

# Département de la Haute Savoie Thonon Agglomération



## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du BAS-CHABLAIS

**Enquête publique**  
du 4 novembre au 6 décembre 2019

## RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

### Commission d'enquête

#### Président

Michel PUECH

#### Membres titulaires

André BARBET

Denis ECARNOT

Philippe JACQUEMIN

Dominique MISCIOSCIA



# SOMMAIRE

<b>Partie 1 – Présentation de l'enquête</b> .....	6
1. CONTEXTE ET GENERALITES.....	6
1.1. Objet de l'enquête .....	6
1.2. Le territoire concerné .....	6
1.3. Le bilan de la concertation préalable.....	7
1.4. Composition du dossier d'enquête.....	8
1.5. Cadre législatif et réglementaire .....	11
2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	11
2.1. Désignation de la commission d'enquête.....	11
2.2. Publicité de l'enquête .....	11
2.3. Organisation de la commission pendant l'enquête .....	12
3. LES CONTRIBUTIONS RECUEILLIES .....	13
3.1. Évaluation quantitative de la participation du public.....	13
3.2. Répartitions des observations recueillies .....	15
3.3. Commentaires sur les modes d'expression et l'information .....	17
4. LES REMARQUES DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE, DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES.....	18
<b>Partie 2 - Analyse de la commission d'enquête</b> .....	30
5. LES LIMITES DE L'ENVELOPPE URBAINE.....	31
5.1. Rappel des arguments .....	31
5.2. Avis de la commission aux demandes de constructibilité .....	32
6. LE DIMENSIONNEMENT DU DEVELOPPEMENT URBAIN.....	103
6.1. Scénario de développement .....	103
6.2. Réduction de la consommation foncière.....	104
6.3. L'équilibre des pôles .....	105
7. DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT.....	105
7.1. Le bilan socio-démographie.....	105
7.2. Accès au logement et formes urbaines .....	106
7.3. Les OAP : Les outils de la mise en œuvre du PADD .....	106
7.4. Observations du public et réponses de la collectivité.....	107
7.5. Les objectifs de mixité sociale.....	109
7.6. Remarque sur les voiries pénétrantes des OAP.....	110
7.7. Les règles organisant la densification .....	111
8. ESPACES, SERVICES ET EQUIPEMENTS PUBLICS .....	112

9.	MOBILITE ET DEPLACEMENTS.....	114
9.1.	Le Bas Chablais est un territoire enclavé .....	114
9.2.	Conforter les capacités d'interconnexion du territoire .....	115
9.3.	La prise en compte des mobilités dans le PLUi.....	116
10.	GARANTIR LA PERENNITE DES RESSOURCES TERRITORIALES.....	119
10.1.	Le développement durable des communes littorales .....	120
10.2.	Les trames verte, bleue et jaune du territoire.....	121
10.3.	Les continuités écologiques structurantes .....	123
10.4.	L'identité paysagère bâtie et ouverte du territoire .....	125
10.5.	Les risques et les nuisances dans les perspectives d'aménagement.....	128
10.6.	La préservation des ressources en eau.....	129
10.7.	Les énergies renouvelables.....	130
10.8.	La gestion et la valorisation des déchets .....	131
11.	ÉCONOMIE ET EMPLOIS.....	132
11.1.	La gestion des déchets inertes dans les STECAL Ad.....	133
11.2.	L'extension des zones 1AUx2.....	134
11.3.	Le soutien aux activités agricoles.....	134
11.4.	Le développement des centres équestres .....	135
11.5.	Les équipements liés au tourisme .....	136
11.6.	L'hôtellerie de plein air .....	137
	<b>Annexe .....</b>	<b>137</b>

## GLOSSAIRE

Le rapport utilise des sigles dont la signification est rappelé ci-dessous.

<b>AEP</b> :	Alimentation en Eau Potable
<b>AOC/AOP</b> :	Appellation d'Origine Contrôlée/ d'Origine Protégée
<b>APPB</b> :	Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope
<b>ARC</b> :	Assemblée régionale de coopération du Genevois français
<b>AVAP</b> :	Aire de mise en Valeur de l'Architecture et des Paysages
<b>BASIAS</b> :	Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Services
<b>BHNS (ou THNS)</b> :	Bus (ou Transport) à Haut Niveau de Services
<b>BRS</b> :	Bail Réel Solidaire
<b>CA</b> :	Chambre d'Agriculture
<b>CCBC</b> :	Communauté de Communes du Bas Chablais
<b>CCI</b> :	Chambre de Commerce de d'Industrie
<b>CDDRA</b> :	Contrat de Développement Durable Rhône-Alpes
<b>CDNPS</b> :	Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites
<b>CDPENAF</b> :	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
<b>CE</b> :	Code de l'Environnement ou Commission d'Enquête)
<b>CES</b> :	Coefficient d'emprise au sol
<b>CGN</b> :	Compagnie Générale de Navigation sur le Lac Léman
<b>CIPEL</b> :	Commission Internationale pour la Protection des Eaux du Léman
<b>CU</b> :	Code de l'Urbanisme ou certificat d'urbanisme
<b>DECI</b> :	Défense Extérieure Contre l'Incendie
<b>DOO</b> :	Document d'Orientation et d'Objectifs
<b>DP</b> :	Déclaration Préalable
<b>DPU</b> :	Droit de Préemption Urbain
<b>DREAL</b> :	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
<b>DDT</b> :	Direction Départementale des Territoires
<b>DUP</b> :	Déclaration d'Utilité Publique
<b>EP</b> :	Eaux pluviales
<b>EU</b> :	Eaux usées
<b>EBC</b> :	Espace Boisé Classé
<b>EBF</b> :	Espace de Bon Fonctionnement (strict ou d'accompagnement)
<b>ECS</b> :	Eau Chaude Sanitaire
<b>ENR</b> :	Energie Renouvelable
<b>EPCI</b> :	Établissement Public de Coopération Intercommunale
<b>ER</b> :	Emplacement Réservé
<b>ERC</b> :	Eviter, Réduire, Compenser
<b>ICPE</b> :	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
<b>IGP</b> :	Indication Géographique Protégée
<b>INAO</b> :	Institut National des Appellations d'Origine
<b>ISDI</b> :	Installation de Stockage de Déchets Inertes
<b>GES</b> :	Gaz à Effet de Serre
<b>INSEE</b> :	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
<b>LLS</b> :	Logements Locatifs Sociaux
<b>Loi SRU</b> :	Loi Solidarité et Renouvellement Urbain
<b>Loi ALUR</b> :	Loi Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové
<b>MO</b> :	Maitre d'Ouvrage

<b>MRAe</b> :	.....	Mission Régionale de l'Autorité environnementale
<b>NOx</b> :	.....	Désignation d'un gaz contenant de l'azote et de l'oxygène
<b>NTIC</b> :	.....	Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication
<b>OAP</b> :	.....	Opération d'Aménagement et de Programmation
<b>PA</b> :	.....	Permis d'Aménager
<b>PADD</b> :	.....	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
<b>PAEC</b> :	.....	Projet Agro-Environnemental et Climatique
<b>PAT</b> :	.....	Projet d'Alimentation Territorial
<b>PC</b> :	.....	Permis de Construire
<b>PCAET</b> :	.....	Plan Climat Air Territorial
<b>PDIE</b> :	.....	Plan de Déplacements Inter-Entreprises
<b>PDIPR</b> :	.....	Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées
<b>PDU</b> :	.....	Plan de Déplacements Urbains
<b>PEB</b> :	.....	Plan d'Expositions au Bruit
<b>PGRI</b> :	.....	Plan de Gestion des Risques Inondation
<b>PI</b> :	.....	Poteaux incendie
<b>PLH</b> :	.....	Programme Local de l'Habitat
<b>PLUi</b> :	.....	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
<b>PLUi-HD</b> :	.....	Plan Local d'Urbanisme intercommunal- Habitat et Déplacements
<b>PPA</b> :	.....	Personnes Publiques Associées
<b>PPR</b> :	.....	Plan de Prévention des Risques
<b>PSADER</b> :	.....	Projet Stratégique Agricole et de Développement Rural
<b>PV</b> :	.....	Procès-Verbal de Synthèse
<b>RLP</b> :	.....	Règlement Local de Publicité
<b>RP</b> :	.....	Rapport de Présentation
<b>RNT</b> :	.....	Résumé non technique
<b>SCoT</b> :	.....	Schéma de Cohérence Territorial
<b>SDA</b> :	.....	Schéma Directeur d'Assainissement
<b>SDAEP</b> :	.....	Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable
<b>SDAHGV</b> :	.....	Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage
<b>SDAGE</b> :	.....	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
<b>SIAC</b> :	.....	Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais
<b>SP</b> :	.....	Surface de Plancher
<b>SPR</b> :	.....	Site Patrimonial Remarquable
<b>SRCE</b> :	.....	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
<b>SRDEII</b> :	.....	Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation
<b>STECAL</b> :	.....	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité
<b>STEP</b> :	.....	Station d'épuration
<b>SUP</b> :	.....	Servitude d'Utilité Publique
<b>TC</b> :	.....	Transport en commun
<b>TVB</b> :	.....	Trame Verte et Bleue
<b>ZAC</b> :	.....	Zone d'Aménagement Concertée
<b>ZAE</b> :	.....	Zone d'Activité Economique
<b>ZH</b> :	.....	Zone Humide
<b>ZNIEFF</b> :	.....	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
<b>ZPPAUP</b> :	.....	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
<b>ZPS</b> :	.....	Zone de Protection Spéciale

# Partie 1 – Présentation de l'enquête

## 1. CONTEXTE ET GENERALITES

### 1.1. Objet de l'enquête

L'autorité organisatrice de l'enquête et responsable du projet, est l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale, Thonon Agglomération. L'enquête publique porte sur le projet du PLUi du Bas-Chablais arrêté par le conseil communautaire le 16 juillet 2019.

Le PLUi du Bas Chablais a été prescrit par l'ex Communauté de Communes du Bas-Chablais le 17 décembre 2015. Depuis janvier 2017, il est porté par Thonon Agglomération pour les 17 communes de l'ancienne communauté de communes.

L'élaboration du PLUi s'est déroulée pendant une période de 4 ans. Le projet de PLUi intercommunal vise à assurer la convergence des documents d'urbanisme locaux dans un projet commun à l'ensemble du territoire.

### 1.2. Le territoire concerné

Ce projet concerne l'ensemble de 17 communes situées sur le territoire de la communauté de communes de Thonon agglomération : Anthy-sur-Léman, Ballaisson, Bons-en-Chablais, Brenthonne, Chens-sur-Léman, Douvaine, Excenevex, Fessy, Loisin, Lully, Margencel, Massongy, Messery, Nernier, Sciez, Veigy-Foncenex, Yvoire.



#### Le contexte chablaisien

Le Bas Chablais se situe à l'interface entre le Genevois et l'aire urbaine de Thonon les Bains, entre le Lac Léman et les massifs montagneux proches des Voirons.

Il connaît une forte attractivité résidentielle occasionnée par sa proximité du bassin d'emplois genevois et la qualité de son environnement. Ainsi, il est constaté un déséquilibre manifeste entre le nombre d'emplois locaux et celui des actifs résidents. La tendance marquée à la résidentialisation s'accompagne d'une forte pression foncière et immobilière qui soutient un fort dynamisme démographique. La population totale est estimée à 44 000 habitants en 2019.

Le Bas Chablais reste pénalisé par son enclavement et la saturation des axes majeurs qui le parcourent. Les projets de nouvelles infrastructures de mobilité qui devraient traverser le Bas Chablais d'Ouest en Est, influent sur les perspectives de développement du territoire.

Le tissu économique local se caractérise par une faible densité d'entreprises. Il repose principalement sur des sociétés relevant de l'économie présenteielle. Le secteur agricole est caractérisé par la présence de productions spécialisées (viticulture, maraîchage, horticulture et fruits).

L'activité liée au tourisme reste concentrée sur la zone littorale et le développement d'une offre adaptée aux ressources du territoire reste à promouvoir.

### **Les objectifs du projet présenté**

Le projet de PLUi du Bas Chablais soumis à l'enquête veut fédérer l'urbanisation de 17 communes de Thonon agglomération dans la perspective de préparer l'émergence du territoire chablaisien dans l'Arc Genevois.

Il s'agit d'une première étape qui, en déclinaison du SCoT et en compatibilité avec les schémas nationaux et régionaux, coordonne la stratégie de développement des communes qui jusqu'alors régissaient seules leur urbanisation.

L'ambition portée par les élus de l'agglomération se prolonge dans le PLUi HD en préparation sur le périmètre des 25 communes que compte la collectivité de Thonon agglomération.



*Positionnement du Bas Chablais, schéma extrait du PADD*

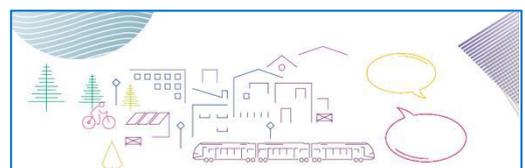
Le projet d'aménagement et de développement durables du PLUi intègre les orientations du SCoT du Chablais. Il exprime ses principaux enjeux en 4 axes stratégiques déclinés en 34 objectifs affichés. Ces derniers se traduisent dans les documents écrits et graphiques et constituent le dossier qui sert de base à la consultation du public.

Le projet de territoire s'appuie sur 5 bassins de vie (Douvaine, Sciez, Bons, Veigy et Rives du Lac) et décline :

- ⇒ L'urbanisation complémentaire des centres urbains
- ⇒ L'articulation du développement des pôles urbains principaux avec les nouvelles offres de mobilités
- ⇒ Les mesures visant à renforcer la mixité sociale
- ⇒ La préservation des ressources patrimoniales pour garantir leur pérennité face aux pressions économiques, sociales et climatiques
- ⇒ La valorisation des parcs d'activités existants pour améliorer l'offre d'emplois locaux.

### **1.3. Le bilan de la concertation préalable**

Les modalités de concertation associant les habitants, les associations et les autres personnes concernées sont définies dans la délibération de prescription du PLUi par le conseil communautaire le 17/12/2015. Le bilan de la concertation présenté lors du conseil communautaire du 16 juillet 2019 rappelle les dispositions mises en œuvre.



La concertation s'est déroulée de la manière suivante.

- Par la création, sur le site internet de la Communauté d'agglomération, d'une rubrique dédiée à l'élaboration du PLUi, le public a pu régulièrement prendre connaissance de l'état d'avancement de la procédure.
- L'expression du public a été recherchée. 3 ateliers participatifs se sont déroulés en phase de diagnostic et d'identification des enjeux.
  - Atelier 1: Vivre en Bas-Chablais & armature territoriale
  - Atelier 2 : Travailler en Bas-Chablais
  - Atelier 3 : Se ressourcer en Bas-Chablais
- 6 réunions publiques se sont tenues tout au long de la procédure. Ces réunions ont offert des temps d'échanges avec les habitants et les propos ont été retranscrits dans le bilan de concertation.
- Les informations sur l'avancement de la procédure d'élaboration a fait l'objet de 3 parutions dans le magazine communautaire.
- La population a également pu s'exprimer par courrier, mails, et sur des registres prévus à cet effet.

La concertation a permis d'intégrer au diagnostic et dans le projet de territoire, les remarques et les propositions des habitants. Les enjeux ayant émergé de cette concertation sont développés dans le PADD.

Parallèlement, l'élaboration du PLUi a été conduite en collaboration étroite avec les élus des communes au sein d'un comité de pilotage composé de 2 représentants par commune. Une plateforme cartographique collaborative a été ouverte aux élus pendant l'élaboration.

Le PADD a fait l'objet de 3 débats successifs. Soulignant ainsi la démarche itérative d'élaboration du PLUi, ils ont permis de préciser les orientations et les principes de constructivité sur le territoire, notamment en lien avec la loi Littoral.

Les choix des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont fait l'objet de réunions régulières avec chaque commune concernée.

#### 1.4. Composition du dossier d'enquête

Toutes les pièces du dossier d'enquête sont listées ci-dessous. Une **note de synthèse** a été ajoutée au dossier initial. Elle présente la démarche et les grandes lignes du projet, spécifiquement à l'attention du public.

##### A. Délibérations

- a. Délibération Arrêt + bilan de la concertation
  - i. DELCC000601\_Second arrêt PLUi\_22102019
  - ii. DELCC000510\_16072019\_Bilan concertation et arrêt élaboration PLUi
  - iii. PLUi-BC Bilan concertation
- b. Délibération des communes pour le PADDi
  - i. 1\_délibération –débat-PADDi-15-décembre-2016
  - ii. 1\_délibération –débat-PADDi-17-juillet-2018
  - iii. 1\_délibération –débat-PADDi-23-avril-2019
- c. 20151217delib\_prescrivant\_elaboration\_PLUi
- d. DEL2016-233 Elaboration PLUi – Adoption des nouvelles dispositions réglementaires du code de l'urbanisme
- e. DEL 2015-171 PLUi – Modalités de collaboration

## **B. Rapport de présentation**

- a. 1\_PLUIBCRP1\_ARR\_DIAG : rapport de présentation - diagnostic
- b. 1\_PLUIBCRP1suite\_ARR\_ENV : rapport de présentation – état initial de l'environnement
- c. 1\_PLUIBCRP2\_ARR\_JUSTIF : rapport de présentation - justifications
- d. 1.3\_livrets statistiques : rapport de présentation - livrets statistiques par bassins de vie

## **C. Projet d'aménagement et de développement durable**

- a. 2\_PLUIBC\_PADD\_ARR : Projet d'aménagement et de développement durables

## **D. Règlement écrit**

- a. 5\_PLUIBC\_Reglement : Règlement écrit

## **E. Plans graphiques**

- a. 5.1 – Plans 1-15000<sup>ème</sup>
  - i. *Zonage\_A0\_15000\_190719*
- b. 5.1 – Plans 1-5000<sup>ème</sup>
  - i. *5.2.1 –Plans 1-5000<sup>ème</sup> – Zonage par commune*
  - ii. *5.2.1 –Plans 1-5000<sup>ème</sup> – Prescriptions par commune*
- c. 5.1 – Plans 1-2500<sup>ème</sup>
  - i. *PLUi\_2500\_un par commune (2 cartes pour Bons et Sciez)*

## **F. Orientations d'aménagement et de programmation**

- a. OAP sectorielles
  - i. *16033\_Orientation-amenagement-programmation*
- b. OAP thématiques
  - i. *16033\_OAP\_T\_Deplacement*
  - ii. *16033\_OAP\_T\_Patrimoine*
  - iii. *16033\_OAP\_T\_Paysage et biodiversité*

## **G. Annexes**

- a. Annexes sanitaires
  - i. *AS\_AEP\_5000Bons\_Ballaison*
  - ii. *AS\_AEP\_5000Brenthomme\_Fessy\_Lully*
  - iii. *AS\_AEP\_5000Bons\_Chens\_Douvaine\_Massongy*
  - iv. *AS\_AEP\_5000Excevenex\_Messery\_Nernier\_Yvoire*
  - v. *AS\_AEP\_5000Margencel\_Anthy*
  - vi. *AS\_AEP\_5000Bons\_Sciez*
  - vii. *AS\_AEP\_5000Bons\_Viegy\_Loisin*
  - viii. *AS\_EU\_5000Bons\_Ballaison*
  - ix. *AS\_EU\_5000Brenthomme\_Fessy\_Lully*
  - x. *AS\_EU\_5000Bons\_Chens\_Douvaine\_Massongy*
  - xi. *AS\_EU\_5000Excevenex\_Messery\_Nernier\_Yvoire*
  - xii. *AS\_EU\_5000Margencel\_Anthy*
  - xiii. *AS\_EU\_5000Bons\_Sciez*
  - xiv. *AS\_EU\_5000Bons\_Viegy\_Loisin*
  - xv. *Notice\_AS\_PLUi-CCBC - EU-AEP-Déchets-Communication*
- b. Carte des aléas
  - i. *ALEA\_15000\_190719*
- c. Classement des infrastructures sonores
  - i. *Arp\_10communes*
- d. Déclarations d'utilité publique (DUP)
  - i. *Arrêté DUP Niollets*
  - ii. *Arrêté DUP Veigy*
- e. Périmètres de droit de Prémption Urbain
  - i. *annexe-DPU-chens-nord*
  - ii. *annexe-DPU-chens-sud*
  - iii. *DEL2017.032 Droit de préemption – instauration et délégation*
  - iv. *DPU-BONS*

- v. *DPU-Excenevex*
- vi. *Sciez*
- f. Plan d'exposition au bruit
  - i. *5-3-2-MES-PLU-A09-ArretePEB*
  - ii. *Plan-PEB*
- g. Règlements locaux de publicité (RLP)
  - i. *RLP Anthy sur Léman*
  - ii. *RLP Douvaine*
  - iii. *RLP Massongy*
  - iv. *RLP Sciez sur Léman*
- h. Secteur d'information sur les soles
  - i. *arrêté-secteurs-informations-sols*
- i. Servitudes d'utilité publique
  - i. *Liste des SUP*
  - ii. *Plan des servitudes\_PLUi du Bas Chablais*
- j. Taxe d'aménagement
  - i. *Sciez-DEL N20188-11-01*
- k. Zone d'aménagement concerté
  - i. *1169-délib aprob dossier création modificatif*
  - ii. *Dossier\_création\_modif201201*

#### **H. Porter à connaissance de l'Etat**

- a. *CCBC-continuités-écologiques*
- b. *CCBC-Eléments-connaissance-environnementale*
- c. *Mesure-conservatoire-ruisseaux-torrents*
- d. *PAC-PLUi-Bas-Chablais*
- e. *Patrimoine-archéologique-CCBC\_2016*
- f. *Prise –en-compte-risques-naturel-PLU*

Généralement, le dossier est qualifié de "fort bien fait". Toutefois, la MRAe fait remarquer que le résumé non technique ne présente que les conclusions de la démarche d'évaluation environnementale et recommande d'insérer une présentation du territoire et des objectifs du PLUi. A ce sujet, la commission constate que la note de synthèse jointe au dossier d'enquête offre une vision générale du projet et de la démarche.

**Le MO estime qu'au regard des questionnements sur les différents documents du PLUi, il apparaît en effet opportun de mettre ce dossier (note de synthèse) dans le PLUi final, pour faciliter son appropriation.**

#### **Appréciation de la commission**

On pourrait considérer que le dossier est volumineux. Toutefois pour ce type d'étude, il reste nettement abordable. Les diagnostics ne sont pas pléthoriques, ils sont cadrés et dégagent clairement les enjeux. On regrette toutefois que le sommaire du diagnostic ne soit pas en accord avec les titres développés.

D'une manière générale, les textes sont clairs et illustrés. L'argumentation bien développée dans la partie justifications. Les documents ne sont pas redondants.

Si le classeur du règlement écrit peut paraître imposant, il en est que plus précis. Le choix de développer tous les chapitres pour chacun des zonages facilite la compréhension, dès lors que le lecteur s'intéresse à un secteur particulier.

Toutefois, la commission constate que les analyses du diagnostic portent souvent sur des données antérieures à 2015. Il serait souhaitable pour l'élaboration du futur PLUi à 25 communes qu'une mise à jour des données soit engagée.

