commissaire enquêteur*

*15 avril 2019*

*page 21 sur 21*