## 1.5. Cadre législatif et réglementaire

Le dossier est soumis à enquête au titre de l'article L153-19 du code de l'urbanisme. L'enquête est réalisée conformément aux articles L 123-1 et suivants et dans sa partie réglementaire les articles R 123-1 et suivants du code de l'environnement dans lequel sont notamment intégrées les dispositions de :

- L'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;
- La loi S.R.U. n°2000/1208 du 13 décembre 2000, modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat n° 2003/590, du 2 juillet 2003 ;
- La loi n° 2014-366 du 24/03/2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

## 2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 2.1. Désignation de la commission d'enquête

Monsieur le Président du Tribunal administratif de Grenoble a désigné par ordonnance E19000273/30 en date du 20 août 2019 et complété par une décision du 2 septembre, une commission d'enquête pour mener l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme du Bas Chablais.

La commission comprend 5 membres : Michel PUECH, président, André BARBET, Denis ECARNOT, Philippe JACQUEMIN et Dominique MISCIOSCIA.

### 2.2. Publicité de l'enquête

Les avis ont été publiés dans les journaux d'annonces légales Le Dauphiné libéré et le Messenger conformément à la réglementation.

- 15 jours avant le début de l'enquête : les 17 et 18 octobre 2019
- Dans la première semaine de l'enquête : le 7 novembre 2019
- Un précédent avis avait été publié les 10 et 11 octobre 2019, 3 semaines avant le début de l'enquête.

Les affiches format A2 ont été distribuées aux communes (15 par commune). L'affichage a été certifié par les maires dans chaque commune. Compte tenu des fortes intempéries du début du mois de novembre une nouvelle série d'affiches plastifiées a été distribuée aux communes pour remplacer les affiches délavées dès le 12 novembre.

Dans certaines communes, les panneaux lumineux ont annoncé les dates de l'enquête et les horaires des permanences.



Concernant l'information sur la tenue de l'enquête, quelques observations signalent que l'affichage a été rare et la communication non visible ; que tous les supports disponibles : panneaux d'affichage, écran lumineux, bulletin municipal, n'ont pas été utilisés.

**Le MO rappelle que la communication de l'enquête publique a fait l'objet de mesures de publicité bien au-delà de ce qui exigé réglementairement pour inciter la population à prendre connaissance du dossier arrêté, disponible depuis juillet 2019 sur le site internet de Thonon Agglomération. L'objectif étant que chacun puisse commenter ce projet, en faire la critique en toute connaissance des documents le composant.**

**La commission a constaté que l'information s'est déroulée en conformité avec la réglementation. Elle n'a pas relevée d'anomalie.**

## 2.3. Organisation de la commission pendant l'enquête

### **Réunions de la commission**

La commission s'est réunie à de nombreuses reprises avant, pendant et après la période d'enquête.

Les réunions ont eu lieu dans les alentours d'Annecy à proximité des lieux de résidence des commissaires enquêteurs, pour limiter les déplacements. Elles se sont déroulées alternativement chez ceux qui pouvaient accueillir la commission. Ces réunions ont permis de partager l'analyse du dossier, de coordonner la répartition du travail et le rôle de chaque commissaire enquêteur, de définir les thématiques utilisées dans le rapport, de préparer l'exploitation des observations à l'aide des outils informatiques notamment et in fine préparer l'avis de la commission.

La commission a rationalisé son travail en attribuant pour l'analyse des contributions un secteur géographique à chaque commissaire enquêteur. De même, l'ensemble des membres de la commission a été responsable d'une part de l'analyse thématique.

### **Réunions avec le maitre d'ouvrage**

Remarque : Dans son rapport, la commission a retenu les termes de maitre d'ouvrage pour désigner le porteur de projet. Cette qualification est souvent utilisée sous la forme du sigle MO.

Plusieurs réunions ont été programmées avec le maitre d'ouvrage. Elles ont permis de faciliter la compréhension du dossier, préparer l'arrêté d'ouverture, faciliter l'appropriation du registre numérique et discuter les observations du public.

### **Ouverture de l'enquête**

Conformément à l'arrêté du 4 octobre 2019 du Président de Thonon Agglomération, l'enquête publique s'est déroulée pendant une durée de 33 jours consécutifs, du lundi 4 novembre à 9h au vendredi 6 décembre à 17h.

### **Permanences**

Les permanences ont été tenues selon le planning publié, une par commune, 4 dans les villes pôles et une au siège de l'enquête à Ballaison, soit un total de 30 permanences de 3 heures. Dans de nombreux cas, les permanences ont été prolongées pour tenir compte de l'affluence du public.

LIEUX de PERMANENCES	DATES	HORAIRES (dépassements)	Nb de CE	Nombre de visiteurs
THONON AGGLOMERATION	06/12	14h00 – 17h00 (18h15)	4	23
ANTHY-SUR-LEMAN	03/12	14h00 – 17h00 (20h30)	1	35
BALLAISON	18/11	09h00 – 12h00 (12h30)	1	14
BONS-EN-CHABLAIS	04/11	14h00 – 17h00 (17h15)	1	16
	13/11	14h00 – 17h00 (17h30)	1	21
	30/11	09h00 – 12h00 (13h40)	1	21
	05/12	14h00 – 17h00 (17h45)	1	23
BRENTHONNE	08/11	14h00 – 17h00	1	11
CHENS-SUR-LEMAN	13/11	09h00- 12h00 (8h45-12h30)	1	14
DOUVAIN	06/11	14h00 – 17h00	1	5
	16/11	09h00 – 12h00	1	3
	22/11	16h00 – 19h00 (19h15)	1	13
	03/12	09h00 – 12h00	1	11
EXCENEVEX	15/11	09h00 – 12h00 (13h15)	1	27
FESSY	12/11	09h00 – 12h00	1	12
LOISIN	18/11	(14h00) 15h00 – 18h00	2	15
LULLY	29/11	16h00 – 19h00 (13h45 – 19h30)	1	20
MARGENCEL	21/11	14h00 – 17h00 (18h30)	1	20
MASSONGY	08/11	09h00 – 12h00 (8h45-12h30)	1	27
MESSERY	06/11	09h00 – 12h00	1	9
NERNIER	28/11	09h00 – 12h00 (13h)	1	10
SCIEZ-SUR-LEMAN	04/11	09h00 – 12h00 (12h15)	1	13
	15/11	16h00 – 19h00	1	18
	23/11	09h00 – 12h00 (13h30)	1	16
	27/11	14h00 – 17h00 (18h30)	1	24
VEIGY-FONCENEX	09/11	09h00 – 12h00	1	8
	12/11	14h00 – 17h00	1	7
	20/11	17h00 – 20h00	1	12
	28/11	14h00 -17h00 (18h30)	1	14
YVOIRE	20/11	09h00 – 12h00 (8h45-13h00)	1	14

### **Clôture**

Après regroupement de tous les registres et intégration au registre dématérialisé de toutes les contributions et de leurs pièces jointes, les registres d'enquête ont été clos le lundi 9 décembre 2019.

### **Visite des sites**

Une visite de terrain a été organisée le 3 janvier 2020 pour visualiser certains sites particuliers, notamment ayant faits l'objet de nombreuses observations.

## **3. LES CONTRIBUTIONS RECUEILLIES**

### **3.1. Évaluation quantitative de la participation du public**

Au cours de l'enquête, le public a eu la possibilité de s'exprimer soit oralement en venant à la rencontre des commissaires enquêteurs au cours des 30 permanences tenues, soit par courrier postal ou électronique, soit encore par écrit sur les registres mis à leur

disposition dans chacune des communes impliquées dans le PLUi ainsi qu'au siège de Thonon Agglomération.

Lors des permanences, la commission d'enquête a reçu la visite de 459 personnes qui ont formulé un total de **425 observations orales**.

**Le registre numérique** a enregistré un total de **521 contributions** comprenant :

- des contributions déposées directement sur le registre dématérialisé ;
- des contributions adressées par courriers électroniques via l'adresse dédiée ;
- des courriers qui nous ont été, soit remis en main propre lors des permanences, soit adressés par voie postale ordinaire ou en recommandé avec accusé de réception, puis numérisés et mis en ligne ;
- des contributions écrites dans les registres papier, numérisées et mis en ligne.

Les contributions étaient parfois multithématiques. Ainsi, pour faciliter l'analyse, la commission d'enquête a séparé les contributions en observations, chacune s'exprimant sur une thématique et un secteur uniques. Après croisement de toutes les observations et regroupement des doublons, voire davantage, c'est un total de **864 observations différentes** que la commission d'enquête a recensées et analysées.

Certaines contributions étaient accompagnées de pétitions. Ils convient de signaler à :

- Yvoire : 2 pétitions de 60 signatures chacune concernant les STECAL Ace et les EBC.
- Bons : 1pétition de 165 signatures concernant l'OAP BON 8 et 1 autre de 4 signatures (de la part des riverains de la zone artisanale)
- Veigy : 1 pétition de 5 signatures

Pour l'identification des contributions et permettre leur classement, une codification a été définie pour simplifier la corrélation entre les différents modes de transmission. Toutes les contributions sont ensuite classées par commune et identifiées par un code-lettres.

Communauté d'agglomération Thonon Agglomération	<b>THO</b>	Loisin	<b>LOI</b>
Anthy sur Léman	<b>ANT</b>	Lully	<b>LUL</b>
Ballaison	<b>BAL</b>	Margencel	<b>MAR</b>
Bons en Chablais	<b>BON</b>	Massongy	<b>MAS</b>
Brenthonne	<b>BRE</b>	Messery	<b>MES</b>
Chens sur Léman	<b>CHE</b>	Nernier	<b>NER</b>
Douvaine	<b>DOU</b>	Sciez sur Léman	<b>SCI</b>
Excenevex	<b>EXC</b>	Veigy Foncenex	<b>VEI</b>
Fessy	<b>FES</b>	Yvoire	<b>YVO</b>

Le principe de classement de toutes les contributions s'établit comme suit :

- Contributions orales reçues en permanence : code de la commune de permanence suivi de la lettre P (pour Permanence) et d'un numéro d'ordre, suivi éventuellement du code de la commune concernée si elle est différente.  
Exemples : ANT-P1 : classée dans Anthy – ANT-P6/**SCI** : classée dans Sciez

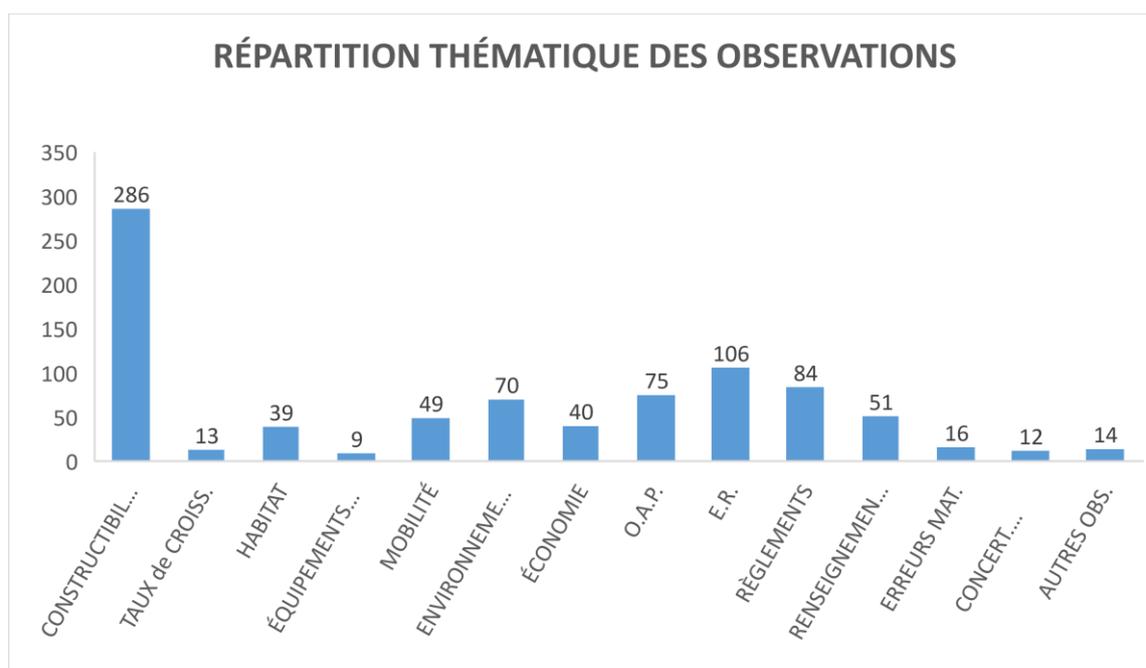
- Contributions du registre numérique : les contributions déposées au registre numérique sont automatiquement renseignées avec un préfixe RD, précédé du code Commune et suivi d'un numéro chronologique avec la codification suivante : [C] pour les courriers reçus, [R] pour les observations des registres papier, [@] pour les courriels et [W] pour les contributions déposées directement sur le registre dématérialisé.

Toutes les contributions ont été classées au sein d'un tableau récapitulatif général dans lequel les correspondances ont pu être établies. Ainsi, la commission a pu regrouper les différentes contributions d'une même personne (ou famille) portant sur le même sujet. Exemples : **BON - P2 / RD43 [C] – RD451 [W]** ou **DOU-RD 421 [W]-RD501 [@]** ou encore **EXC-P10/ RD 225 [R]/ MES**

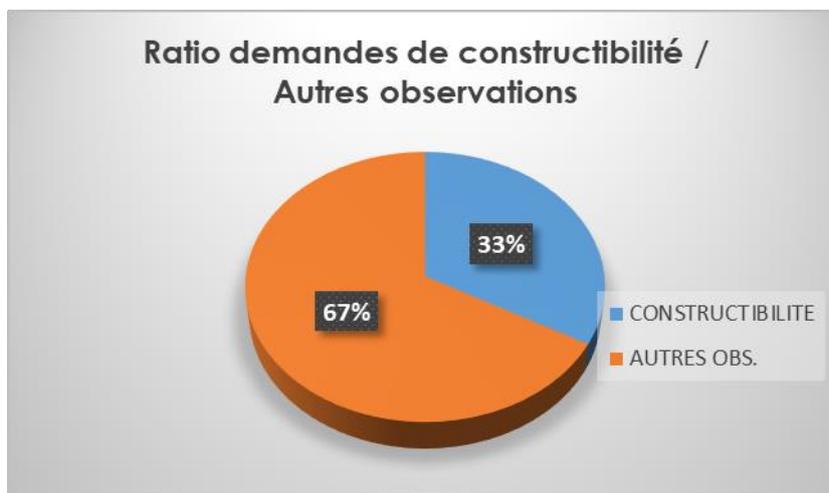
Elles ont ensuite fait l'objet d'un tri et sont classées par communes et par thèmes.

### 3.2. Répartitions des observations recueillies

Les observations regroupées par grands thèmes reflétant les principales préoccupations de la population du territoire (densification, mobilité, environnement, cadre de vie...), se répartissent comme suit :



Une grande majorité des contributions reçues (**33 %**) concerne des démarches individuelles de particuliers désireux de voir leurs parcelles devenir constructibles ou le rester lorsque la totalité ou parfois une partie de ces dernières a été reclassée en zone agricole ou naturelle.



Que disent les autres observations (67%) ? A travers les thèmes, taux de croissance, habitat, OAP, s'expriment des inquiétudes vis-à-vis du développement urbain parfois considéré comme trop rapide ou mal situé et parfois validant une densification et une mixité sociale trop fortes. Dans ce sens, de nombreuses observations demandent des modifications du règlement en vue de préciser notamment les prescriptions des zones U et AU.

Les préoccupations environnementales sont souvent affirmées pour dénoncer des choix de développement jugés inopportuns et destructeurs vis-à-vis des paysages et des milieux naturels.

L'expression sur les mobilités se polarise souvent sur l'absence de projets pour le développement des modes actifs de déplacement et pour des solutions de rabattement vers les nouveaux moyens de transports en communs.

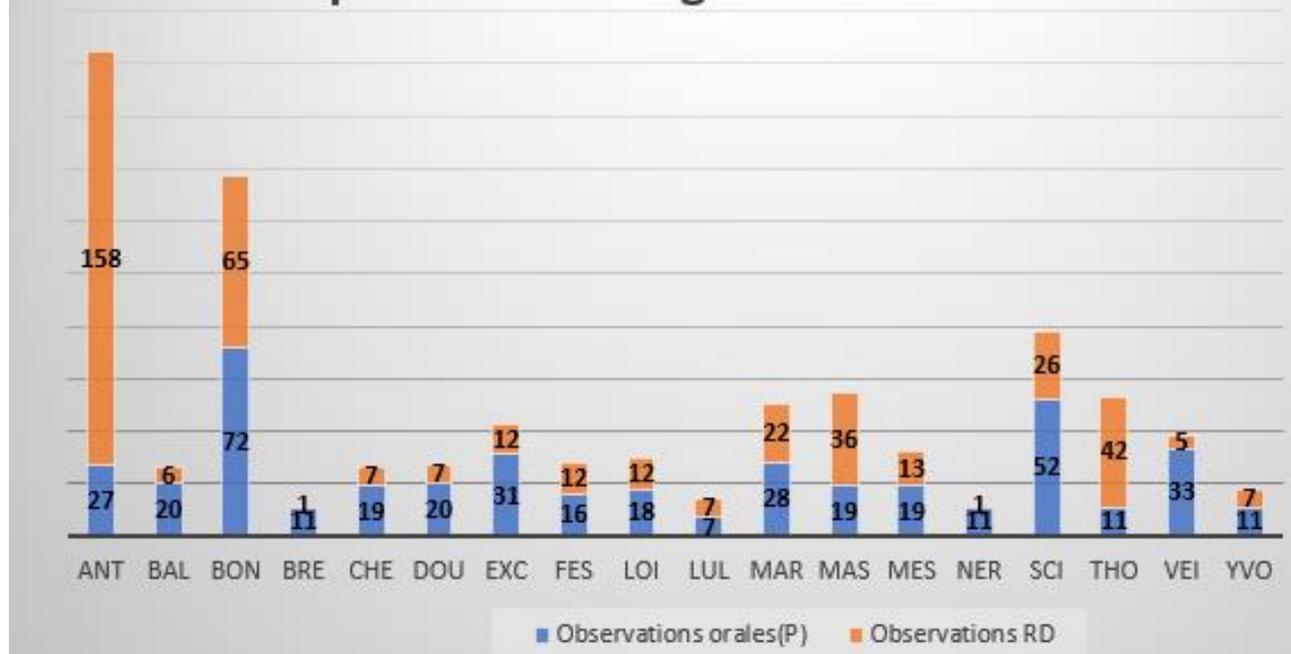
En zone agricole, l'implantation des centres équestres et également des sites de stockage de déchets inertes constituent une préoccupation souvent exprimée.

La commission d'enquête a également jugé intéressant de faire figurer dans le PV de synthèse l'ensemble des demandes de renseignements émises par le public (51, soit 6% du total des observations) et auxquelles les membres de la commission ont dans la très grande majorité des cas apporté directement des réponses.

Si l'on ajoute à l'ensemble des contributions, les consultations du registre dématérialisé (**3 132 visiteurs** différents) et un total de **3 704 téléchargements de documents**, il est permis de conclure que la participation du public a été satisfaisante.

Parallèlement, on peut affirmer que la participation et les préoccupations du public diffèrent sensiblement d'une commune à l'autre comme le montre le tableau synthétique ci-dessous :

## Répartition par communes des observations orales et déposées sur le registre dématérialisé



### 3.3. Commentaires sur les modes d'expression et l'information

Certaines observations, rares, évoquent le manque de communication sur le projet, soulignent le manque d'accompagnement du citoyen pour découvrir un dossier complexe et dénoncent un temps trop court pour étudier le dossier.

Concernant l'information de la tenue de l'enquête quelques observations signalent que l'affichage a été rare et la communication non visible ; que tous les supports disponibles : panneaux d'affichage, écrans lumineux, bulletin municipal, n'ont pas été utilisés.

**Le MO rappelle qu'en matière de concertation, plusieurs ateliers, ainsi que des réunions publiques, organisées par bassin de vie, afin que le public puisse s'informer correctement et questionner le projet, ont eu lieu tout au long de la démarche, qui a débuté en 2015, soit un peu plus de 4 ans avant son approbation. Toutes les modalités de collaborations indiquées en début de procédure ont été respectées.**

**Sur la communication de l'enquête publique, celle-ci a fait l'objet de mesures de publicité bien au-delà de ce qui est exigé réglementairement pour inciter la population à prendre connaissance du dossier arrêté, disponible depuis juillet 2019 sur le site internet de Thonon Agglomération. L'objectif étant que chacun puisse commenter ce projet, en faire la critique en toute connaissance des documents le composant.**

La commission souligne que le registre dématérialisé a permis au public de déposer des contributions en ligne. Parallèlement, toutes les observations écrites (registres papier, courriers au président de la commission, courriels sur une adresse dédiée) ont été enregistrées et rendues publiques sur le registre dématérialisé.

Les commissaires enquêteurs ont reçu de très nombreuses visites pendant les permanences. Compte tenu de l'ensemble de contributions enregistrées, la commission estime que l'information sur le déroulement de l'enquête a été satisfaisante.

## 4. LES REMARQUES DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE, DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

Les remarques, recommandations ou réserves émises par les personnes publiques associées au titre de l'Art. L.153-16 du Code de l'Urbanisme, ont été jointes au dossier d'enquête. La commission d'enquête en a fait une lecture attentive. Les observations faites dans le cadre de l'enquête font parfois écho aux problématiques soulevées par les personnes publiques.

Dans d'autres cas, elles vont à l'encontre des préoccupations du public. L'Etat, l'autorité environnementale, la chambre d'agriculture ou la CDPENAF proposent de reclasser des espaces en A ou N pour respecter les enjeux paysagers, environnementaux ou agricoles.

Les personnes publiques associées demandent de réduire ou supprimer des secteurs d'équipements, d'encadrer le développement des campings et de contrôler l'extension des centres équestres. La protection des ressources en eau étant parfois un critère. En zone littorale, elles proposent de repositionner les EBC inscrits sur les documents d'urbanisme locaux précédents.

Considérant les efforts parfois inégaux en matière de production de logements, elles recommandent de recadrer le développement dans de nouvelles OAP ou de flécher le développement de certaines zones 2AU vers la production de logements. A contrario, elles proposent parfois de phaser le développement de certaines zones 1AU et d'inscrire des limites intangibles au développement.

Les personnes publiques associées insistent pour une justification de l'extension de certaines zones d'activités et incitent en priorité à la densification. De même, l'extension des zones commerciales de périphérie est considérée comme surdimensionnée par rapport aux objectifs de revitalisation des centres bourgs.

Enfin, elles soulignent que la problématique de gestion et de recyclage des déchets inertes du bâtiment et des travaux publics pourrait trouver des solutions locales.

***La commission d'enquête a constaté que les communes ont dans leurs avis, relevé des erreurs et faits de nombreuses demandes. La commission d'enquête sera attentive aux réponses qui pourront être apportées. Dans son analyse, elle appréciera les réponses faites aux remarques des personnes publiques associées et à celles des avis des communes.***

La commission constate que les PPA et PPC ont apporté leurs avis, souvent détaillé, à l'élaboration du PLUi du Bas Chablais. Certains avis ont été joints au dossier dès le début de l'enquête.

	<b>Organismes</b>	<b>Délibéré le</b>	<b>Envoi le</b>	<b>Nature de l'avis</b>
1	MRAe	29 octobre	30 octobre	Sur la qualité du rapport et la prise en compte de l'environnement
2	CDPENAF	10 octobre	4 novembre	Avis simple
3	Etat	25 octobre		Prendre en compte
4	SIAC	10 octobre		Acte des remarques
5	Chambre d'agriculture Savoie Mont Blanc		23 octobre	Favorable sous la réserve expresse de prendre en compte
6	CCI Haute Savoie		17 octobre	Favorable avec remarques
7	Chambre des métiers et de l'artisanat Haute Savoie		24 octobre	Favorable sous réserve de la prise en compte
8	Pôle métropolitain du Genevois français	11 octobre		Favorable, demande la prise en compte des remarques et compléments
9	République et canton de Genève		5 novembre	Prise de position
10	SDIS Haute Savoie		21 août	Des rappels
11	INAO délégation territoriale Centre Est		21 octobre	Ne s'oppose pas si prise en compte des remarques
12	SEMV Syndicat des eaux Moises et Voirons		9 août	Attire l'attention
13	Le département Haute Savoie	7 octobre		Favorable sous réserve de prise en compte

La grille d'analyse ci-après relève les points de vigilance, étant entendu que les organismes soulignent globalement l'intérêt et la qualité des orientations et des objectifs du PADD.

	Organisme	Délibéré le	Envoi le	Avis
1	MRAe	29 octobre	30 octobre	Sur la qualité du rapport et la prise en compte de l'environnement

## I - QUALITE DU RAPPORT

### PROJET

Identifie clairement :

- ⇒ La structure urbaine multipolaire : 4 pôles
- ⇒ Le scénario démographique : +1,8% sur 12 ans => + 10 400 habitants => 55 000 en 2031
- ⇒ 5 700 nouveaux logements sur 249 ha brut (- 20% de rétention foncière) 208 ha net
- ⇒ 31 ha à vocation économique
- ⇒ Entre 12 et 21 ha à vocation d'équipements

### ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

L'ensemble des documents est de grande qualité, clair, pertinent et bien illustré. Chaque partie s'achève par une conclusion dressant un bilan synthétique des atouts et faiblesses recensés sur la thématique, ainsi qu'un récapitulatif des enjeux retenus pour le PLUi. Ces synthèses sont utilement complétées par des cartographies des enjeux.

Le thème de la consommation d'espace fait l'objet d'un développement spécifique dans la partie 4 du justificatif. Bilan de la consommation d'espace 2004-2015 pas clair => à étayer

### LES CHOIX

- ⇒ 3 scénarios de croissance 1,4%, 1,8%, 2,2%.
- ⇒ + 1,8% appliqué de façon différenciée de 1,35 à 2% Préciser les densités par niveaux d'armature.
- ⇒ Clarifier la comparaison 2004-2015 et 2019-2031, notamment en nombre de logements.

L'adéquation entre les objectifs du PADD, (+ règlement et OAP), et les trois enjeux environnementaux transversaux identifiés sur le territoire est démontrée et est reprise en synthèse dans des tableaux + carto. L'autorité environnementale souligne la qualité de cette restitution.

### DOCUMENTS SUPERIEURS

Double niveau de lecture du SCoT 2012 et SCoT 2019. => bonne déclinaison par le projet de PLUi du SCoT en cours d'approbation.

### INCIDENCES

ERC et Natura 2000 bien pris en compte

### SUIVI

Il est prévu une analyse qualitative et quantitative par traitement géomatique du nombre de permis de construire.

### RNT

Ne présente que l'évaluation environnementale => étendre à tout le projet + reprendre la carto des enjeux

## II – PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

### CONSOMMATION DE L'ESPACE

Les insuffisances et imprécisions du rapport de présentation sur ce point ne permettent pas de conclure quant à la maîtrise de la consommation foncière par le futur PLUi, au regard de la période précédente. Les consommations foncières potentielles restent en outre élevées en valeur absolue, et la densité moyenne de 27 logements par hectare est relativement faible pour le territoire considéré, soumis à une forte pression démographique.

Les densités dans les communes périurbaines comme Massongy, Messery, Loisin, ou encore Anthy-sur-Léman, en première couronne de Thonon-les-Bains, sont, de façon paradoxale, plus faibles que celles de certains villages.

Le projet de PLUi ne définit sur Douvaine que deux OAP à vocation habitat.

Fort enjeu paysager pour la zone 1AUy de Loisin.

### MILIEUX NATURELS

Les prescriptions du règlement pour la zone N et les outils complémentaires utilisés apparaissent comme proposant un niveau de protection globalement satisfaisant, toutefois :

- Reconsidérer le développement de zones d'activités en extension sur des secteurs de zones humides ou proximité de zones humides, BON13 et EXC6
- Reprendre la réflexion conduisant une réduction des EBC déjà existants, afin de s'assurer de sa cohérence avec l'objectif de préservation des espaces naturels et de la biodiversité.

### PAYSAGE

De façon globale, le projet de PLUi mobilise des outils pertinents pour assurer la prise en compte des enjeux de préservation et de valorisation du paysage naturel et urbain.

- ⇒ Revoir NER8 1AUt pour 1,6 ha,
- ⇒ 2AU à Anthy sur 4 ha (coupure d'urbanisation),
- ⇒ adapter la construction en attique au regard du tissu urbain environnant.

### DEPLACEMENTS

Peu d'emplacements sont prévus pour la création de voies cyclables ou de stationnements pour vélo.

2	Organisme	Délibéré le	Envoi le	Avis
	CDPENAF	10 octobre 2019	4 novembre	Avis simple

Rappel : « Avis conforme : Terme qui désigne le caractère impératif de l'avis émis.

« Avis simple : Terme qui désigne le caractère indicatif de l'avis émis.

- ⇒ Reclasser en A ou N
  - VEI6
  - NER8
  - LUL3
  - CHE11
  - 2AU et 1AUd Marcorens à Ballaison + confortement du chef-lieu
  - 1AUy à Loisin
  - 2AU à Douvaine, entrée Ouest + entrée Est

- UD le champ de la grange à Excenevex
- UD Chez Bernaz à Brenthonne
- UD du secteur Sous-Chens à Chens
- UE pour des parkings, avenue de Genève
- Les terrains de camping d'Excenevex classés EBC
- ⇒ Réduire l'emprise de la zone 1AUd de Jouvernex à Margencel
- ⇒ Supprimer ER302 à Fessy
- ⇒ Reclasser en 2AU la zone 1AUc de Fessy
- ⇒ Reclasser en 2AU la zone 1AUt d'Excenevex
- ⇒ .....veiller, garantir, conduire, maîtriser, .....
- ⇒ Reporter les périmètre APPB et ZH à Bons
- ⇒ Compléter le règlement relatif aux changements de destination
- ⇒ .....préciser, justifier, corriger,
- ⇒ Justifier les STECAL et corriger leurs règlements

3	Organisme	Délibéré le	Envoi le	Avis
	Etat	25 octobre 2019	25 octobre	Prendre en compte

### LA CONSOMMATION D'ESPACE

Le PLUi s'inscrit dans le SCoT 2019 plus prescriptif que le 2012.

- ⇒ 36 logements/ha dans les OAP, 15 à 20 logements, faibles dans les villages.
- ⇒ Voies de desserte, pénétrantes en impasse => connexion avec les quartiers environnants
- ⇒ Attiques qui risquent de banaliser les volumes historiques

Au final le PLUi est globalement plus vertueux en matière de consommation d'espace que par le passé, en limitant les extensions et en intensifiant l'usage du sol. => compatibilité avec les orientations et les objectifs du SCoT.

Toutefois,

- ⇒ Des extensions en communes littorales
  - La zone UD de Chens => N
  - La zone UD du secteur Sous-Chens => N
  - La zone AU de Vétry nord à Chens => A
  - La zone 1 AUt de Nernier => A
  - La zone 1AU le long du chemin de Péreuse => limite intangible
  - L'extension de la zone Nc, les Ellandes à Excenevex => N
  - Les zones 1 AUt et 1AUd le champ d la grange à Excenevex => 2 AUt et A
  - La zone 1AUd de Jouvernex à Margencel => réduire 1AUd
- ⇒ Des extensions en villages
  - Les zones 1AUd et 2x1AUc du chef-lieu de Lully => densifier et ½ en A
  - L'enveloppe urbaine au hameau chez Jacquier à Lully => A
  - La zone 1AUc de Fessy => 2AU
  - L'ER 302 de Fessy => A
  - L'enveloppe urbaine du hameau Chez Bernaz à Brenthonne => Réduire UD
  - L'enveloppe urbaine et les zones à urbaniser de Marcorens à Ballaison => Réduire UD => A, remise en cause de 1AUd et 2 AU

- ⇒ Des questions sur le dimensionnement des pôles structurants
  - Bons : ok
  - Veigy :
    - 1AUb => A
    - 2AU équipements et nord => densifier
    - 2AU Foncenex => Attente
    - La zone UE le long de la 1005 => A
  - Douvaine : Vérifier les objectifs de production de logements
    - 1AUb => OAP dense
    - 2AU sous le collège => OAP avec logements
    - 2AU au nord => ?
    - 2AU piscine et équipements communaux => A
- ⇒ Des questions sur le dimensionnement de certaines zones d'activité
  - La zone 1AUy1 de Loisin => non prioritaire au SCoT => A
  - La zone 1Aux1 de Douvaine, les Niolllets en extension => après première extension et limite intangible

Attention, les constructions récentes ne sont pas toutes affichées  
Le désenclavement du Chablais mériterait de figurer au PLUi.

### L'HABITAT

Les objectifs de production de logements sont cohérents avec le PLH 2020-2025.

12 ER réservés pour LLS dont 4 ne figurent pas sur les carto (ER7, 566, 602 et 622)

*BRS : Bail Réel Solidaire : Introduit par la loi Alur en 2015, l'OFS – BRS propose de dissocier la propriété du foncier de celle du bâti : les ménages achètent les murs grâce au BRS (Bail Réel Solidaire) et l'OFS (Organisme de Foncier Solidaire) reste propriétaire du sol (foncier). Les ménages payent un loyer foncier symbolique (redevance) à l'OFS. L'OFS contrôle les mutations et les plus-values à la revente du logement. Dispositif innovant en faveur de l'accession sociale à la propriété, il permettra d'assurer dans la durée la vocation sociale du logement, en permettant à plusieurs générations de ménages de bénéficier, sous conditions de ressources, de conditions favorables pour devenir propriétaire, dans le contexte d'un marché immobilier tendu.*

Dans les OAP:

- Augmenter la proportion de logements sociaux pour les villes pôles
- Etablir une servitude de taille de logements
- Recommander que les énergies renouvelables soient produites sur le secteur
- Préciser que les distances d'implantation peuvent ne pas compter l'isolation thermique en cas de rénovation

SDAHGDV : évaluer le nombre de places en terrains familiaux locatifs supplémentaires que le PLUi permet de réaliser  
Ngv = à identifier comme STECAL

### ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

40 ha d'espaces agricoles vulnérables dans les documents en vigueur sont reclassés en A

Les EBC sont réduits de 40 % => rétablissement décidé par Thonon aggro

Ajouter les APPB et les ZH oubliés à Bons

Attention aux continuités à Lully, Excenevex, Margencel

Fessy et Lully conditionnées au raccordement EU Douvaine

Tension en AEP à Anthy

2 sites de déchets inertes identifiés

Concernant le règlement écrit et les STECAL

- ⇒ Apporter des précisions dans le règlement en A et N
- ⇒ Supprimer des activités autorisées dans la zones NI
- ⇒ Justification des Ace2
- ⇒ Extension limitée en Ace1 en contrôlant les surfaces

#### PATRIMOINE

Quelques compléments : Alu teinte naturelle, fenêtre de toit

#### RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Annexer les 17 cartes des aléas du territoire

Tenir compte des aléas inondation dans les projets

2 OAP répertoriées dans la base de données BASIAS

#### PROTECTION DE CAPTAGE

A compléter à l'aide des éléments fournis

<b>4</b>	<b>Organisme</b>	<b>Délibéré le</b>	<b>Envoi le</b>	<b>Avis</b>
	<b>SIAC</b>	<b>10 octobre 2019</b>	<b>25 octobre</b>	<b>Acte des remarques</b>

#### L'ARMATURE ECOLOGIQUE

Prise en compte des EBF

Généraliser le recensement des alignements d'arbres et de haies

#### LES ESPACES AGRICOLES

Espaces agricoles stratégiques du SCoT en Ap

Impact sur les espaces agricoles par les STECAL Ace2 et l'ER302 à Fessy

#### SCENARIO DE DEVELOPPEMENT

Conforme au SCoT

#### LE POTENTIEL FONCIER

Recommande de présenter un tableau des tènements > 2 500 m2 et extensions

#### DEFINITION DE L'ENVELOPPE URBAINE

Le PLUi suit la méthodologie au plus proche du bâti

#### LES EXTENSIONS ET LES OAP

90 ha de foncier > 2 500 m2 ne sont pas en OAP => justifier/ potentiel foncier total

Pas de maisons individuelles dans les OAP

Limiter les impasses, favoriser la perméabilité des tissus

#### PAYSAGE

Intégrer une trame graphique paysagère pour préserver les perspectives visuelles

#### LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Le DAAC est respecté.

Afficher les centre bourgs comme centralité commerciale

## LA LOI LITTORAL

Attention pas d'enclaves dans les périmètres de coupures d'urbanisation

	<b>Organisme</b>	<b>Délibéré le</b>	<b>Envoi le</b>	<b>Avis</b>
<b>5</b>	<b>Chambre d'agriculture Savoie Mont Blanc</b>		<b>23 octobre</b>	<b>Favorable sous la réserve expresse de prendre en compte</b>

Accord sur le PADD et le rapport de présentation  
Toutefois, des réserves

Anthy sur Léman

- ⇒ Réduire la zone Ne les hutins Nord et reclassement en A
- ⇒ Modifier la zone Ap en A

Ballaison

- ⇒ 2AU de Marcorens
- ⇒ UD de Marcorens
- ⇒ ER 37 chef-lieu

Bons en Chablais

- ⇒ Vers la Tour : Réduction de la zone Ap

Brenthonne

- ⇒ UD Mont-Dieu
- ⇒ Ap Dugny/Avully : Réduction de la zone Ap
- ⇒ UD chez Bernaz
- ⇒ Cimetière en Ne ≠ A

Douvaine

- ⇒ 2x2AU à reclasser en A
- ⇒ 1Aux1 les Niollets quand 1AUy pleine et limite fixe

Excenevex

- ⇒ Ux1 affouage de Filly nord : étendre la 1Aux
- ⇒ 1AUt et UD le champ de la Grange en logements sociaux et UD en A

Fessy

- ⇒ ER 302 => supprimer

Lully

- ⇒ 1AUC et ER338 => A

Margencel

- ⇒ Zone Ap des Vignes Blanches => en A autour de l'exploitation agricole

Massongy

- ⇒ Zone A enclavée ?

Nernier

- ⇒ 1AUt => A
- ⇒ 1AU = NER6 à limiter

Veigy-Foncenex

- ⇒ Zone UE Frambet/Lachaud => A
- ⇒ 1AUB est du chef-lieu => A
- ⇒ ER614 : réduire et utiliser le chemin existant
- ⇒ ER637 : passage le long du bâti existant
- ⇒ ER638 : au plus proche des habitations
- ⇒ ER628 : retrait
- ⇒ UT1 Lachaud Frambet : justifier

#### Autres remarques

- Les centres équestres sont considérés comme des activités agricoles depuis la loi de 2005 => pourquoi pas en A plutôt que STECAL ; bureaux intégrés ou accolés
- Si Ne actuellement agricole = consommation foncière à comptabiliser
- 15/20 logements en OAP village trop faible
- Des précisions dans le règlement de la zone A

	<b>Organisme</b>	<b>Délibéré le</b>	<b>Envoi le</b>	<b>Avis</b>
<b>6</b>	<b>CCI Haute Savoie</b>		<b>17 octobre 2019</b>	<b>Favorable avec remarques</b>

Réserver la plus grande part du foncier économique aux activités de production (objectif 30 du PADD)

Attention aux extensions qui ne s'inscrivent pas en cohérence avec l'objectif de revitalisation et de confortement de l'offre de proximité AUy1 des OAP DOU10 DOU11 et LOI7

Vérifier la capacité des sites de stockage des déchets inertes

	<b>Organisme</b>	<b>Délibéré le</b>	<b>Envoi le</b>	<b>Avis</b>
<b>7</b>	<b>Chambre des métiers et de l'artisanat Haute Savoie</b>		<b>24 octobre 2019</b>	<b>Favorable sous réserve de la prise en compte</b>

Economie principalement résidentielle

Le nombre de m2 dédié à l'activité commerciale en périphérie est surdimensionné => nouvelles surfaces commerciales en centre-ville, centre bourg

Les activités commerciales et artisanales de détail uniquement en UA

Sous destinations industrie autorisée en zones urbaines sous conditions

Trouver des sites de stockage des déchets inertes

	<b>Organisme</b>	<b>Délibéré le</b>	<b>Envoi le</b>	<b>Avis</b>
<b>8</b>	<b>Pôle métropolitain du Genevois français</b>	<b>11 octobre 2019</b>		<b>Favorable, demande la prise en compte des remarques et compléments</b>

PLUi compatible bien que la croissance du secteur métropolitain soit basée sur +1,50 % ≠ 1,80 %

Quelles modalités de liaisons entre OAP et arrêt TC ?

Préciser les enjeux fonciers liés au développement économique

Quelles mesures du PLUi comme leviers pour la transition énergétique ?

La zone d'ambition métropolitaine des Bracots est une vitrine du territoire (exemplarité en densité d'emplois, aménagement de l'espace, valeur ajoutée)

Inscrire les surfaces de vente de moyennes et grandes surfaces dans l'enveloppe attribuée à Thonon agglo (entre 9 700 et 11 600 m2)

Ne pas inscrire la sous destination artisanat et commerce de détail dans les zones économiques non commerciales

	<b>Organisme</b>	<b>Délibéré le</b>	<b>Envoi le</b>	<b>Avis</b>
<b>9</b>	<b>République et canton de Genève</b>		<b>5 novembre 2019</b>	<b>Prise de position</b>

Souligne que le Bas Chablais va connaître une profonde mutation de ses infrastructures de transport, .... qui auront un impact important sur les perspectives de développement urbain et sur l'armature des centralités.

Absence d'un axe "urbanité" (densité des villes, courtes distances, qualité des espaces publics, équipements structurants, ... )

Propose une + forte capacité d'accueil des 4 centralités, notamment à proximité des gares et des haltes de TC.

Pas d'objectif traitement paysager des entrées de ville

Pas d'objectif restauration/préservation des corridors écologiques

Fournir des objectifs chiffrés sur les déplacements et les rabattements (y compris les gares de Machilly et Perrignier)

Anticiper et gérer les potentielles "externalités négatives" (transit par "percolation" dans les villages et hameaux de la rive gauche)

Précise que la proposition de 2 places de stationnement par logement est trop élevée.

	<b>Organisme</b>	<b>Délibéré le</b>	<b>Envoi le</b>	<b>Avis</b>
<b>10</b>	<b>SDIS Haute Savoie</b>		<b>21 août 2019</b>	<b>Des rappels</b>

Mettre en conformité les PI

Adapter le dimensionnement de la DECI au projet

Dimensionnement de la ressource en eau pour la défense des exploitations agricoles

Prendre en compte les canalisations de transport

	<b>Organisme</b>	<b>Délibéré le</b>	<b>Envoi le</b>	<b>Avis</b>
<b>11</b>	<b>INAO délégation territoriale Centre Est</b>		<b>21 août 2019</b>	<b>Ne s'oppose pas si prise en compte les remarques</b>

Demande de classer en A les espaces cultivés classés en N

Faire figurer le projet de désenclavement du Chablais et ses impacts

Compléter la liste des ER

Dans les communes, reclasser en A

Anthy

⇒ 2Au le long de la 1005

Ballaison

- ⇒ ER 47 et parcelle 669 la Traversière
- ⇒ Réserver un accès aux parcelles 852, 648 et 647 aux chapons

Bons

- ⇒ 2AU du Praly

Douvaine

- ⇒ 2AU Troches , en Rebatie

Excenevex

- ⇒ EXC1 et ER261/250

Fessy

- ⇒ ER302
- ⇒ 1AUc FES1

Massongy AU, Vignes du moulin

Margencel

- ⇒ Placer le secteur UD aux Verdannes en OAP

Loisin

- ⇒ Regret pour l'OAP LOI16
- ⇒ Les parcelles 117, 118, 116 et 120 à Contrelan ; 387 et 192 route des crêtes ; 27, 28 et 29 Vidonne
- ⇒ OAP7

Lully

- ⇒ LUL3
- ⇒ ER338

Nernier

- ⇒ NER8
- ⇒ 1AuC et Ne sur la parcelle 279 en Ap

Sciez

- ⇒ UD les Huches

Veigy

- ⇒ Parcelle 1621 les Chênes/golf

	<b>Organisme</b>	<b>Délibéré le</b>	<b>Envoi le</b>	<b>Avis</b>
<b>12</b>	<b>SEMV Syndicat des eaux Moises et Voirons</b>		<b>9 août 2019</b>	<b>Attire l'attention</b>

Signale que BON6 et BON7 s'étendent sur les périmètres de protection rapprochée du forage des puits de Saint Didier

	<b>Organisme</b>	<b>Délibéré le</b>	<b>Envoi le</b>	<b>Avis</b>
<b>13</b>	<b>Le département Haute Savoie</b>	<b>7 octobre 2019</b>		<b>Favorable sous réserve de prise en compte</b>

Au titre de ses compétences obligatoires le département :

- ⇒ Sera vigilant pour limiter la création de nouveaux accès sur les RD. Il demande de préciser le règlement en insistant sur les éléments de sécurité pour les nouvelles constructions.
- ⇒ Demande de veiller à la cohérence des limites d'agglomération avec la perception du secteur urbanisé.
- ⇒ Demande que les reculs par rapport à l'axe des RD soit inscrit au règlement

- ⇒ Rappelle que les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans le réseau propre à la voirie départementale
- ⇒ Demande d'intégrer les emprises nécessaires au THNS, aux liaisons avec le projet de désenclavement, de même que pour la Via Rhôna et le tour du Léman

Pour le domaine de Rovorée la Chataignière, il demande la suppression des EBC et la prise en compte du projet de réaménagement du parking du domaine. Il demande le respect des obligations du SDAHGV (gens du voyage) et de reclasser la parcelle 2773 la pièce du Château à Massongy acquise au titre du conservatoire des terres agricoles ≠ UE.

# Partie 2 - Analyse de la commission d'enquête

## Méthode de travail

L'ensemble des observations a été examiné par la commission. Elles ont été rassemblées dans le PV de synthèse auquel la collectivité, Thonon agglomération a apporté une réponse. Ce document est joint en annexe de ce rapport.

L'analyse faite par la commission est présentée par thèmes et sous thèmes. Les sujets retenus reflètent les principales préoccupations exprimées par la population et s'appuient sur les orientations du PADD. Ils sont rassemblés dans 7 grands titres tels qu'énoncés ci-dessous.

1. Les limites du développement urbain. Ce thème rassemble toutes les demandes de constructibilité. Contrairement aux autres sujets la commission a conservé une approche territoriale par commune pour traiter toutes les demandes directes de constructibilité. Dans ce chapitre la commission apporte une analyse individuelle à chaque observation relevant de ce thème.
2. Les formes d'habitat (densification, formes urbaines, mixité sociale, le développement des OAP). Des demandes de modifications des règlements écrit et graphique correspondent très souvent à ce thème.
3. Les espaces et équipements publics (ainsi que les emplacements réservés et les servitudes).
4. Les solutions de mobilités (circulation auto, transports en commun, modes actifs, stationnements).
5. L'environnement au sens large (l'eau et l'assainissement, les continuités écologiques, les zones humides, les risques naturels et technologiques, les pollutions, les économies d'énergie, le patrimoine bâti et végétal).
6. Les forces économiques en distinguant l'agriculture, le commerce, l'artisanat, l'industrie et le tourisme.
7. D'autres thématiques relatives à l'enquête proprement dite (des appréciations sur la concertation, sur la qualité du dossier ou des demandes de renseignements).

Dans l'analyse thématique, excepté sur le point 1, toutes les observations à caractère individuel ne sont pas détaillées. Il est porté une appréciation à caractère général ou collectif.

Dans cette partie, on retrouve après l'exposé du thème, **les réponses du MO (maitre d'ouvrage) en couleur bistre et en gras puis un commentaire, une appréciation ou un avis de la commission d'enquête, (selon les cas) en couleur bleu, en gras et italiques.**

La commission précise qu'il n'est fait qu'une homogénéisation minimale des rédactions des différents commissaires enquêteurs pour respecter l'investissement de chacun.

## 5. LES LIMITES DE L'ENVELOPPE URBAINE

### 5.1. Rappel des arguments

Les demandes de constructibilité sont examinées à la lumière des nombreux critères dont on rappelle les principaux qui sous-tendent les réponses individuelles données ci-après. En premier lieu, le PLUi est conforme aux prescriptions du SCoT. Ce dernier est l'outil réglementaire de planification et d'urbanisme. Il est le document intégrateur des politiques d'aménagement du territoire dans le sens où il doit être compatible ou prendre en compte les dispositions des documents de planification de rang supérieur. (loi ALUR, lois montagne et littoral, , SDAGE, SRCE ...)

Le SCoT du Chablais affiche un axe important : Poursuivre la limitation de la consommation foncière en privilégiant le renouvellement urbain. Cet axe est décliné en 2 chapitres 1. Lutter contre l'étalement urbain résidentiel. A cet effet, il définit notamment une enveloppe urbaine resserrée autour du bâti existant. 2. Gérer de façon économe les espaces à vocation économique.

Face aux nombreuses demandes exprimées à ce sujet lors de l'enquête, la commission a demandé, dans le procès-verbal de synthèse, des compléments d'explication au porteur de projet sur la définition de l'enveloppe urbaine et de l'enveloppe constructible.

*Certaines demandes s'affichent nettement en extension de l'enveloppe urbaine et parfois s'affrontent à des prescriptions fortes telles des coupures à l'urbanisation. D'autres actuellement en zone U (UB ou UC) demandent le maintien en zone U.*

*Ces demandes s'opposent fortement à l'objectif 23 du PADD qui affirme nettement sa volonté de maîtriser le développement urbain et de modérer la consommation foncière. Les personnes publiques associées et consultées (Etat, CDPENAF, Chambre d'agriculture et INAO) sont vigilantes dans ce domaine et demandent le reclassement de nombreux secteurs en A ou N.*

*Se pose alors la définition de l'enveloppe urbaine actuelle et future, ainsi que la justification des extensions, notamment au regard des enjeux littoraux. La compréhension des contours de l'enveloppe urbaine est au cœur du projet du PLUi. Le public s'est exprimé sur ce thème avec souvent des interprétations erronées de l'enveloppe urbaine. Les pages 205 et 206 du rapport de présentation/1.2 justifications, qui rappellent les méthodologies de définition des enveloppes urbaines et constructibles, notamment à l'aide de schémas, ne pourraient-elles pas apparaître en exergue de la présentation du zonage ?*

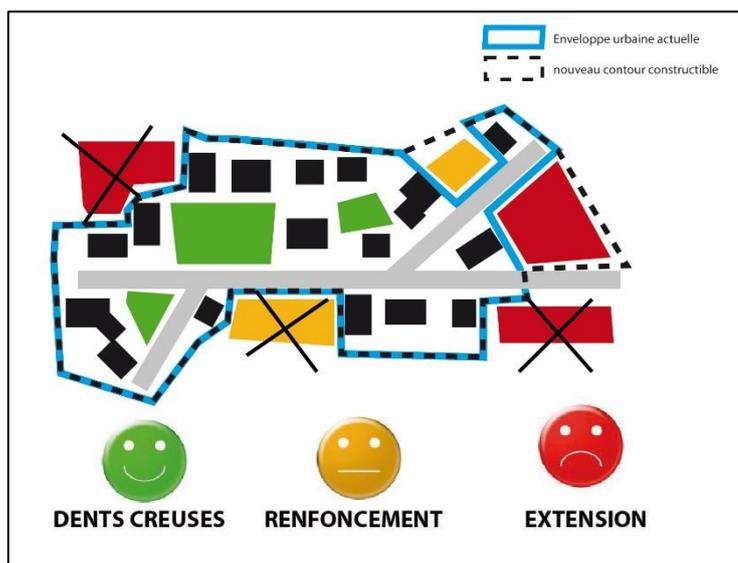
**Réponse MO : Les plans graphiques sont déjà assez chargés, et dans la majorité des cas, les zones constructibles sont dans l'enveloppe urbaine. Toutes les extensions ont été justifiées conformément au SCOT. En effet les extensions sont limitées à 3 par commune et doivent se situer à proximité immédiate des principaux pôles de vie de la commune. Le PLUi, dans son objectif de modération de la consommation de l'espace, est en dessous du nombre d'extensions que le SCOT autoriserait, car le parti pris, est de mobiliser prioritairement les gisements dans l'enveloppe urbaine, et évaluer leur capacité face aux besoins estimés.**

Pour clarifier la situation la commission reprend l'illustration présentée dans l'objectif 23 du PADD : maîtriser le développement urbain et modérer la consommation foncière.

La situation actuelle est représentée par le trait bleu qui entoure le bâti existant : l'enveloppe urbaine.

A l'intérieur, on reconnaît des dents creuses qui pourront être urbanisées en accord avec le règlement de la zone U correspondante.

On distingue également des secteurs en renforcement. Ils sont parfois retenus dans la zone constructible pour renforcer la structure du village.



**Schéma extrait du PADD, modifié par la commission d'enquête.**

Les extensions sont rares. Elles permettent la construction de logements lorsque la capacité de l'enveloppe urbaine est saturée.

Des critères environnementaux sont également retenus. Les zones urbaines ne peuvent se développer sur les zones humides, dans les coupures d'urbanisation littorale, dans les corridors écologiques etc ... (voir liste des prescriptions).

Les prescriptions de la loi Littoral interdisent la construction dans la bande littorale des 100 m (excepté pour des usages en lien avec la présence de l'eau) et édictent le principe de la limitation des extensions dans les espaces proches du rivage tels que définis par le SCoT.

La commission prend également en compte le classement des parcelles dans le document d'urbanisme en vigueur.

## **5.2. Avis de la commission aux demandes de constructibilité**

Il est fait une réponse individuelle à toutes les demandes de constructibilité.

## ANTHY SUR LEMAN

N° Obs.	NOM	N° Parcelle Situation	Résumé des observations
ANT-P12/ RD207 - RD350	D'ADELER Frédéric p/c ADELER Sophie	Parcelles AR 35 et AR 9	La personne propose un échange entre les parcelles AR 35 (située en zone UD) et l'AR 9 (sise en zone N). A la faveur de cet échange, les parcelles changeraient de statut (N pour l'AR 35 et UD pour l'AR 9). Elle propose un projet de STECAL (limitation du CES, projet de construction écologique ayant une valeur pédagogique) pour la parcelle classée en N.
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE tant sur le fond (s'agissant d'une extension de l'enveloppe urbaine dans l'EPR), que sur la proposition réglementaire : un nouveau STECAL n'est pas envisageable à ce stade de la procédure (et nécessiterait une nouvelle consultation de la CDPENAF qui n'est plus envisageable à ce stade de la procédure) ;</b></p> <p><b>Par ailleurs, la proposition de transfert de constructibilité d'une parcelle à l'autre ne répond à aucune logique d'urbanisme.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Dont acte. Outre les obstacles réglementaires évoqués, la justification d'un transfert de constructibilité entre zones UD et N n'est pas démontrée.</b></p>			
ANT-P14/ RD209- RD353	JACOB Yves	AR 195 et AB 576	M JACOB, exploite des vergers dans un secteur classé N. Il propose de déclasser en N le siège de son exploitation/RP, classée actuellement en U et de redécouper partiellement l'EU dans ce secteur en reclassant en UC une partie de la parcelle 576.
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE au reclassement du bâtiment en zone N / FAVORABLE au reclassement UD de la moitié de la parcelle AB 576</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : La commission constate que la construction de la parcelle 576 constituerait une extension de l'EU dans un secteur agricole, dans l'espace proche du rivage. S'agissant d'une grande parcelle qui ne constitue pas un renforcement mineur, la commission n'est pas favorable au reclassement en UD de cette zone.</b></p>			
ANT-P8/ RD 345	DUBORGEL Mireille, PENET Patrick, DETRAZ Viviane	AN156,159, 160 et 162	Les personnes demandent une confirmation du changement de statut de ces parcelles (de Ai à UD) à la faveur du projet/PLUi
<p><b>Réponse MO : CONFIRMATION DU JUGEMENT en maintenant la constructibilité de ces parcelles (UD)</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Dont acte. le projet classe en UD les parcelles concernées.</b></p>			
ANT-RD 481.2 [W]	Association Cœur d'ANTHY	AE 01 30,31,32 AH 01 129,146,149	Affiche un principe de base : Ne pas ouvrir à l'urbanisation des zones -N, A et Ue - pour éviter l'étalement urbain et restreindre l'EU. A ce titre, l'association conteste le reclassement en UD des parcelles ci-contre classées en A dans le PLU actuel. Elle demande le maintien en zone Ap des parcelles 129 (partie), 146 (partie) et 149 classées en zone A et reclassées en zone Ap. Elle insiste sur la partie de la parcelle 129 reclassée en UD alors que des protections écologiques sont établies (EBF)
<p><b>Réponse MO : L'OAP ANT11 (nouvellement urbanisable par rapport au PLU en vigueur) participe pour moitié de sa surface à la mixité sociale (en accession, location, et/ou BRS) : Son maintien est préconisé.</b></p>			

<p><b><u>Avis de la commission</u></b> : L'observation ne concerne pas l'OAP ANT 11 dont l'emprise s'étend sur les parcelles 36,37 et 38. Les parcelles 30 à 32, précédemment classées en A sont reclassées en UD dans le projet/PLUi avec 2 PC déjà accordés sur la parcelle n°32. La redéfinition de l'EU dans ce secteur proche de l'OAP ANT11 semble cohérente et évite un enclavement de parcelles agricoles. Pour les parcelles 129, 146 et 149, la commission recommande de tenir compte des EBF (parcelle n°129) et de la servitude d'alignement d'arbres (parcelles 146 et 149).</p>			
SCI-P11/ ANT	BIOLLEY Claude	AO8, 9, 10 Le Clos	Parcelle en N. Tenir compte de la proximité du bâti sur Margencel (accès possible par Margencel) Parcelles auparavant en N
<p><b>Réponse MO</b> : DEFAVORABLE : Extension de l'EU non envisageable, s'agissant par ailleurs d'une extension d'un village dans l'EPR (Loi Littoral)</p> <p><b><u>Avis de la commission</u></b> : proposition du MO en conformité avec les objectifs du PADD et la loi Littoral.</p>			
ANT-RD57	DETRAZ/BRUHAT Chantal	AM 134 lieu-dit Abbaye	Demande de reclassement en U de la parcelle classée en zone N
ANT-RD59	DETRAZ/BRUHAT Chantal	AL 75 lieu- dit Crêt Penay	Demande de reclassement en U de la parcelle classée en zone A
<p><b>Réponse MO</b> : DEFAVORABLE : Parcelles situées en totale discontinuité de l'EU (et compte-tenu également des principes de la loi Littoral).</p> <p><b><u>Avis de la commission</u></b> : Dont acte. Parcelles cultivées, par ailleurs, affectées par une coupure d'urbanisation littorale.</p>			
ANT- RD58[@] RD502[C]	COTE Gaston	AC 116	Demande de reclassement en U de la parcelle classée en zone N
<p><b>Réponse MO</b> : DEFAVORABLE : Extension de l'EU non envisageable, s'agissant par ailleurs d'une extension importante dans l'EPR (application de la Loi Littoral)</p> <p><b><u>Avis de la commission</u></b> : Dont acte. La parcelle est par ailleurs impactée par des EBF strict (en limite) et EBF d'accompagnement (pour une grande partie).</p>			
ANT- RD102[@] RD133[C]	GRAFFARD Françoise	AB 501 et 519	Demande de reclassement en UC des parcelles classées en N
<p><b>Réponse MO</b> : FAVORABLE au reclassement la parcelle AB 519 (mais pas nécessairement pour la parcelle 501, s'agissant de l'accès).</p> <p><b><u>Avis de la commission</u></b> : La commission craint de créer un précédent en reclassant la parcelle 519 en UC et un effet "domino". Elle recommande de ne pas modifier le projet.</p>			
ANT- RD 275	MOUCHET Christian	AC 247, 249 et 252	Ces parcelles qui bordent la route des Pécheurs et qui ont été reclassées/ancien PLU, sont classées en N (classement inchangé/PLU actuel). M MOUCHET sollicite une constructibilité en indiquant que l'accès et les réseaux sont présents
<p><b>Réponse MO</b> : : DEFAVORABLE : Extension de l'EU non envisageable, s'agissant par ailleurs d'une extension importante dans l'EPR (application de Loi Littoral). Ces terrains sont déjà classés en zone inconstructible du PLU en vigueur.</p> <p><b><u>Avis de la commission</u></b> : Dont acte. L'urbanisation de cette parcelle se ferait en extension de l'enveloppe urbaine. La commission recommande le maintien du classement N.</p>			

ANT- RD 276 [W]	MOUCHET Christian	AB 50	Cette parcelle est située pour partie en zone N et le reste en zone UD. M MOUCHET sollicite un reclassement total en UD.
<b><i>Avis de la commission : Situation identique à celle de la parcelle précédente, de l'autre côté de la rue des pêcheurs. Maintien du classement N.</i></b>			
ANT-P2/ RD 284 RD 305	LAURENT ATTHALIN Xavier, PAPAZ Chantal	AC95,96,9 7,98,99, 100 et 104	Les parcelles sont classées en N dans le projet/PLU (N dans le PLU actuel). Les personnes demandent un reclassement en UD par intégration dans l'EU proche.
<b>Réponse MO : DEFAVORABLE : Extension de l'EU non envisageable, s'agissant par ailleurs d'une extension importante dans l'EPR (application de Loi Littoral). Ces terrains sont déjà classés en zone inconstructible du PLU en vigueur, et pour partie concernés par des EBC et EBF.</b>			
<b><i>Avis de la commission : Dont acte. Terrains localisés en grande partie dans la bande littorale des 100 m, la construction est interdite. Le maintien en N est préconisé.</i></b>			
ANT-P11/ RD 349	JACQUIER Ernest et Nadine	"Au Commun" AO 124	Cette parcelle située dans le hameau de Séchex, est classé en N dans le PLU actuel. Elle est reclassée en A dans le projet/PLU. Le couple demande un reclassement en UD, zone contiguë
<b>Réponse MO : FAVORABLE au rattachement d'une partie de la parcelle AO124 à la zone UD limitrophe (pour environ 650 m<sup>2</sup>), compte-tenu de sa situation et de son environnement (en s'appuyant sur la limite naturelle de la haie côté Est, et sur la limite parcellaire de la parcelle bâtie, côté Ouest).</b>			
<b><i>Avis de la commission : La commission s'étonne de la proposition du MO. Cette parcelle est impactée à la fois par une coupure d'urbanisation littorale et une servitude au titre de l'article L 151-23 du CU. L'alignement d'arbres indiqué sur le plan est fortement réduit. La commission demande de maintenir le classement en N de la totalité de la parcelle 124.</i></b>			
ANT-P20/ RD351	BETTEVAUX Marcel et son épouse	AC 201, AS 234 et 235, AL 71	Le couple demande le statut des parcelles qui sont classées soit en N soit en A dans le PLU actuel et gardent leur statut. Il demande le reclassement en UD de la parcelle 201
<b>Réponse MO : DEFAVORABLE : Extension de l'EU non envisageable (consommation supplémentaire d'espace naturel, application de la loi Littoral, ...).</b>			
<b><i>Avis de la commission : Dont acte. L'urbanisation de la parcelle AC201 se ferait hors de l'EU.</i></b>			
ANT- P22.1/ RD355	LUMPP Roland et Françoise	118 et 142	Les parcelles restent en N dans le projet/PLU par rapport au PLU actuel. Des précisions sont apportées au couple sur l'évolution possible du bâti.
<b>Réponse MO : DEFAVORABLE : parcelles situées en discontinuité de l'EU (consommation supplémentaire espace naturel, application de la Loi Littoral, ...)</b>			
<b><i>Avis de la commission : Dont acte. Il n'existe pas de bâti actuel sur ces parcelles.</i></b>			
ANT-P10/ RD285 - RD347	DEMOLIS J-Marc	"Bougeries Est" 112 et 225	La personne est propriétaire des parcelles désignées ci-contre, classées en N dans le PLU actuel et qui restent classées en N. Les parcelles contiguës 243 et 249 sont reclassées en UD dans le projet laissant un renforcement étroit constitué par leurs parcelles
<b>Réponse MO : DEFAVORABLE, s'agissant d'un accès à préserver à la zone naturelle des Bougeries Ouest (Conservatoire du Littoral). Cette parcelle est déjà inconstructible au PLU en vigueur.</b>			
<b><i>Avis de la commission : Dont acte. S'agissant d'un accès à un espace ouvert, la commission estime qu'il pourrait être repéré en emplacement réservé.</i></b>			

ANT- RD 352 [C] et [W]	BAUR CHABRY/BON Angélique et Olivier, BETTEVAUX Marcel, JACQUIER/ GABORIT Yvette, DUBOULOZ Michelle, LACROIX Bernard, DETRAZ Elisa	68, 69, 70,71, 72, 73, 74 et 76	Courrier remis par le maire d'ANTHY, M. BAUR pour son compte et celui de propriétaires de parcelles sises au lieu-dit "Clos Penay". Ces parcelles sont actuellement classées en A et restent classées en A dans le projet/PLUi. Ces personnes souhaitent, à la faveur de la cession de ces parcelles, la réalisation de résidences collectives type "résidences pour seniors". Elles demandent collectivement un reclassement de ces parcelles en zone U (à déterminer en fonction de la destination souhaitée).
<p>Réponse MO : <b>DEFAVORABLE</b>, ces parcelles étant situées en discontinuité de l'enveloppe urbaine du village, dans un ensemble agricole plus vaste classé par ailleurs en coupure d'urbanisation (application de la Loi Littoral).</p> <p><b><u>Avis de la commission</u></b> : La commission confirme la position du MO. Ces parcelles affectées par une coupure d'urbanisation littorale ne sont pas constructibles.</p>			
ANT- RD 368 [W]	CREPY Consorts	AP 11	La personne ne comprend pas le classement de cette parcelle en zone A, car cette parcelle ne serait pas exploitée et fait référence à l'objectif 21 du PADD. Il sollicite un reclassement en UD.
<p>Réponse MO : <b>DEFAVORABLE</b> : Extension de l'EU non envisageable (consommation supplémentaire d'espace naturel, application de la loi Littoral, ...). Cette parcelle est déjà inconstructible au PLU en vigueur.</p> <p><b><u>Avis de la commission</u></b> : Dont acte. Cette parcelle est par ailleurs classée en Ap.</p>			
ANT-RD 387[C-W] RD 430 [W]	JACOB Eric	AC 265	Demande transmise par courrier sans indication du Lieu-dit et de la section de la parcelle. Recherche infructueuse. Classement de la partie haute de la parcelle située dans la zone des 100 m en N. Demande de reclassement en UD
<p>Réponse MO : <b>DEFAVORABLE</b> : Compte-tenu de la situation d'une grande partie de la parcelle dans la bande littorale des 100 m. (zone NI) et de la nécessité d'assurer une cohérence de traitement de toutes les parcelles (bâties ou non) situées dans cette zone NI.</p> <p><b><u>Avis de la commission</u></b> : Dont acte. La parcelle est localisée sur la section AC. Elle est alors en grande partie dans la bande littorale. Maintien du classement en N.</p>			
ANT-P9/ RD 346	COTE Armand	AE 155	Dans le PLU actuel, la parcelle est entièrement en UC. Dans le projet de PLUi, elle est scindée en 2 : partie UD et partie A. M COTE sollicite un reclassement total en UD.
<p>Réponse MO : <b>DEFAVORABLE</b> : Extension de l'EU non envisageable, la surface importante de cette parcelle ayant justifié de s'affranchir des limites parcellaires pour une délimitation au plus près du bâti existant (suivant la méthodologie posée par le SCoT du Chablais).</p> <p><b><u>Avis de la commission</u></b> : Dont acte. La commission constate que l'annexe existante est incluse dans l'enveloppe urbaine.</p>			

ANT-RD 172 [W]	FILLION André	AC 148	Pose la question concernant la sortie de l'EU de cette parcelle. Demande reclassement en zone U
<p><b>Réponse MO : FAVORABLE au rattachement à la zone UC limitrophe, d'une partie de la parcelle, compte-tenu du caractère des lieux environnants, s'agissant d'une zone de renforcement de l'EU, et en s'appuyant sur les limites d'implantation du bâti existant à proximité.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Dont acte. S'agissant d'un terrain précédemment constructible, délimité par des constructions et des voiries, la commission estime que l'enveloppe urbaine pourrait être redessinée dans l'alignement du bâti existant.</b></p>			
ANT-P18/ RD354	MARCHAND Marie, MARCHAND Patrick, DETRAZ Claude	«Coudron» AC 148	Parcelle classée en zone UC au PLU actuel et en N dans le projet/PLUi. Ces personnes contestent ce classement : accès et réseaux existants, proximité centre urbain et urbanisation, commerce proche et demandent reclassement en zone U.
<p><b>Réponse MO : FAVORABLE, comme ci-dessus.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Dont Acte. Concerne la même parcelle que précédemment.</b></p>			
DOU-P2/ RD99 [C] / ANT	DUCHENE Noël	AC 34	Parcelle classée UC au PLU aujourd'hui déclassée sur près de la moitié en zone A en contradiction avec les objectifs du PADD (densification du chef-lieu). Demande le reclassement UC au moins jusqu'au collecteur EU ayant des projets de construction pour ses enfants et estimant que cette parcelle fait partie intégrante de l'enveloppe urbaine du chef-lieu, laquelle s'est d'ailleurs beaucoup densifiée ces dernières années.
<p><b>Réponse MO : FAVORABLE au rattachement à la zone UC limitrophe, d'une petite partie (nord) supplémentaire de la parcelle bâtie (déjà classée UB), s'agissant d'une extension à la marge.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : La commission prend acte de de la décision du MO de modifier le projet initial à la marge ; ce qui ne remet pas en cause l'équilibre global du PLUi.</b></p>			
DOU-P3 / ANT	SHAGULYAMOV Elmira et Farkad agissant au nom de Bakhram	AD 27, 28, 29	Propriétaires depuis 25 ans des 3 parcelles (7070 m2 au total) acquises sur la valeur de terrains constructibles. N'ont jamais été alertés sur le fait que ce caractère de constructibilité pouvait être remis en question. S'estiment aujourd'hui grugés et spoliés du fait de leur déclassement en zone A dans ce projet de PLUi. Demandent leur reclassement en zone UD.
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE : Extension de l'EU non envisageable (consommation supplémentaire d'espace agricole, application de la loi Littoral, ...), dans l'EPR.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Dont acte. La commission constate que la parcelle 27 est construite, la 28 utilisée en agrément, la 29 couverte de forêt est classée en EBC. La constructibilité des parcelles 28 et 29 se ferait en extension de l'enveloppe urbaine. Ce qui est fortement limité dans l'espace proche du rivage. Les parcelles sont par ailleurs affectées d'une coupure d'urbanisation littorale.</b></p>			

ANT-RD 201 [W]	AFUL "Les Hufins"/ JACQUIER Pdt soit 29 membres	107 à 112 et 188 à 195 + 196	Le collectif conteste le classement en zone N des parcelles et demande le reclassement en zone UD, indiquant par ailleurs qu'elles sont bénéficiaires d'un permis d'aménager délivré le 10/06/2018 par la commune.
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE : parcelle située dans la « poche verte » déjà inconstructible du PLU en vigueur</b></p> <p><i><b>Avis de la commission : Dont acte. La commission s'étonne qu'un PA soit délivré sur une zone précédemment inconstructible. Par ailleurs, ces parcelles classées en zone N, sont impactées pour une part non négligeable d'EBF strict et EBF d'accompagnement.</b></i></p>			
ANT-RD 265 [W]	ZIMBALARDI MOUTTON Nathalie	AB 168	Evoque le statut de cette parcelle classée dans le PLU actuel en UC et reclassée en N (sort de l'EU). Cette parcelle est en renforcement/zone UC.
<p><b>Réponse MO : : FAVORABLE au rattachement à la zone UC de la parcelle AB 168, s'agissant d'une petite zone de renforcement de l'EU.</b></p> <p><i><b>Avis de la commission : La commission estime que la parcelle est effectivement en renforcement. Toutefois d'une surface d'environ 1200 m2, il s'agit d'un tènement important qui participerait à l'augmentation de la consommation foncière dans l'espace proche du rivage. La commission recommande de ne pas l'intégrer à l'enveloppe constructible.</b></i></p>			
ANT-RD 332 [W]	TRONCHON Jérôme	278 et 279	Regrette l'abandon de l'OAP n°6 dans le secteur de Séchex/Anthy. Propose un redécoupage de la zone UH par empiètement partiel sur la zone N (retour au zonage actuel UA) en évitant le partage de ses parcelles 278 et 279.
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE : Extension de l'EU non envisageable, s'agissant par ailleurs d'une extension non limitée de l'urbanisation du village de Séchex dans l'EPR (Loi Littoral).</b></p> <p><i><b>Avis de la commission : Dont acte. Maintien du zonage prévu.</b></i></p>			

## BALLAISON

N° Obs.	NOM	N° Parcelle Situation	Résumé des observations
<b>BAL-P3/ RD95 [R3] - RD221</b>	<b>Mme et M MIGLIASSO Roland</b>	<b>OE 277 et 278</b>	Le couple est propriétaire des parcelles précédemment situées en zone Ua et reprises en zone Uc dans le projet de PLUi avec un ER au titre de l'art L 151-41 al 4 au titre de la mixité sociale. Le couple souhaitait vendre ces parcelles à un promoteur privé mais le projet a été refusé par la Municipalité au regard de l'ER. En cas de cession des parcelles, la commune peut faire valoir son droit de préemption au regard du PLH.
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE : l'ER pour LLS participe aux objectifs du PLH. Le choix de ces parcelles se justifie par leur proximité immédiate avec le centre-bourg et les commerces et services de proximité.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission : Dont acte. La commission remarque que sur cet ER 57 se superposent les prescriptions de mixité sociale, de secteurs bâtis à protéger et de coupure verte qui peuvent rendre sa réalisation délicate. Toutefois, sa vocation n'est pas définie sur la carte des prescriptions.</u></b></p>			
<b>BAL-P5</b>	<b>PLETZER Sylvia</b>	<b>OC 903</b>	La parcelle concernée précédemment classée en 1AUc a été reclassée en zone N dans le projet de PLU. Cette personne conteste ce classement évoquant une succession avec un traitement différencié entre les parcelles contigües 903 (zone N) et 910 (zone UD). Elle évoque en outre un projet immobilier sur l'emprise totale de la zone 1AUc qui avait fini par déboucher selon elle avec le consensus des propriétaires des parcelles concernés
<b>BAL- RD376 [W]</b>	<b>PLETZER Sylvia</b>	<b>OC 903 - 909</b>	<p>Entre les parcelles 903 et 904, un chemin servitude a été cadastré, acte notarié. En 2014, la parcelle 903 ainsi que les parcelles 904, 910, 905 des voisins propriétaires ont été déclassées en zone 1AUc. Les parcelles 901, 902 et 906, limitrophes, en tous points identiques à celles classées en zone 1AUc, ont, elles, été divisées, de sorte qu'aujourd'hui s'y trouvent des maisons individuelles (parcelles 1010, 1130, 1136, 1135 etc). Le PLUi, actuellement mis à l'enquête publique, déclassé les parcelles 903, 904, 910, 905 en zone N (naturelle) pour une raison incompréhensible. Demande explications et reclassement en zone UD.</p> <div style="text-align: center;">  </div>

VEI-P21/ BAL	PAMM Thore MAHMOUDI Belkacem	OC 910 903 904 905	Petite zone N au milieu d'une zone UD. Les propriétaires (+ M. Pletzer) ont monté un projet de construction (5 bâtiments et 2 maisons individuelles = 20 logements) sur leurs parcelles. Projet qui respecte le règlement de la zone 1AUc actuel. Le CU demandé fait état d'un risque d'inondation qui n'est pas signalé dans le projet de PLUi. M. Mahmoudi explique qu'il y a eu un évènement qui a provoqué une inondation chez les voisins suite à des travaux, mais que la zone n'est pas inondable. Demande le même classement que le voisinage en UD.
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE : Cet espace naturel interstitiel (au sein de l'EU), a été restitué à la zone N par volonté de la commune, du fait notamment de contraintes hydrologiques, mais dont l'urbanisation pourrait être envisagée ultérieurement, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble (et d'une future OAP).</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> La commission constate que cet espace, précédemment classé en 1AUc, au sein de l'enveloppe urbaine est déclassé pour des contraintes hydrologiques non démontrées. Elle estime que l'aménagement de cet espace de presque 10 000 m<sup>2</sup> est à revoir dans le cadre d'une opération spécifique d'ampleur.</b></p>			
BAL-P6 / RD97 [C]	Mme VUILLIEZ ORSAT Claude	OB 355 et 851	Mme VUILLIEZ évoque le cas des parcelles actuellement classées en zone Ae et reclassées en zone A dans le projet de PLUi. Elle considère que le statut de dent creuse périphérique pourrait être réservé à ces parcelles avec un reclassement en zone UD (et non UC comme indiqué dans son courrier); elle indique que l'assainissement a été réalisé dans ce secteur.
<p><b>Réponse MO : FAVORABLE pour partie : le reclassement de la parcelle B 851 en UD est envisageable, s'agissant d'un faible renforcement de moins de 50 m<sup>2</sup> entre deux parcelles bâties de l'enveloppe urbaine (UD).</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> il ne s'agit en effet pour la parcelle 851 que d'un renforcement d'une trentaine de mètres. La commission ne voit aucune objection à ce que celle-ci, à l'exclusion de la 355, puisse être reclassée en UD, tout en mettant en garde le MO de ne pas créer par cette décision, d'iniquité de traitement à l'échelle du territoire.</b></p>			
SCI-P23/ RD76 [C] / BAL	BOULENS Bertrand	OE 297 et 298	M BOULENS est propriétaire par héritage à BALLAISON d'une ancienne ferme qui n'est plus exploitée depuis 1970 et d'une annexe, implantées sur les parcelles E 297 et E 298, classées en zone A. La personne souhaite réhabiliter la ferme pour l'habiter. Une demande de changement de destination a été adressée à Thonon Agglo en juin 2019 (pas de réponse à ce jour). Il sollicite un reclassement de ces parcelles en U (proximité du chef-lieu) en raison de la présence des réseaux.
<p><b>Réponse MO : FAVORABLE plutôt au fléchage du bâtiment principal en zone A, pour permettre son changement de destination, mais à vérifier éventuellement avec la CA74, car étant situé à proximité du siège d'exploitation agricole</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> en accord avec la proposition du MO qui répond à la demande de ce propriétaire sans être en contradiction avec les objectifs du PADDi de modération de la consommation foncière.</b></p>			

<b>BON P54.2/BAL</b>	<b>SECHAUD Claude</b>	<b>OE 657</b>	Parcelle en A laissée en A : Souhaite son classement en UD; La parcelle est viabilisée à côté d'une parcelle construite.
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE, parcelle située en discontinuité de l'enveloppe urbaine, et dont la constructibilité aggraverait le « mitage » de l'urbanisation.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : en accord avec le MO, demande en effet incompatible avec les objectifs de maîtrise de l'étalement urbain.</b></p>			
<b>SCI-P7 - RD5.1 [R] / BAL</b>	<b>MERCIER Claude et Brigitte</b>	<b>OB 287-291-874</b>	Les parcelles étaient constructibles au moment de la succession (Madame) en 2011. Le PLU actuel a classé une partie en A (287 et une partie de 874 et 291. Demandent le retour des parcelles en UD
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE : Extension de l'enveloppe urbaine, consommatrice d'espaces, ces parties de parcelles étant par ailleurs déjà inconstructibles au PLU en vigueur.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : L'Objectif n°23 du PADDi : « Maîtriser le développement urbain et modérer la consommation foncière », a conduit la Collectivité à opérer des choix, en conformité avec la législation en vigueur, visant à prioriser et à limiter au strict nécessaire les extensions d'urbanisation sur son territoire. Dans ce contexte, la commission estime en effet qu'il n'est pas souhaitable de donner une suite favorable à cette demande, au risque d'entraîner un « effet domino » qui modifierait de façon très substantielle l'économie générale du projet et compromettrait ainsi toute la procédure.</b></p>			
<b>BAL-P8</b>	<b>Mme GERDIL Marie et ses enfants (suite)</b>	<b>OB 774, 465 et 466</b>	Ces parcelles actuellement classées en 1Aub sont reclassées en A dans le projet de PLU. Les personnes considèrent que ces parcelles pourraient être considérées en tant que "dents creuses périphériques".
<p><b>Réponse MO : Extension de l'enveloppe urbaine, consommatrice d'espaces.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : idem ci-dessus observation SCI-P7/BAL.</b></p>			
<b>BAL-P4</b>	<b>M DUSSETIER Maxime Brenthonne</b>	<b>OB 870</b>	La parcelle située au lieu-dit "Les Crapons Nord" actuellement classée en zone UC est reclassée pour partie en zone UD et pour partie en zone A. M DUSSETIER souhaiterait un classement uniforme en UD.
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE : extension de l'enveloppe urbaine, et une partie (bâtie) de cette parcelle étant déjà classée en zone UD. Même motifs que ceux opposés aux demandes similaires concernant des parcelles bâties de grande surface.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : idem ci-dessus observation SCI-P7/BAL.</b></p>			
<b>DOU-P11/ BAL</b>	<b>CONDEVAUX Corinne et Eric</b>	<b>OB 870</b>	Parcelle constructible au PLU déclassée en partie (fond de jardin). Demande reclassement Uc comme précédemment.
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE comme proposé ci-avant.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : idem ci-dessus observation SCI-P7/BAL.</b></p>			

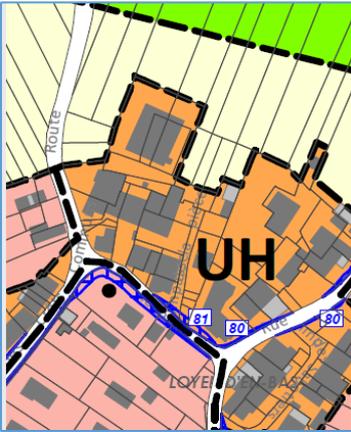
DOU-P12/ BAL	FAVIER Marie- Claude et Michel	OD 386	Parcelles incluses dans l'OAP 1AUc au PLU en vigueur. L'opération ne s'est pas réalisée et les 3 parcelles ont été déclassées en zone A. Souhaitent le reclassement en zone Uc.
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE, s'agissant d'une extension importante de l'enveloppe urbaine, et considérant par ailleurs la demande de l'Etat (de déclassé) du secteur considéré.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> en accord avec le MO. De grandes surfaces libres existent dans l'enveloppe urbaine de Marcorens, espaces de développement à privilégier avant d'imaginer des extensions du secteur.</b></p>			
BAL-P1 / RD96 [C] RD95 [R1] RD106 [W]	COCHARD Julien, Laurent et Jennifer	OB 1033 et 313	M Cochard Père (et son fils) est propriétaire des 2 parcelles identifiées ci-contre dont l'une est située en zone UD (1033) et l'autre en zone A (313). Les 2 parcelles sont contiguës ; l'accès à la parcelle 1033 est difficile depuis la VC du Bugnon car sa configuration (en pointe) rend l'accès étroit. La demande porte sur un reclassement partiel limité de la parcelle 313 en UD pour permettre un accès facilité à la parcelle 1033.
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE, les conditions d'accès à la parcelle 1033 ne sont pas pénalisées par le classement de la parcelle 313 en zone A.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> La constructibilité de la 1033 n'est pas remise en cause par le classement en Ade la 313.</b></p>			
BAL- RD230 [W]	LAYAT Denis	OD 286/287/914 /915/1131/ 1133/912/ 1130/1132/ 1134	Parcelles constructibles au POS, déclassées en zone agricole lors de la transformation en PLU. Sur les parcelles 1131 et 1133, bénéficiant d'un permis de construire, une villa a été construite en 2019. De ce fait, les autres parcelles sont entourées de constructions et forment une dent creuse. Ces parcelles sont en bordure d'une route communale et bénéficient de tous les réseaux. Demandent reclassement en zone constructible.
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE, s'agissant d'une extension de l'enveloppe urbaine, consommatrice d'espaces (et non une dent creuse). Les parcelles sont déjà inconstructibles au PLU en vigueur.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> L'Objectif n°23 du PADDi : « Maîtriser le développement urbain et modérer la consommation foncière », a conduit la Collectivité à opérer des choix, en conformité avec la législation en vigueur, visant à prioriser et à limiter au strict nécessaire les extensions d'urbanisation sur son territoire. Dans ce contexte, la CE estime en effet qu'il n'est pas souhaitable de donner une suite favorable à cette demande, au risque d'entraîner un « effet domino » qui modifierait de façon très substantielle l'économie générale du projet et compromettrait ainsi toute la procédure.</b></p>			
DOU-P13/ BAL	AUDISIO Régis PAPOUIN Muriel	OA 842 OE 524 à 526 OB 169	Demande classement de tout ou partie de ces parcelles en zone constructible, notamment la OB 169 contiguë à des habitations existantes.
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE, parcelle située en discontinuité de l'enveloppe urbaine, dont la constructibilité aggraverait le « mitage » de l'urbanisation.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> en accord avec le MO, demande en effet incompatible avec les objectifs de maîtrise de l'étalement urbain.</b></p>			

BAL-P10 / RD95 [R3]	M BOEX p/c Mme CLERC Françoise	OE 243 et 244	La personne sollicite une constructibilité partielle des dites parcelles et évoque le statut de "dent creuse"
<p>Réponse MO : <b>DEFAVORABLE</b>, extension de l'enveloppe urbaine, consommation d'espace. Maintien en zone A voulue par la commune.</p> <p><u>Avis de la commission</u> : En accord avec le MO. La demande est en effet incompatible avec les objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles ou naturels.</p>			

## BONS EN CHABLAIS

N° Obs.	NOM	N° Parcelle Situation	Résumé des observations
BON- RD497 [W]	Anonyme	l'Huche	Sur Bons en Chablais, La zone qui borde la route de l'Huche est classée A (Agricole) alors qu'il y a déjà des bâtis récents) mais sur le même emplacement, classé UH sur une zone où il y a une activité agricole est un agriculteur installé (coté chemin des Castors) Toutes ces parcelles devraient être classées A.
<p>Réponse MO : (Secteur Saint-Didier) Il s'agit d'une anomalie graphique de positionnement de l'écriture « UH » sur une zone qui est bel et bien agricole au sud du chemin des Castors. La correction graphique sera apportée.</p> <p><u>Avis de la commission</u> : Dont acte</p>			
LUL-P1/ RD240 [C]/ BON	TROLLET Jean-Claude, TROLLET Fernand, TROLLET Marie-Pascale,	Zone 2AU	Sont pressés de déposer des dossiers de construction sur ces parcelles et sollicitent le classement en 1AU. Ont procédé à des échanges avec la commune pour leur permettre de réaliser des semi-collectifs
<p>Réponse MO : <b>DEFAVORABLE</b> : La zone 2AU a été classée comme telle du fait d'une insuffisance de la desserte et des réseaux à proximité pour permettre son ouverture immédiate à l'urbanisation. Ce tènement foncier stratégique présente un positionnement favorable à son urbanisation ultérieure, compte tenu de sa proximité avec le centre-bourg et du pôle-gare. Mais au regard des capacités actuelles de Bons dans les gisements situés dans l'EU, ce tènement ne peut être mobilisé immédiatement, et doit laisser le temps nécessaire à une étude de conception au regard des enjeux dont il est porteur.</p> <p><u>Avis de la commission</u> : Dont acte. Les explications précises et argumentées du MO paraissent satisfaisantes à la commission.</p>			

BON-P32/ RD239 [C]	TARDY Colette	A 2322	Souhaite un léger déplacement du périmètre de la zone U sur la zone A en vue d'une division parcellaire en faveur de sa fille qui pourrait ainsi y construire sa maison
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE : La demande semble porter sur la conservation d'une partie du terrain dans le cadre du projet de Lycée, dont l'emprise n'est pas encore précisément définie et dont la mise en œuvre, nécessitera une procédure ultérieure.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> Ne dispose pas des données nécessaires de localisation du lycée. Sur la parcelle 2322 toute en longueur le long de la rue du Couret est implanté une villa. Sur cette parcelle, un espace d'environ 670 m2 est disponible à la construction (UD).</b></p>			
BON-P2	LAYAT Raymond LAYAT Marie- Françoise	A 339,342 Les Drasses	Classées en terrain agricole. Souhaite les voir reclassées en constructible pour pouvoir vendre en partie. Besoin de fonds pour restaurer la maison de famille dégradée par la circulation (70 000€).
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE : Parcelles situées en discontinuité de l'EU, consommation d'espaces agricoles dans un tènement homogène.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> Dans une boucle de la route des Charmottes d'en bas, secteur agricole à côté duquel des autorisations ont été récemment accordés. Toutefois, la position éloignée de la ville, la situation en extension de l'enveloppe urbaine, ne permettent pas d'envisager la constructibilité de ces parcelles.</b></p>			
BON-P5	CHEVALLET Paul	OK 814 sur Brens	Souhaite que la dent creuse soit décalée " vers le bas Volonté de stocker du matériel forestier + annexe parents
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE : Parcelle déjà pour partie classée en zone UH : élargir la zone vers le bas, entamerait une zone d'intérêt paysager</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> La zone UH s'étend sur la moitié de la 1032 contiguë. Pas d'extension supplémentaire.</b></p>			
BON-P12	DUMONT- DAYOT Fabrice	OI 874, 988	Souhaite le classement en constructible des 2 parcelles 874 et 988 classées dans le projet de PLUI en A (idem depuis la révision de 2014)
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE : Parcelles (874 ...) situées en discontinuité de l'EU, consommation d'espaces agricoles dans un tènement homogène.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> Avis défavorable en accord avec le M.O. Secteur en limitation de l'étalement urbain. Classement en cohérence avec le classement de parcelles voisines en A.</b></p>			

BON-P14	CLAIRENS-FAVRE Nicole (pour Mme CLAIRENS Jeannine)	OL 1167, 1169, 492	Souhaite le reclassement en U de ces parcelles. Souhaiterait vendre le hangar : le reclassement permettrait une circulation plus facile depuis l'Impasse de la Pièce (Chemin privé ?)
<p><b>Réponse MO : FAVORABLE : une légère extension de la zone UH sur les parcelles 1167 et 1169 peut être admis, s'agissant d'une petite zone de renforcement de l'EU.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Avis correspondant à cette observation et aux 2 observations suivantes de Monsieur Bonaldi.</b></p> <p><b>1. la grange en zone UH isolent les 3 parcelles de M. Bonaldi, sur lesquelles se fait l'accès à la grange</b></p> <p><b>2. l'accès proposé par M. Bonaldi découperait la zone agricole (découpage sur 6 parcelles agricoles). Cette proposition n'est pas acceptable.</b></p> <p><b>=&gt; La commission préconise de reclasser la grange en A, comme au PLU précédent et de ne pas classer les parcelles 1667, 1669, 1670 et 1672 en UH. Maintien en A</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>			
BON-P15.1	BONALDI Christian	1170, 1172	Souhaite le reclassement en UH de ces parcelles auparavant en AP
<p><b>Réponse MO FAVORABLE : pour mêmes motifs que ci-avant, s'agissant des parcelles limitrophes également situées dans une zone de renforcement de l'EU.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Voir ci-dessus. Fabrication d'une dent creuse</b></p>			
BON-P15.2	BONALDI Christian	1668, 1671, 497, 498, 499	Reclassement éventuel d'une partie des parcelles 1668 et 1671 (M. Boccard), 498 (J. Cretannaz), 497 (J Bernaz), 499 (N. Clairens-Favre). Propriétaires d'accord sur le principe pour un accès de 6 m de large (Non écrit).
<p><b>Réponse MO : FAVORABLE en s'appuyant sur la limite cadastrale existante, s'agissant d'une petite zone de renforcement de l'EU, en extension nord du hameau traditionnel de Saint-Didier (UH)</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Voir ci-dessus</b></p>			
BON-P23	JACCAZZI BERNAZ Nadine - Joël	ON 1286, 1288, 632 Les Bracots	Parcelles classées en A. Souhaitent qu'une parcelle au moins soit constructible. Mme souhaite revenir habiter sur Bons
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE : Parcelles situées en discontinuité de l'EU, consommation d'espaces agricoles.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : en accord avec le MO, demande en effet incompatible avec les objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles ou naturels</b></p>			

BON-P25	<b>ZAUGG Stefania, ZAUGG Florian</b>	<b>1058 en partie, 787</b>	Parcelles maintenues en A, souhaitent un reclassement en UH des 2 parcelles ou partie, pour envisager un partage (frère et sœur) pour pouvoir construire 2 maisons. Nécessité d'un accès sur la parcelle : la maison de famille est difficilement aménageable
<p><b>Réponse MO : Défavorable : Cette extension de l'EU n'apparaît pas souhaitable dans le secteur considéré, constitutif d'une coupure d'urbanisation et situé à un carrefour routier de sous Choulex dont il est projeté l'aménagement au profit des modes doux (que justifie l'ER 69).</b></p> <p><b><u>Avis de la commission : la commission retient les arguments du MO. Le reclassement en UH n'est pas envisageable.</u></b></p>			
BON-P31	<b>MUGNIER Colette, MUGNIER J Michel</b>	<b>OM 858</b>	Parcelle classée en A au lieu de UH. Fait partie d'un ensemble de 4 parcelles (3 construites avec accès et viabilisation) Tracé de la conduite de gaz discutable, tracé entre les parcelles ? Souhaite le reclassement (Héritage à la valeur constructible)
<p><b>Réponse MO : FAVORABLE pour rattachement à la zone UH d'une moitié triangulaire de la parcelle (Chez Moachon Nord).</b></p> <p><b><u>Avis de la commission : Cette parcelle était précédemment constructible. La commission prend acte de la décision du MO (un triangle d'environ 750 m2) en soulignant toutefois la nécessité de préciser la localisation exacte de la conduite de gaz et des prescriptions qui y sont attachées.</u></b></p>			
BON-P35	<b>VIONNET Bernard</b>	<b>OI 981</b>	Parcelles en zone N au PLU 2016 (habitat diffus en zone naturelle à protéger. Demande classement en zone constructible d'une partie de la (des) parcelle(s) attenantes (1004, 1232) pour permettre à son fils d'y construire sa maison.
<p><b>Réponse MO : Défavorable : Parcelles situées dans un espace naturel, en bord de cours d'eau et en discontinuité de l'EU (les Crochets).</b></p> <p><b><u>Avis de la commission : La commission est en accord avec le MO.</u></b></p>			
BON-P36	<b>LAYAT Raymond Marie-Françoise</b>	<b>A 339,342 Les Drasses</b>	Déjà venus en permanence (BON-P2) pour expliquer leur demande. Apportent quelques précisions complémentaires : Demandent constructibilité pour ces 2 parcelles au moins en partie, afin de compenser les dégâts très importants subis sur leur habitation en raison d'un trafic très important sur ce secteur depuis longtemps (photos à l'appui). Sont prêts à céder à la commune la partie des parcelles bordées par la route (virage dangereux) afin de pouvoir élargir ce virage afin d'y améliorer la sécurité. Autre argument : 6 maisons sont actuellement en cours de construction dans le prolongement de ces parcelles.
<p><b>Réponse MO : Défavorable (voir réponse précédente sur P2).</b></p> <p><b><u>Avis de la commission : en accord avec le MO, parcelles en extension de l'enveloppe urbaine, hameau éloigné de la ville.</u></b></p>			

BON-P38	BERTHET Pierre	OB 774 OB2070	Parcelles en zone N au PLU 2016. Souhaite une constructibilité même partielle sur ces terrains.
<p><b>Réponse MO : Défavorable : Développement non souhaitable du hameau de Marclay (situation éloignée, VRD insuffisants, ...), parcelles situées en discontinuité de l'EU (application de la loi Montagne) et dans un ensemble agricole homogène.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Accord avec le MO</b></p>			
BON-RD 31 [W])	MARMEY Annick , GENOUD Pascale ANTELME, Stéphanie GENOUD, Bruno GENOUD, Juliette GENOUD, épouse de Paul GENOUD	OI 200	Ont hérité de notre père, Paul Genoud, décédé en 2016, de la parcelle référencée au plan cadastral : 000 E01 parcelle 200, sur la commune de Bons en Chablais, à Graizier, Chemin des Papes. Cette parcelle est actuellement non constructible, mais pourtant entourée de maisons et bordée d'une route rendant facile son accès et sa viabilisation. C'est pourquoi demandent d'envisager le classement de cette parcelle en zone constructible afin de pouvoir profiter de ce bien.
<p><b>Réponse MO : Défavorable : Extension non souhaitable de l'EU, consommation d'espace agricole. Secteur déjà classé agricole au PLU en vigueur.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : en accord avec le MO, demande en effet incompatible avec les objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles ou naturels</b></p>			
BON RD 278 [C]	BEL Jean	ON 328 Uche sur Saint-Didier	S'interroge sur le maintien en non constructible de sa parcelle. Joint des courriers : 1) de lui-même du 5 septembre 2013 2) de même le 13 mars 2012, 3) Courrier conjoint de Bel J, Pellou3 MM, Debise A, Bosson G. Deruaz MTH du 18 juin 2004
<p><b>Réponse MO : Parcelles situées en discontinuité de l'EU à Saint-Didier (UC) et dans un ensemble agricole homogène</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : en accord avec le MO, demande en effet incompatible avec les objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles ou naturels. Voir observations P 53.1, 2, 3,4</b></p>			
BON- P22.1/ RD56 [@]	JACQUIER Elodie	N 1508 1509 1511 (Les Buissons)	Passage de N en U. 3 parcelles en N au précédent PLU maintenues en N. Mme Jacquier souhaite un classement en constructible pour faire face à des difficultés financières et à un problème médical d'un de ses enfants. Proximité des parents. Proposition de modification qui permettrait la mise en place d'une aire de retournement (Satisfaisant ainsi aux obligations posées dans le Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie). Demande qui lui paraît cohérente au regard de l'appréciation opérée sur le plan de zonage UD du secteur environnant.
<p><b>Réponse MO : Défavorable : Extension non souhaitable de L'EU au Loyer (UD), et qui entamerait un ensemble agricole homogène.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Demande étayée par un dossier important de 16 pages qui mériterait une analyse approfondie du MO pour affirmer sa position. Dossier qui contient de très bonnes remarques sur la défense incendie.</b></p>			

BON-P29	CRETALLAZ Michel	OI 1234 (les Crochets Nord)	Petite partie en triangle à reclasser en symétrie de la 1210 pour construire une annexe de 30 m <sup>2</sup> .
<p><b>Réponse MO : Défavorable : Extension non souhaitable (et non prioritaire) de l'EU de cette zone UD.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> La demande porte sur quelques 60 m<sup>2</sup> qui ne représentent qu'une extension très limitée entre 2 bâtis. La commission est favorable à cette demande.</b></p>			
LUL-P2/ RD241 [C]/ BON	TROLLIET Jean- Claude et Fernand	A159	Demande de classement en UD en prolongement de l'enveloppe urbaine.
<p><b>Réponse MO : Défavorable : Extension non souhaitable (et non prioritaire) de l'EU à Graizier Nord, consommation d'espace agricole ...</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> En accord avec le MO, demande en effet incompatible avec les objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles ou naturels</b></p>			
BON P48	DUCRET Daniel	622, 878, 991	Nb reclassé en N. Souhaite que les 3 parcelles soient reclassées en UB.
<p><b>Réponse MO : Parcelles non trouvées en l'absence de précisions sur la section cadastrale et le lieu-dit. DEFAVORABLE si parcelles classées en discontinuité de l'EU ; Le règlement de la zone N prévoit la gestion et l'évolution du bâti existant (sous conditions).</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> Parcelles non retrouvées également par la commission. D'une manière générale les secteurs classés en N, ne sont pas affectés d'un classement U dans le contexte de modération de la consommation de l'espace.</b></p>			
BON P53.1/RD 278 [C]	DERUAZ M Thérèse	326	Souhaite le classement de sa parcelle de A en U en même temps que les parcelles du même secteur
BON P53.2/RD 278 [C]	PELLOUX M Mad	327	Souhaite le classement de sa parcelle de A en U en même temps que les parcelles du même secteur
BON P53.3/RD 278 [C]	DEBISE Alice	789	Souhaite le classement de sa parcelle de A en U en même temps que les parcelles du même secteur
BON P53.4/RD 278 [C]	BOSSON Gérard	788	Souhaite le classement de sa parcelle de A en U en même temps que les parcelles du même secteur
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE : Extension non souhaitable de l'EU, consommation d'espace agricole ...</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> En accord avec le MO, demande en effet incompatible avec les objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles ou naturels.</b></p>			
BON P56	GENOUD Jean, GENOUD Nicole	Chez les Blancs, 1180, 69	Maintien en non constructible. Souhaitent le passage en UD.
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE : Extension non souhaitable de l'EU, consommation d'espace agricole. Parcelles déjà classée agricole au PLU en vigueur.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> En accord avec le MO, demande en effet incompatible avec les objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles ou naturels</b></p>			

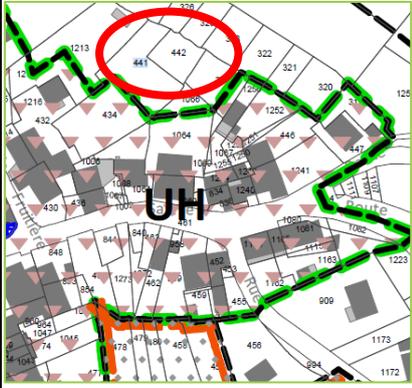
BON P58	BOUVIER Françoise née MAURIS	Au Couret	Parcelle en A. Souhaite son passage en constructible dans l'hypothèse de la construction du lycée
<p>Réponse MO : <b>DEFAVORABLE</b> : L'emprise du projet de Lycée (portée par la Région) n'est pas encore connue et donc pas précisée dans le PLU. Sa mise en œuvre, nécessiterait une procédure ultérieure (de type « déclaration de projet »). En tout état de cause, son emprise déterminée en concertation avec les instances agricoles.</p> <p><u>Avis de la commission</u> : La commission émet un avis défavorable à cette demande pour les mêmes raisons indiquées par le MO.</p>			
BON-RD238 [R]	CHEVALLET Roland et Christiane	E 194 (la Grouillère)	Parcelle classée A. Ont un projet de construction, demandent le classement en zone U aux motifs que ce terrain n'a aucun intérêt agricole et que le secteur environnant est déjà bien bâti.
<p>Réponse MO : <b>DEFAVORABLE</b> : Extension non souhaitable de l'EU, consommation d'espace agricole. Parcelle déjà classée agricole au PLU en vigueur</p> <p><u>Avis de la commission</u> : En accord avec le MO, demande en effet incompatible avec les objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles.</p>			
BON-RD 328 [W]	BALSAT - BURGNARD Martine	OI 199	Demande la réintégration en zone constructible. Parcelle conservée pour nos enfants. Réseau en périphérie, proximité des écoles.
<p>Réponse MO : <b>DEFAVORABLE</b> : Extension non souhaitable de l'enveloppe urbaine entre 2 routes et à proximité d'un carrefour routier. Parcelle déjà classée agricole au PLU en vigueur.</p> <p><u>Avis de la commission</u> : Il s'agit d'une grande parcelle dont une partie est cultivée, l'autre construite. Cet espace marque une rupture intéressante à conserver pour les déplacements de la faune dans l'urbanisation linéaire.</p>			
BON-RD 475 [W]	JACQUIER Gérard	Langin pas de N° de parcelle rue du stand	Ne comprend pas que sa parcelle soit classée en agricole alors qu'il est entre des maisons, des potagers...
<p>Réponse MO : Parcelles non trouvées en l'absence de précisions sur la section cadastrale et le lieu-dit. Si Parcelle I 1304 ? Classée en U.</p> <p><u>Avis de la commission</u> : Il s'agit de la zone qui était en 2AU dans le PLU précédent, le reclassement en agricole est parfaitement justifié étant donné les problèmes de circulation et de raccordement sur la D903 à Langin.</p>			
BON-P26	BOUATTI Yvette, PICCUT Mylène	546 Les Sablons, 218, 219	Souhaitent le classement de ces parcelles en constructible. Succession de M. Piccut en 2017.
<p>Réponse MO : <b>DEFAVORABLE</b> : Discontinuité de l'enveloppe urbaine, consommation d'espace agricole.</p> <p><u>Avis de la commission</u> : En accord avec le MO, demande en effet incompatible avec les objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles ou naturels</p>			

BON-P27	CLOUYE-BOSSON Yvette	1092 (1093,1094,7 20)	Propriétaire de la parcelle 1092 souhaite son reclassement de A en U. Ses 2 sœurs pour les autres parcelles devraient écrire sur le site dématérialisé.
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE : Discontinuité de l'enveloppe urbaine, consommation d'espace agricole.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> Pas d'autre demande sur ces parcelles, en accord avec le MO, demande en effet incompatible avec les objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles</b></p>			
BON-RD277 [C]	BRUSS Pascale	OI 760-251 « les Crochets Sud »	Demande la constructibilité pour une parcelle non cultivée proche d'habitations. Classée A au PLU 2016
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE : Extension non souhaitable de l'EU, ...</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> En accord avec le MO, demande en effet incompatible avec les objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles ou naturels ; Ce serait une construction en extension qui ouvrirait la porte à une extension encore plus importante.</b></p>			
LUL-P3/ RD242 [C]/ BON	TROLLET Jean-Claude et son épouse Marylène	B324	Parcelle en zone A au PLU 2016. Demande l'intégration en UC dans le prolongement de l'enveloppe urbaine.
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE : Extension non souhaitable de l'enveloppe urbaine, consommation d'espace agricole. Parcelle déjà classée agricole au PLU en vigueur.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> Accord avec le MO</b></p>			
BON-P1/ RD400	PELLOUX Fabrice	A 2871,2876	Demande en fait le reclassement de 8 parcelles dont les siennes ci-dessus. Accès aux parcelles par un chemin goudronné privé et accès direct à la route - Viabilisation existante - Bâti existant (parents) sur les parcelles 2872 et 2875.
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE : Extension non souhaitable et non prioritaire de l'EU des Charmottes, la présence d'une seule parcelle bâtie ne pouvant pas justifier la délimitation élargie de l'EU.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> Accord avec le MO. Parcelles cultivées à l'extérieur du hameau, qui constitueraient une extension de l'enveloppe urbaine</b></p>			
BON-P44	PELLOUX Michel et Bernadette	OA 2872 et 2875	Maison installée depuis 1968. Tout le secteur (bâti ou non) environnant est classé en zone A inconstructible au PLUi. Se trouvaient en zone Uc2i au PLU 2016. Or ces terrains ne présentent aucun intérêt pour l'agriculture ! (Zone pentue, bordée de talus et de haies). M'affirment que ces parcelles sont viabilisées (raccordement récent - 2018 - au réseau d'assainissement.
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE : Extension non souhaitable et non prioritaire de l'EU, consommation d'espace, ...</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> En accord avec le MO. Même avis que pour l'observation précédente même si la maison est construite sur la parcelle 2875.</b></p>			

LUL-P10/ RD251 [C]/ BON	HORVATH Laurence	OA 2868- 2867	Parcelles (Uc2i) devenue A alors que viabilisée (assainissement réalisé par l'agglomération en 2018) projet familial pour enfants.
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE pour même motifs que demande sur parcelle limitrophe.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission : Même avis que pour l'observation précédente</u></b></p>			
BON P51/ RD456 [C]	PELLOUX Carole	OA 2867, 2869	Parcelles passées de UC en A. Souhaite le reclassement en UD. La maison de famille a été le point de départ de l'urbanisation. L'aménagement assainissement eau potable a été mis en place par Thonon agglomération ? Regard sur sa parcelle 2867. Terrains non exploités ou exploitables depuis 1968. C U en sursis malgré l'accord des services de la Mairie de Bons.
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE pour même motifs que demandes sur parcelles limitrophes.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission : Même avis que pour l'observation précédente</u></b></p>			
BON-P3	CARRAUD Michel	181 La Grouillère	Propriétaire de la parcelle 181 par partage lors qu'elle était constructible Souhaite voir revenir sur son classement en agricole pour la donner à sa fille pour qu'elle puisse construire.
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE : Extension non souhaitable et non prioritaire de l'EU, consommation d'espace agricole. Parcelle déjà classée agricole au PLU en vigueur.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission : En accord avec le MO, demande en effet incompatible avec les objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles ou naturels.</u></b></p>			
BON- P9.1/ RD49 [C]	LAVY Lionel	2662, 2663	A préalablement demandé un RDV par mail. Numérotées auparavant 643 p1 et p2, classées en NB en 2013 (constructibles avant), maintenues en N sur le projet actuel. M Lavy souhaite qu'au moins la parcelle 2662 soit classée en constructible. Argument : proximité d'espaces construits.
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE : Extension non souhaitable et non prioritaire de l'EU, Atteinte à un espace naturel. Parcelle déjà classée N au PLU en vigueur.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission : En accord avec le MO, demande en effet incompatible avec les objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles ou naturels. De plus, la commission remarque la difficulté de l'accès.</u></b></p>			
BON-P11 / P47	PICCUT Dominique	OA 716, 718, 901	Sur les Charmottes d'en Bas souhaite le reclassement de ces parcelles en constructible. (Actuellement en AUC2 reclassées en A sur le projet de PLU - 2 enfants qui souhaitent construire au moins 1 lot sûr).
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE : Extension non souhaitable et non prioritaire de l'EU, (bien que la parcelle soit classée constructible au PLU en vigueur).</b></p> <p><b><u>Avis de la commission : Au vu d'un certain nombre de remarques, il semble que le projet précédent d'OAP n'ait pu être mené à son terme pour un problème d'accès ; problème récemment résolu. Peut-être un choix à revoir ultérieurement lors d'une révision.</u></b></p>			

BON-P57/ RD 461	TROLLET Ginette pour PEGATOQUET M Claire	Les Charmottes d'en bas 1500,499,14 98,903,1463, 901,716,718	Parcelles passées de constructibles (OAP) en A. Le projet d'OAP du PLU précédent a été abandonné à cause d'un accès refusé par les propriétaires voisins. Accès possible aujourd'hui par le sud. Demande le reclassement en constructible
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE pour même motifs que demandes sur parcelles limitrophes.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission : Même avis que pour l'observation précédente</u></b></p>			
BON-P13	GIAMMARIA Stéphane et Nicole	OB379, Barbelouse	La parcelle 379 avait été classée en partie constructible sur le PLU 2014. Sur le projet de PLU la parcelle est entièrement passée en A. Le propriétaire CART louis est décédé le 7 juillet 2019. Se pose le problème des droits de succession calculés sur la valeur constructible en UC, problème aggravé par l'absence d'héritiers directs. M et Mme Giammaria étant les neveux de M.Cart)
<p><b>Réponse MO : FAVORABLE au rattachement d'une partie de la parcelle à la zone UD, s'agissant d'une petite zone de renforcement de l'EU.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission : La commission est en désaccord avec le MO. Elle considère qu'il s'agit d'un tènement d'environ 2400 m2 en intégrant les 2 parcelles voisines(1382, 383) ce qui constitue une extension importante. Le renforcement est constitué des 3 parcelles. La commission émet un avis défavorable au reclassement en UD de ce secteur agricole, cultivé.</u></b></p>			
BON-P16	MAMET Thi Lan Anh épouse de M. Mamet Michel + conseil	533, 534, 535	Reclassement des parcelles déclassées de 2AU en A. Souhaite leur maintien en constructible pour construire une maison qui soit leur résidence principale. Sont actuellement en location.
<p><b>Réponse MO : Défavorable, le développement du secteur considéré n'apparaît plus d'actualité à l'échelle temporelle de ce PLU, au regard des capacités d'accueil du PLU sur la commune, et d'autant plus qu'il constituerait une extension importante de l'enveloppe urbaine.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission : Accord avec le MO</u></b></p>			
BON-P17 RD51 [®] RD123 [W]	CHARVIER Laurence	OA1668	Reclassement en UD de la parcelle déclassée en A. Originaire de Bons, habite à Lyon, souhaite revenir à Bons et construire sur la parcelle viabilisée par la proximité de la maison des grands-parents. Dotation parentale de 2001. Par cette lettre, je souhaiterais que vous réétudiez cette modification pour laisser ces 560m2
<p><b>Réponse MO : FAVORABLE à un léger élargissement des limites de la zone UD vers le sud, sur le parcellaire bâti existant.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission : La commission prend acte que le MO autorise une extension d'environ 500 m2 le long de l'avenue des Voirons, en retour à la limite du document précédent.</u></b></p>			

BON-P28	CHAPUIS Daniel	1941	Souhaite le reclassement en constructible, viabilisation en place ; parcelles données aux enfants(usufructier). 1 parcelle donnée à la commune pour faire un bac de rétention.
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE : Extension non souhaitable et non prioritaire de l'EU, consommation d'espace agricole.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> En accord avec le MO, demande en effet incompatible avec les objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles ou naturels</b></p>			
BON-P33	LAVY Isabelle	OA 1437	Parcelle constructible au PLU 2016, (Zone Uc2). Classée en zone A au PLUi. Demande reclassement en zone UD comme les parcelles voisines, lesquelles appartiennent à ses frères.
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE : Extension non souhaitable et non prioritaire de l'EU, consommation d'espace agricole</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> Accord avec le MO, l'enveloppe urbaine est définie au plus proche du bâti actuel. Parcelle en lien avec un bel espace agricole</b></p>			
BON-P43	VESIN Yvan	ON 1693, 1694, 1103, 1692	Maison sur parcelle ON 1693. La parcelle 1694, constructible au PLU 2016 est déclassée en zone A. Demande le reclassement en zone constructible. M'informe qu'il avait aménagé 2 chemins d'accès sur ses terrains en prévision de leur construction future
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE : Extension non souhaitable et non prioritaire de l'EU.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> La commission estime que le tracé du PLU actuel, incluant la parcelle 1694 dans la zone urbaine est plus cohérente pour le secteur.</b></p>			
BON-P46	DE ALMEIDA DA SILVA LEAL José et GASPARD Paul	OK 1446 1079	Maison mitoyenne sur 1077 et 1076. Les parcelles 1079 et 1446, propriétés de M. De Almeida étaient constructibles jusqu'en 2014 et déclassées en zone A au PLU approuvé en 2016. Maintenues en A au PLUi. Ce monsieur ayant pour projet de se construire une maison de plain-pied sur ses terrains demande en conséquence leur intégration en zone constructible.
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE : Extension non souhaitable et non prioritaire de l'enveloppe urbaine, consommation d'espace agricole</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> Accord avec le MO</b></p>			
BON-P4	GOUD Bernard	OB 514	Propriétaire des parcelles 515, 1222, 516, 1223, souhaiterait une extension mesurée sur la parcelle 514 pour permettre un agrandissement de surface au rez-de-chaussée pour permettre à son épouse handicapée de se mouvoir avec un minimum de confort (100 à 150 m²). (extension impossible sur la 516 car égout et cuve à fuel).
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE : Extension non souhaitable et non prioritaire de l'EU, consommation d'espace agricole. L'extension de la maison reste envisageable sur la parcelle bâtie (515 1222)</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> L'extension sur 100 m² le long de la parcelle apparaît concevable.</b></p>			

BON-P19	PASQUIER J. Marc	OI 441, 442, 1066	Parcelles passées de UH en A. Parcelles achetées en 2016 en constructible ; projet global avec M. Jacquier Donation à ses enfants en constructible. Assainissement et eau en place, pas de problème pour les accès.
<p><b>Réponse MO : Parcelle non trouvée en l'absence de précisions sur la section cadastrale et le lieu-dit.</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="156 409 568 797">  </div> <div data-bbox="592 443 1465 707"> <p><b>Parcelles situées au nord de Langin</b></p> <p><b>Avis de la commission :</b> Les 2 observations de M. Jacquier Bruno et de M. Pasquier J M, ci-après, sont liées et correspondent au nord de Langin</p> <p><b>Avis défavorable. La demande est en effet incompatible avec les objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles ou naturels</b></p> </div> </div>			
BON-P18	JACQUIER Bruno	OI 776	Parcelle passée de UH en A. Souhaite le reclassement de la parcelle en constructible. Assainissement et eau en place en 2016 (réservation et branchement acquittés). Projet avec M. PASQUIER pour un ensemble de parcelles (441, 442, 1066)
<p><b>Réponse MO : Parcelle non trouvée en l'absence de précisions sur la section cadastrale et le lieu-dit</b></p> <p><b>Avis de la commission :</b> Voir réponse à M. Pasquier BON P 19. Observation ci-dessus.</p>			
BON P55/ RD 458[C]- 459[C]	JAGENEAU Suzanne	Oi 313, Oi 1259	Parcelles en UD au PLU précédent classées en A. Demande le reclassement en UD mais aussi la raison du déclassement.
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE : Extension non souhaitable et non prioritaire de l'EU, Consommation d'espace agricole. Parcelle déjà classée A au PLU en vigueur.</b></p> <p><b>Avis de la commission :</b> Un classement en N serait plus pertinent pour tout le secteur où un corridor pour les déplacements de la faune est possible même s'il n'est pas identifié comme tel.</p>			
BON- P65/ RD465 [C]	VERNET Denis	OA 776	Parcelle classée en N sur le plan alors qu'elle a été, d'après lui, reclassée en U par la Mairie. Sentiment d'injustice car tout a été construit autour.
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE : Extension non souhaitable et non prioritaire de l'enveloppe urbaine, Consommation d'espace naturel. Parcelle déjà classée inconstructible (N) au PLU en vigueur, (inconstructibilité que le PLU a d'ailleurs élargi à d'autres parcelles limitrophes, ancien secteur d'OAP).</b></p> <p><b>Avis de la commission :</b> Dont acte, parcelle précédemment classée en N, pas d'évolution pour l'instant.</p>			

<b>BON-P45</b>	<b>JACQUIER Jacqueline</b>	<b>OB 730</b>	Parcelle en Zone N au PLU et secteur bâti environnant en Nb (habitat diffus). 1 demande de PC refusé par la Commune a fait l'objet d'un recours au TA qui a annulé la décision du maire et donc le PC a dû être validé. En conséquence de quoi le secteur a été classé en zone UD au PLUi, mais pas cette parcelle 730, ce qui ne semble pas être très cohérent vu la configuration du secteur. Demande d'inclure cette parcelle dans le périmètre de la zone UD au motif que cette dernière n'a plus aucune vocation agricole.
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE : Développement non souhaitable et non prioritaire du hameau de Marclay (situation éloignée, VRD insuffisants ...). La parcelle limitrophe (529) a été rattachée à la zone UD non par volonté de la collectivité, mais par la force d'un jugement.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission : La commission estime que ce secteur devrait être classé en NI.</u></b></p>			
<b>BON-RD 271 [C]- RD 399 [C]</b>	<b>CHAVANNE J Claude, Ginette</b>	<b>M 771 Chez Moachon</b>	La parcelle 771 a été classée en A alors qu'elle était en UC. L'activité commerciale et artisanale (installée depuis 1972) serait remise en cause et la parcelle est aménagée de longue date par des plaques béton et dalles gravier. Donc inexploitable. Demande reclassement en zone U.
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE : Extension non souhaitable et non prioritaire de l'enveloppe urbaine, au-delà du parking existant de l'entreprise. Consommation d'espace agricole qui entamerait un vaste tènement homogène.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission : Accord avec le MO</u></b></p>			

## BRETHONNE

N° Obs.	NOM	N° Parcelle Situation	Résumé des observations
<b>BRE-P5</b>	<b>SECHAUD Jean- François</b>	<b>OB 1688</b>	Parcelle en zone A. Demande un classement en zone U au motif qu'il a acheté une servitude en prévision d'assurer la desserte de cette parcelle dont les accès se feront par une voie communale et non départementale. Les réseaux sont également en attente.
<p><b>Réponse MO : Défavorable : Hors EU, consommation d'espace agricole, ...</b></p> <p><b><u>Avis de la commission : en accord avec le MO, demande en effet incompatible avec les objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles ou naturels.</u></b></p>			
<b>BRE-P7</b>	<b>MATRINGE Mireille et Alfred</b>	<b>OB 200</b>	Terrains en zone A. Souhaite qu'il puisse être constructible
<p><b>Réponse MO : Défavorable : Hors EU, consommation d'espace agricole, ...</b></p> <p><b><u>Avis de la commission : en accord avec le MO, demande en effet incompatible avec les objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles ou naturels</u></b></p>			

BRE-P8 / RD40 [C]	COLLOUD Bernadette et Béatrice	Les Daviets OD 1956 - 1958 - 1959	Terrains en zone A. Souhaite qu'ils puissent être constructibles
<p><b>Réponse MO : Défavorable : Hors EU, consommation d'espace agricole, ...</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> en accord avec le MO, demande en effet incompatible avec les objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles ou naturels</b></p>			
VEI-P6.2/ RD92.2 [C] /BRE	CHEVALLIER Angèle CHEVALLIER Michel	OD 930, 931, 932, 1476, 1473	Souhaitent que les terrains nommés ci-avant, situés autour de leur habitation deviennent constructibles
<p><b>Réponse MO : Défavorable : Hors EU, consommation d'espace agricole, ...</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> en accord avec le MO, demande en effet incompatible avec les objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles ou naturels. Actuellement en zone N, maintien de la situation.</b></p>			
P6.1/ RD 92.1[C] / BRE	CHEVALLIER Angèle CHEVALLIER Michel	1440	Parcelle située dans le périmètre de protection du château d'Avully. Actuellement en zone agricole, demande de rendre la parcelle constructible.
<p><b>Réponse MO : Défavorable : Hors EU, consommation d'espace agricole, sensibilité visuelle et paysagère (ayant justifié le classement Ap ...</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> en accord avec le M O pour les raisons invoquées. (OA1440 en zone agricole franche)</b></p>			
BRE-P1	DECORZENT Annie	OD 975 - 976 - 1233 - 1234 - 1235	Succession partage de plusieurs parcelles (frère + sœur). Espéraient pouvoir transformer la maison familiale en créant 1 ou 2 appartements pour assurer les frais de réfection de la toiture en très mauvais état. Demandent qu'au moins les parcelles bâties (hors 976) soient reclassées en zone constructible afin de pouvoir faire ces transformations sans changer l'emprise au sol.
<p><b>Réponse MO : Défavorable : Il s'agit d'un secteur d'habitat diffus qui ne peut être conforté, d'où le zonage A, dont le règlement permet de gérer l'existant.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> en accord avec le M O, voir le règlement pour les zones A</b></p>			
BRE-P3	RIGAUD Pierre	"DUGNY" OB 1735 - 1817 - 910	Parcelles déclassées en zone A (UA et UD au POS). Demande reclassement en Zone U.
<p><b>Réponse MO : Défavorable : Il s'agit d'un secteur d'habitat diffus qui ne peut être conforté, d'où le zonage A, dont le règlement permet de gérer l'existant.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> en accord avec le M O, voir le règlement pour les zones A. Ce classement pourrait éventuellement être réétudié à la faveur d'une révision, compte tenu du classement en UD de quelques parcelles voisines contiguës à la zone UH.</b></p>			
			

BRE-P6	THIEBAULT Handy	OB 1546	Le fond de sa parcelle (environ 250 m2) a été déclassé en zone A. Demande explications et reclassement en zone U comme précédemment.
<p>Réponse MO : Le PLUi garde en constructible les parcelles dans l'EU</p> <p><u>Avis de la commission</u> : Dont acte. Habitat diffus faiblement raccordé à la zone UH.</p>			
BRE-P2 / RD39 [C]	MUDRY Yvette et Michel	OD 1459 1906 - 1483	Parcelles déclassées en zone A. Demande reclassement en Zone U. Demande faite également par le conseil municipal (cf délibération « avis des communes »).
<p>Réponse MO : Défavorable : Il s'agit d'un secteur d'habitat diffus qui ne peut être conforté, d'où le zonage A, dont le règlement permet de gérer l'existant.</p> <p><u>Avis de la commission</u> : en accord avec le M O, voir le règlement pour les zones A</p>			
LUL- P13/BRE	BOCCAGNY Anne-Marie	OB 2222	Classée en UC pour 2/3 demande la totalité pour un projet de garage qui serait en zone Ap
<p>Réponse MO : FAVORABLE : dans ce cas particulier, il peut être envisagé de caler la limite de la zone UC sur la limite parcellaire</p> <p><u>Avis de la commission</u> : Partie précédemment classée en N. Le PLUi a déjà modifié la limite parcellaire permettant de satisfaire le besoin exprimé.</p>			

## CHENS SUR LEMAN

N° Obs.	NOM	N° Parcelle Situation	Résumé des observations
THO P1/CHE	GOSELIN Olivier et M- Hélène	"Vèrètre" OC 75, 76, 77	S'interrogent sur le motif pour lequel ces parcelles classées en zone UC/PLU actuel sont reclassées en A alors qu'elles sont situées à proximité d'une zone UH/projet PLU. Indiquent que ces parcelles voisines sont classées en UD et la zone attenante en 2 AU.
<p>Réponse MO : FAVORABLE sur le principe : Le rattachement des parcelles à la zone UD n'est pas illogique, sous réserve des possibilités d'accès de la RD.</p> <p><u>Avis de la commission</u> : La commission estime que le classement retenu dans ce projet de PLUi (habitat diffus en zone A) semble le plus approprié sans exclure toutefois que cette demande puisse être réexaminée à l'occasion d'une future procédure de révision du PLUi lorsque la zone 2AU aura été bâtie.</p>			

CHE- RD512 [ @ ]	BALABANOV Nedko	C1176, 1178, 1180, 1182	Souhaite implanter un cabinet dentaire annexé à son habitation, ce qui n'est pas autorisé en UDL. Demande un reclassement en UC comme au PLU de 2007. Classement actuel en UD2.
<p><b>Réponse MO : Le classement UDL (qui reste limité à quelques secteurs urbains du littoral), n'a pas vocation à accueillir des activités autres que celles en lien avec le lac ; en revanche, la zone UD permet 300 m<sup>2</sup> de SP d'activité avec accueil de clientèle.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Les parcelles considérées sont incluses dans la zone UD du projet. L'activité peut être développée.</b></p>			
CHE- RD299 [ W ]	RIVOLLAT Jean Martin	A1854, 1621	Demande le maintien des parcelles 1854 et 1621 en partie dans la zone constructible. Ces parcelles sont desservies par les réseaux et disposent d'un accès. De plus elles sont en continuité avec le bâti existant.
<p><b>Réponse MO : Défavorable : Extension non souhaitable de l'EU (s'agissant d'une zone de renforcement de surface importante, dont l'urbanisation aurait nécessité par ailleurs une nouvelle OAP (ce qui ne peut être envisagé à ce stade de la procédure).</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Parcelles effectivement en renforcement de l'EU et faisant parties d'un bel ensemble agricole cultivé de 1,3 ha. La commission approuve le choix du MO en vue de limiter la consommation de l'espace.</b></p>			
CHE-P1 RD43[C]	GARCIN Muriel et Dominique	OB 954-642- 462	Projet de construction prêt à être déposé pour instruction mais le classement a évolué de UA en A (C1)
<p><b>Réponse MO : FAVORABLE : La limite de la zone UD sera adaptée en alignement de la parcelle 979.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Une partie des parcelles 642 et 954 est fortement connectée à la plaine agricole et cultivée. La commission d'enquête propose le maintien en A des parties cultivées.</b></p>			
CHE-RD 2 [ W ]	REGARD Thierry	C248	S'oppose au déclassement de cette parcelle et demande reclassement en zone constructible
<p><b>Réponse MO : La parcelle n'existe pas sur Risnet, mais pour ce secteur de Chens, considéré comme village au titre de la loi Littoral, nous avons dû délimiter au plus près du tissu bâti existant pour définir les terrains constructibles.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Probablement une erreur de numérotation avec la parcelle 284 évoquée ci-dessous</b></p>			
CHE-P7 - VEI-P1 / CHE	REGARD Thierry	284 - 285	Parcelle en UD1 déclassée en N - 2 clients qui souhaitent acheter pour construire au maximum 2 maisons - Difficultés pour vendre depuis 9 ans à cause de la Municipalité -Souhaite son reclassement en U - déplore un manque d'information.
<p><b>Réponse MO : défavorable pour mêmes motifs que ci-avant, ces parcelles sont en extension non souhaitable de l'EU, dans un secteur de « village » au titre de la loi Littoral.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Malgré un classement en UD actuellement, ces terrains non construits, hors de l'enveloppe urbaine, peuvent être reclassés en N pour modérer la consommation de l'espace.</b></p>			

ANT-P7/ RD 343/ CHE	DIALLO- MORNAL Maimouna, MBAYE Modi	661 et 662	Contestent le classement de la parcelle 661, classée en A dans le projet PLUi alors qu'elle est classée en UC dans le PLU actuel. Demande de reclassement en UC
<p><b>Réponse MO : défavorable : Extension non souhaitable de l'EU, consommation d'espace, ...</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : La parcelle 661 et ses voisines sont sorties de la zone constructible en prenant en compte la définition de l'enveloppe urbaine au plus près du bâti existant.</b></p>			
DOU-P7.1/ RD124 / CHE	MBAYE Agnès DURET Nicolas	C1344 C1345 C1346	Maison bâtie sur la 1344 il y a plus de 10 ans. Les 2 parcelles sont classées en zone Udl au PLU. Dans ce projet de PLUi la parcelle 1346 est déclassée en zone Ap. Or, cette dernière est bordée d'une voie communale qui dessert tout le lotissement, et de ce fait est inexploitable d'un point de vue agricole et ne présente de surcroît aucun intérêt paysager. Ce déclassement induit une perte de valeur du tènement et interdit tout aménagement type piscine ou annexe non habitable. Conteste en conséquence cette décision et demande reclassement en zone UD.
<p><b>Réponse MO : FAVORABLE au rattachement à la zone UD, au regard de la faible superficie et de la situation de cette parcelle, enclavée entre le bâti et la voie de lotissement.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : La commission d'enquête estime que la parcelle C1346, actuellement en zone UD1 peut conserver le classement UD compte tenu de sa situation enclavée.</b></p>			
DOU-P15/ RD109 [C] CHE	REYMOND Julien	OA 681 - 1862 - 1864 - 1866	Terrains en indivision déclassés en partie en zone A (réduction de 4000 m2). Etaient au PLU d'octobre 2018 inscrits en zone 1AUb. La surface restante en zone constructible (3400m2) dans ce PLUi ne devrait permettre que la réalisation d'environ 8 logements. Or, une promesse de vente a été signée avec un aménageur foncier pour la réalisation de 12 logements sur les 7400 m2. (Demande de permis d'aménager déposée conformément au PLU de 2018 en vigueur). Les parcelles déclassées ne revêtent aucun caractère agricole particulier justifiant un tel classement. Demande en conséquence un reclassement en zone constructible afin de finaliser l'opération d'aménagement envisagée.
<p><b>Réponse MO : Défavorable : Seules les parcelles situées en zone de renforcement de l'EU, peuvent justifier d'être maintenues en zone constructible à court ou moyen terme (1AUd), dans le cadre d'une OAP (CHEN 7-Morty Nord). Les autres parcelles s'inscrivent en extension importante et non souhaitable de l'EU (consommation d'espace, ...).</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Le MO réaffirme l'objectif de limitation de la consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine. Il souhaite contrôler le développement urbain de ce secteur en partie inclus dans une OAP. La commission d'enquête prend acte en recommandant toutefois de vérifier les effets de la demande du permis d'aménager instruite selon le PLU de 2018.</b></p>			

## DOUVAIN

N° Obs.	NOM	N° Parcelle Situation	Résumé des observations
LOI-P6 / DOU	JOLIAT Sandrine	OD 2777 et 2778	Terrains viabilisés acquis suite à donation en 2004. Ces terrains sont en zone agricole inconstructible. Souhaite pouvoir y construire sa maison.
<p><b>Réponse MO : Défavorable : Les parcelles sont en discontinuité de l'enveloppe urbaine ...</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> Parcelles situées en pleine zone agricole et isolées de toute zone urbanisable (non constructible au PLU en vigueur et proposée non constructible au PLUi) : cette demande n'est donc pas recevable au regard de la politique de densification et des objectifs du PADDi de réduction des surfaces constructibles (modération de la consommation foncière, arrêt du mitage, protection des zones naturelles ou agricoles...).</b></p>			
DOU-P10.2	VIOLLAND Marie-Paul	OB 721 OB 717	A payé à l'époque des droits de succession sur la valeur constructible de ces terrains qui ont perdu leurs droits au fil du temps et classés en zone Nv (viticole) au PLU en vigueur. Demande reclassement de ces parcelles en zone U.
<p><b>Réponse MO : idem.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> Parcelles classées en zone viticole (Av) au PLU en vigueur et maintenues non constructibles au PLUi. La commission estime que cette demande n'est pas recevable pour les mêmes raisons que ci-dessus (LOI-P6/DOU).</b></p>			
THO- P13.1/DOU	DUSSONCHET Pierre	OA 1197, 1196, 1200, 1201, 2660, 1199, 1196, 1296	Constate que des parcelles classées en AUd au PLU existant sont reclassées en A. Même si une partie est concernée par l'EBF d'accompagnement, demande que l'ensemble reste en AUd. Une partie est reclassée en 2AU (1196). Demande de conserver le classement actuel. Souligne que les frais de succession ont été payés sur l'estimation du terrain à bâtir !
<p><b>Réponse MO : La zone 2AU se justifie par le manque de réseaux et de solution de desserte à proximité.</b></p> <p><b>Le reclassement des autres parcelles se justifie en ce qu'elle constituait une extension importante de l'enveloppe urbaine (du secteur de Bachelard) et compte-tenu par ailleurs, des capacités d'accueil jugées suffisantes à DOUVAIN dans les autres zones (U et AU) du PLUi.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> La commission est en accord avec la réponse argumentée du MO.</b></p>			
THO P3/DOU	BERLY Dominique	OB 344 "Sous le Bourg- Ouest"	Sollicite un nouveau classement de cette parcelle (2 AUa au lieu de A) exploitée sous forme de bail oral, en imaginant un futur écoquartier.
<p><b>Réponse MO : Défavorable : parcelle située manifestement hors de l'EU</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> Parcelle en pleine zone agricole et isolée de toute zone urbanisable. (Idem LOI-P6/DOU).</b></p>			

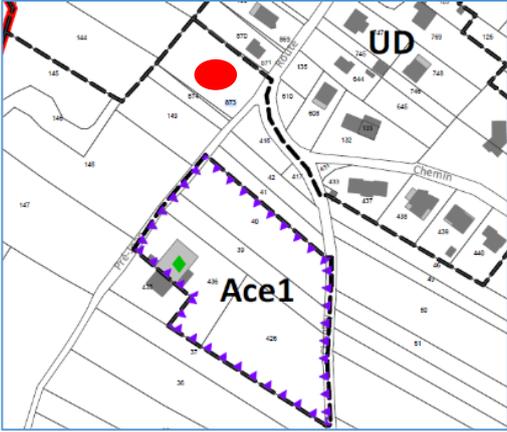
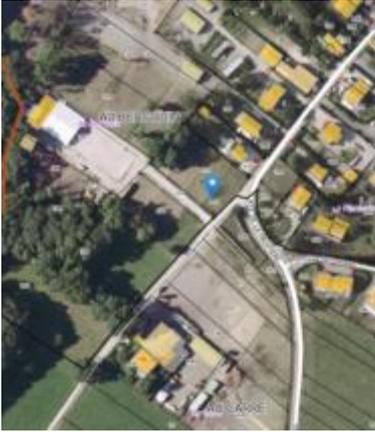
<p>DOU-P 17/ RD 229 [C], 262 [C]</p>	<p>LAPRAZ Georges</p>	<p>OB 1980</p>	<p>S'interroge sur le déclassement en partie de sa parcelle et propose éventuellement un autre découpage.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrain en cœur de zone du hameau de Chilly classé en zone Uh dans le PLU de 2017</li> <li>• Zone UH : zone urbaine à dominante d'habitat, cœur de hameau dense et historique.</li> <li>• Classement en zone Uh cohérent avec le PADD.</li> <li>• La parcelle non concernée par un risque fort (qui justifierait un déclassement).</li> <li>• Un CUO (CU07410519B0137) a été accordé en 2019 (accès aux réseaux et à la voirie)</li> <li>• Un certificat de décision tacite a été accordé (DP07410519A0094) le 9 octobre 2019 (fig. 10).</li> <li>• La demande de classement par le Conseil municipal (septembre 2019) des parcelles contiguës du château et des caves (parcelles B 1979, 1981, 2227, 2228 et 2266 (en zone UT au lieu de Ne) peut justifier une reconsidération du découpage (minime) de la zone - en ne modifiant pas la zone classée Uh aujourd'hui.</li> <li>• Les raisons d'un partage de la parcelle 1980 en triangle plutôt qu'en rectangle dans le prolongement de la zone bâtie du hameau (à surface égale) est incompréhensible. Si l'éventuelle raison du déclassement partiel de la parcelle 1980 répondait au classement d'une zone voisine en Ne, cette raison disparaît si ladite zone Ne est classée en UT comme demandé par la Commune.</li> <li>• N'est pas agriculteur et ne va pas cultiver la parcelle concernée.</li> <li>• Sa maison est une maison ancienne (XIXème) et le château voisin (un restaurant gastronomique) est également très ancien. Une vue aérienne indique clairement que la parcelle cadastrée 1980 est bordée de 3 côtés de constructions anciennes et se situe donc bien en zone dense et historique. Ainsi, le maintien de la parcelle en zone Uh paraît totalement justifié.</li> <li>• Proposition subsidiaire : Si d'aventure, pour des raisons d'économie du foncier, et malgré les arguments avancés, la décision de déclasser partiellement la parcelle 1980 devait être maintenue, demande à ce que soit modifié le sens du découpage en partageant la parcelle en 2 rectangles au lieu de 2 triangles (voir dossier fourni)). La limite UH se situerait alors parallèlement à la voirie existante et la zone en prolongement des bâtis actuels (maison, hangar, caves, château).</li> </ul>
<p><b>Réponse MO : FAVORABLE à l'extension des limites de la zone UH sur l'ensemble de la parcelle 1980.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Les arguments de ce propriétaire sont pertinents, la commission estime que cette demande est recevable. Elle ne peut donc être que satisfaite de la réponse positive du MO. En effet, le reclassement en UH de la partie « amputée » de cette parcelle ne semble pas de nature à modifier sensiblement l'économie générale du projet.</b></p>			

DOU-P10.1	VIOLLAND Marie-Paul	OD 422	Agriculteur. "le terrain en question est une plateforme non végétalisée précédemment classé en zone A mais aujourd'hui inclus en zone EBF, sans justification sérieuse. Or cela l'empêche de pouvoir y installer un bâti lié à son activité agricole : 1 tunnel pour stockage de foin qui lui permettra de le protéger de la pluie mais aussi des risques incendie. Demande donc de reclasser en zone A cette parcelle.
<p><b>Réponse MO : Cette parcelle est concernée par un EBF, dont l'emprise a fait l'objet d'une étude sérieuse, et qui interdit l'implantation d'une installation agricole.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission : Dont acte.</u></b></p>			
THO-P17/ DOU	ROBINET Cécilia	OB 1410	Parcelle en UH qui a fait l'objet d'une division parcellaire actée. Au PLUi cette parcelle sur laquelle Mme Robinet projette d'y construire son habitation, se trouve inscrite dans un périmètre de protection du patrimoine bâti en raison des habitations anciennes voisines. Ce classement compromet son projet (permis refusé). Or sur l'autre "flanc" se trouvent des constructions plus récentes en zone UD. Demande par conséquent le rattachement de sa parcelle en UD étant évident qu'elle ne peut construire une habitation moderne dans l'esprit du bâti ancien présent sur ce secteur.
<p><b>Réponse MO : Le zonage UH correspond aux enjeux de valorisation et de préservation des hameaux historiques.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission : La zone UH autorise bien les constructions neuves mais sous conditions. En conséquence, il appartiendra à ce propriétaire de soumettre un nouveau projet en conformité avec le règlement de cette zone.</u></b></p>			

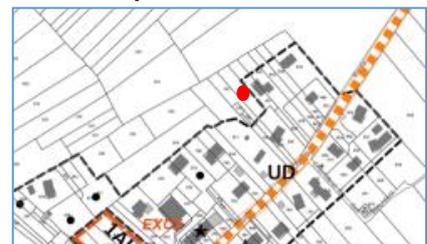
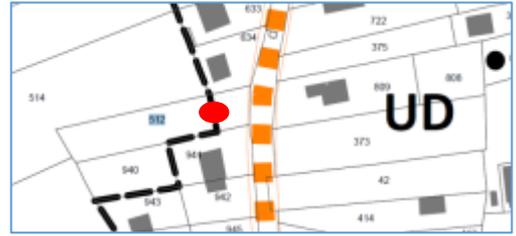
## EXCENEVEX

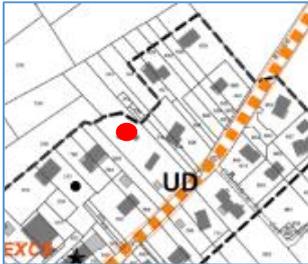
N° Obs.	NOM	N° Parcelle Situation	Résumé des observations
EXC-P2/ RD255 [C]	FABRE Frédéric	OB 550-111- 110	Aurait besoin de 140m <sup>2</sup> ou plus répartis sur les 3 lots pour pouvoir construire sa propre maison. Demande en conséquence une modification de la surface de la zone UBh (extension limitée - bande de 5 m de large sur l'ensemble des 3 parcelles.
<p><b>Réponse MO : Seule la partie des parcelles mentionnées située dans l'EU ont été mises en constructible</b></p> <p><b><u>Avis de la commission : dont acte, même si la limite de la zone UD est en biais, la commission considère que la surface constructible des parcelles reste importante (environ 2 000 m<sup>2</sup>). Pour autant, elle retient que l'élargissement d'une bande de 5 m supplémentaire ne devrait pas porter à grande conséquence sur les équilibres du PLUi.</u></b></p>			



EXC-P5	PERRIN Olivier et Edith	OD 873, 872	Parcelles constructibles avant le PLU de 2014 qui les a classées en zone A inconstructible. Classement confirmé dans ce projet de PLUi. Demande de reconsidérer ce classement.
<p><b>Réponse MO :</b> En dehors de l'EU, considérant par ailleurs l'application de la loi Littoral (déclinée par le SCoT du Chablais), et que Chevilly est un « village » dont l'extension de l'urbanisation doit rester limitée.</p> <p><b>Avis de la commission :</b> dont acte, pour autant, la parcelle pourrait marquer l'arrêt de la constructibilité du fait d'une voirie à l'ouest et du centre équestre proche. La réflexion serait à engager lors de l'élaboration du PLUi étendu à l'ensemble de l'agglomération.</p>			
			
EXC-P11.1/ RD258 [C]	BOUVARD Philippe ROMANENS Thierry pour ROMANENS Fernande et BOUVARD Denise	OD258 -259 - 559	Terrains constructibles puis déclassés en zone A au PLU 2013. Classement maintenu au PLUi. Ces propriétaires ne comprennent pas les raisons de ce changement (payaient l'ISF quand ce terrain était constructible) et s'estiment, depuis ce changement, purement et simplement spoliés. Demandent que ces terrains redeviennent constructibles.
<p><b>Réponse MO :</b> En extension de l'EU ...</p> <p><b>Avis de la commission :</b> dont acte, la commission retient l'approche du maître d'ouvrage.</p>			
EXC-P16	FICHARD Chantal	OC 441	Demande constructibilité de cette parcelle entièrement viabilisée et desservie par une voirie. Souhaite pouvoir construire pour ses enfants.
<p><b>Réponse MO :</b> En extension de l'EU ...</p> <p><b>Avis de la commission :</b> dont acte, la commission retient l'approche du maître d'ouvrage compte tenu de la situation cadastrale et de l'environnement général.</p>			
SCI - P31/ RD81 [C] / EXC	SCARVAGLIERI Carmelo	OA984	La parcelle est située en zone Nig dans le PLU actuel et en zone N dans le projet de PLU. Demande si une constructibilité de cette parcelle est possible.
<p><b>Réponse MO :</b> Le règlement écrit de la zone N prévoit l'évolution des habitations existantes (sous conditions).</p> <p><b>Avis de la commission :</b> dont acte. La parcelle n'est pas construite et affectée d'une coupure d'urbanisation Littoral. Maintien du classement N.</p>			

<p><b>EXC-P9/ RD219 [C] RD279 [C]</b></p>	<p><b>MOUCHET MAURICE Pierre et Mme</b></p>	<p><b>OA 512</b></p>	<p>Parcelle en UBh au PLU 2014, déclassée en A au PLUi. Demande reclassement à l'identique du PLU encore en vigueur</p>
<p><b>Réponse MO :</b> Au regard des critères de l'EU, il est compliqué de modifier la zone UD Le terrain restant constructible a une superficie d'environ 250 m<sup>2</sup>, sur lequel devra se situer la construction s'il y a un dépôt de PC. Le solde pourra servir de jardin.</p> <p><b>Avis de la commission :</b> dont acte, la commission retient les arguments du maître d'ouvrage. La surface de 250 m<sup>2</sup> maintenue constructible est à vérifier sur le document graphique. Dans l'esprit de la continuité de l'enveloppe urbaine, la zone UD pourrait partager la parcelle 512 en 2 parties égales d'environ 450 m<sup>2</sup>.</p>			
<p><b>SCI- P45/EXC</b></p>	<p><b>GUYON Michel et Pierre</b></p>	<p><b>OB 814-405- 70</b></p>	<p>Zone UBh devenue UT2 que les demandeurs voudraient en UD.</p>
<p><b>Réponse MO :</b> Ce classement résulte du souhait de la commune par rapport aux objectifs touristiques.</p> <p><b>Avis de la commission :</b> dont acte, la commission note la cohérence du classement de ces parcelles avec les objectifs affichés pour le développement touristique de cette entrée d'Excenevex.</p>			
<p><b>EXC-P3.1/ RD11 [C] RD 32 [@]</b></p>	<p><b>FABRE/DERUAZ Chantal et M.</b></p>	<p><b>Vigne d'Amot OD241</b></p>	<p>Parcelle totalement constructible au PLU 2014. Aujourd'hui entièrement inconstructible (Zone A). Demande reclassement en zone U de toute la parcelle ou pour le moins en alignement avec l'enveloppe urbaine au motif que sa faible largeur (10m) la rend quasiment inexploitable par un agriculteur et donc l'assurance que celle-ci se transforme inévitablement en friche.</p>
<p><b>Réponse MO :</b> L'enveloppe urbaine se base sur les limites cadastrales, et s'affranchit de celles-ci seulement quand la parcelle bâtie est trop importante. Même si le reste du terrain ne présente pas des caractéristiques favorables à l'exploitation agricole, le parti pris du PLUi est de mobiliser prioritairement le foncier disponible à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour limiter l'étalement urbain.</p> <p><b>Avis de la commission :</b> dont acte, la commission enregistre la cohérence du maître d'ouvrage sur le tracé de l'enveloppe urbaine du hameau de Chevilly. La réflexion sur l'enveloppe urbaine pourrait être affinée lors de l'élaboration du PLUi étendu à l'ensemble de l'agglomération sur la base des objectifs de développement retenus pour ce secteur.</p>			



EXC- RD323[W]	VEYSSIERE Hélène	OD621	Parcelle UB (hameau de Chevilly) devenue pour partie non constructible. Demande le maintien pour son projet de retraite (secteur développé autour de son chalet ancien) prête à un recours.
EXC- RD315[W]	LEROY-CARRE Lydie		
<p><b>Réponse MO : Seule la partie considérée comme dans l'EU a été mise en constructible.</b></p> <p><u>Avis de la commission</u> : dont acte, la commission enregistre la cohérence du maître d'ouvrage sur le tracé de l'enveloppe urbaine du hameau de Chevilly. La parcelle est largement constructible. Le tracé nord pourrait être précisé lors de l'élaboration du PLUi étendu à l'ensemble de l'agglomération (sur la base des objectifs de développement retenus pour ce secteur).</p>			
EXC- RD506[@]	BENJAMIN Marie- Yvonne pour SCI BELLEVUE	A830 et 646	La SCI est propriétaire d'un vaste domaine au bord du lac classé pour la majorité N. demande le maintien en zone constructible (UD) des parcelles 646 et 830 actuellement en UBh. Argumente d'une incohérence avec PADDi (espace préférentiel de développement).
<p><b>Réponse MO : Respect de la Loi littoral et principes de délimitation de l'EU ne peuvent justifier un classement en zone constructible.</b></p> <p><u>Avis de la commission</u> : dont acte, la commission partage l'ambition du maître d'ouvrage à respecter la loi Littoral. Le développement touristique du domaine sur la base du PADD est à justifier par le demandeur.</p>			
EXC- RD472[C]	REQUET Jacquelin pour 7 propriétaires	OD 82-810- 811-827- 829-242- 243-244- 545-22-58- 653	Hameau de Chevilly s'opposent au classement N sans concertation. Ont adressé 1 courrier au Préfet.
<p><b>Réponse MO : Respect de la Loi littoral et principes de délimitation de l'EU ne peuvent justifier un classement en zone constructible.</b></p> <p><u>Avis de la commission</u> : dont acte, la commission enregistre la cohérence du maître d'ouvrage sur le tracé de l'enveloppe urbaine du hameau de Chevilly. Les parcelles sont classées constructibles (UA) par le document en vigueur, sont occupées par des jardins.</p>			
YVO-P11/ RD197[C]/ EXC	BOUVIER d'YVOIRE - MORINEAUX Chantal	A735-1238- 1240	Ensemble de 2 ha (1AUt) sur lequel un projet touristique émerge (promesse de vente en négociation devant notaire) ancienne objet d'un OAP l'Etat propose l'abandon et le classement en 2AUt au motif de l'absence de projet. Demande maintien en 1AUt pour conclure le projet.
<p><b>Réponse MO : Le PLUi prévoit de maintenir la zone 1AUt.</b></p> <p><u>Avis de la commission</u> : dont acte, la commission partage l'approche pragmatique du maître d'ouvrage également portée par la commune.</p>			

## FESSY

N° Obs.	NOM	N° Parcelle Situation	Résumé des observations
FES-P5.1	NAZ Jeanne et René représentés par LAMBERT Jean-Claude	OA 656	Propriétaires de la parcelle 656 sur laquelle est prévue la création du parking de la salle des fêtes (ER 296), demande un droit à construire sur des terrains situés à l'arrière de la salle des fêtes.
<p><b>Réponse MO : Défavorable : Les terrains visés derrière la salle des fêtes constitueraient une extension non souhaitable de l'EU.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission : Défavorable. Ce serait aussi la porte ouverte à de nombreux problèmes de voisinage</u></b></p>			
FES-P4.1/ RD86.1 [R]	CHAPUIS Gérard, Marie Claude	OB 1363 1315 409	Demandent d'aligner la limite de la zone UD sur celle de la parcelle 296, ce qui détacherait une bande constructible sur les parcelles 1363, 1315 et 409. Le reste serait maintenu en zone A. Ceci d'autant que des constructions sont autorisées à proximité et que les réseaux existants pourraient desservir les nouvelles constructions. Signalent que les nouvelles constructions autorisées ne sont pas incluses dans la zone UD.
<p><b>Réponse MO : Défavorable : Extension non souhaitable de l'EU, consommation d'espace agricole d'intérêt paysage, ...</b></p> <p><b><u>Avis de la commission : en accord avec le MO, demande en effet incompatible avec les objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles ou naturels</u></b></p>			
FES RD 330, 358 [W]	HELENE Pierre	OB 1363	Souhaite que cette parcelle passe en constructible au moins dans sa partie haute. Elle fait suite à une zone construite. Précise dans message suivant (358) qu'elle souhaite que sa parcelle soit d'abord classée en AP préalable à une demande de constructibilité.
<p><b>Réponse MO : idem ...</b></p> <p><b><u>Avis de la commission : Cf. ci-dessus</u></b></p>			
FES-P2.2 /RD 85.2 [R]	MOYNAT Joëlle	OD 823 826 1269 1271	Constate que ces parcelles ont été sorties (en totalité ou en partie) de la zone précédemment constructible du PLU. La piscine construite sur la parcelle 823 est pour moitié dans la zone agricole. Demande à revenir au tracé précédent (Réintégration dans la zone UC).
<p><b>Réponse MO : Le PLUI a défini les zones de constructibilité, en cohérence avec celles de l'enveloppe urbaine (suivant l'objectif 23 du PADDi).</b></p> <p><b><u>Avis de la commission : Dont acte, en accord avec l'analyse du MO.</u></b></p>			

FES-P10	CONDEVAUX Patrick	OB 921, 924, 1395, 1394, 966	Souhaite que cet ensemble de constructions soit inclus dans la zone UD.
<p><b>Réponse MO : FAVORABLE pour partie : Les parcelles bâties (sises à Avugnens) peuvent être rattachées à la zone UD limitrophe, à l'exception de la parcelle 921 (non bâtie).</b></p> <p><b><u>Avis de la commission : Dont acte.</u></b></p>			
LUL-P9/ RD246, 247, 250 [C] et RD 379 [R]/ FES	SECHAUD Bernard	OA696	Parcelle (1040 m2) classée UB avec CU du 23/11/19 deviendrait A. Projet de construction de sa fille et sur cette parcelle qui a été viabilisée. Demande reclassement en UB, sinon de la totalité, d'au moins une surface suffisante pour un pavillon (800 m2).
<p><b>Réponse MO : Défavorable : La parcelles est située en extension de l'enveloppe urbaine. Néanmoins, le CU cristallise les droits à bâtir, sauf s'il y a une mention de sursis à statuer sur le CU.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission : Dont acte</u></b></p>			
FES RD 380 [R]	CLOUX- MALACORDA Marie et Pascal	OB 1394 OB 966	Demande le maintien des parcelles en constructible (Elles le sont depuis 1975)
<p><b>Réponse MO : FAVORABLE : comme vu ci-avant (requête de CONDEVAUX Patrick).</b></p> <p><b><u>Avis de la commission : Dont acte</u></b></p>			
LUL-P8/FES - FES RD 381 [R], RD 452 [w]	VACHERAND J Pierre	OD 1549	Demande le maintien de la parcelle en constructible Constructions existantes ou en projet sur la presque totalité du voisinage. Plan de lotissement prévu mais non encore mis en œuvre. (Doc de 4 p. pour préciser ses projets à partir de la définition d'éléments structurants).
<p><b>Réponse MO : Défavorable : la constructibilité de la parcelle constituerait une extension importante de l'EU (près de 3 800 m<sup>2</sup>), mais au vu de sa situation particulière, son urbanisation future pourrait être réexaminée dans le cadre du prochain PLU-hd à 25 communes.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission : Dont acte</u></b></p>			
FES- P2.1/RD 85.1 [R]	MOYNAT Joëlle	OD 1295 1296 1291	Constate que les parcelles citées ne sont pas incluses dans l'enveloppe urbaine UC alors qu'un PC a été autorisé. Demande la correction de la limite.
<p><b>Réponse MO : Voir réponse ci-avant.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission : Idem</u></b></p>			
FES-P7/ RD130 [C] RD 169 [R]	DE OLIVEIRA Annabelle BOUCHER Jérémie	OA 651, 689	Demandent d'intégrer dans la zone UD une partie des parcelles 651 et 689, en contrepartie de la servitude de passage et de réseaux qu'ils ont aménagés permettant le désenclavement des parcelles 671 et 648 voisines. Signalent que ces parcelles ne sont pas facilement accessibles pour l'agriculture.
<p><b>Réponse MO : Défavorable : parcelles situées EU – Il y a un recours en justice pour l'accès à la 671 et 648.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission : Dont acte</u></b></p>			

## LOISIN

N° Obs.	NOM	N° Parcelle Situation	Résumé des observations
LOI-P7	VIGNY Pierre et Stéphane	E266 E441	Parcelles sur Tholomaz, classées en zone Ap. Viabilisées à 100% (tous les réseaux) situées à proximité immédiate du "centre" et attenantes à l'habitation familiale (511). Accessibles par route communale. Demande classement en zone U.
<p><b>Réponse MO : Hors EU</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> en accord avec le MO, demande en effet incompatible avec les objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles ou naturels</b></p>			
LOI-P10	BIAR Edmond et Mme	ZD 199 - 272	Se renseignent sur le statut de plusieurs parcelles, toutes étant en zone A, demandent qu'au moins une partie (environ 2500 m2) puisse être constructible (UD par exemple).
<p><b>Réponse MO : Défavorable : parcelles situées en discontinuité de l'EU.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> en accord avec le MO, demande en effet incompatible avec les objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles ou naturels</b></p>			
LOI RD125 [C] RD266, 267, 270 {C}	BOCCARD Catherine BOCCARD Léa BOCCARD Laurent	ZE 618, 619, 620, 622, 623, 624	Parcelles reçues en donation en 1994, classées UC au POS. Puis 2ème donation/partage entre époux et enfants. Le PLU 2018 a déclassé ces parcelles en zone Ap (Zone : Ap - Sous-secteur d'activités agricoles à valeur paysagère) et maintenues en Ap au PLUi. Conteste fortement ce déclassé et demande reclassement en zone constructible aux motifs que ces parcelles sont entourées de construction, à proximité du centre de Tholomaz et viabilisées.
THO- P9.1/LOI			Il s'agit de terrains de famille classés en Ap au PLU du 27 mars 2018 qui avaient reçu l'avis favorable du CE pour être reclassés constructibles. Ont historiquement fait don d'une bande de terrain pour accéder aux parcelles situées en arrière, et qui ont été construites. Ont fait une division parcellaire. Le Frère, agriculteur, souligne la difficulté de cultiver ces terrains du fait de la proximité des habitations. Demande un reclassement en constructible.
<p><b>Réponse MO : Défavorable : parcelles situées en discontinuité de l'EU, dans un ensemble agricole homogène.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission :</u> en accord avec le MO, demande en effet incompatible avec les objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles ou naturels.</b></p>			

LOI-P2	FAURESTIER Bernadette Indivision BLANC- DEGENEVE	ZB 30 ZB 31, 32	Ces terrains étaient constructibles (Zone 2AU) puis déclassés en zone A au PLU. Classement A maintenu au PLUi. Ces propriétaires m'indiquent que ces tènements qui avaient vocation à être bâtis, ont été viabilisés et sont desservis par une route qui les borde. Sont prêts et décidés aujourd'hui à céder leurs terrains et demandent que ceux-ci puissent être reclassés en zone AU.
<p><b>Réponse MO : Défavorable : extension de l'EU, consommation d'espaces agricoles ...</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : en accord avec le MO, demande en effet incompatible avec les objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles ou naturels.</b></p>			
THO-P17/LOI	VIGNY Stéphane	ZE593	Souhaite construire à côté de l'habitation de ses parents sur un terrain N viabilisé. Demande le classement d'une surface de 1500 m2. Il va s'installer à Loisin comme agriculteur à la fin de sa formation.
<p><b>Réponse MO : Défavorable : extension de l'EU, parcelle située dans un secteur d'habitat diffus qui ne doit pas être conforté.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : en accord avec le MO, demande en effet incompatible avec les objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles ou naturels</b></p>			
BON-P49/ RD 454 [C]/ LOI	PEILLEX A M née Ravonez	ZD 199, 1020, 559 « Luge Pernet »	Souhaite voir ses parcelles classées en constructible. Dossier de 39 pages sur le site dont les demandes des différents CU Ne demande la constructibilité que pour 2 parcelles.
<p><b>Réponse MO : Défavorable : En dehors de l'EU</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Parcelles en dehors de l'enveloppe urbaine, classées en zone Avp (secteur d'activité agricole viticole à valeur paysagère) au PLU en vigueur. Maintenus en zone inconstructible au PLUi. En accord avec le MO, cette demande n'étant en effet pas compatible avec les objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles ou naturels.</b></p>			

## LULLY

N° Obs.	NOM	N° Parcelle Situation	Résumé des observations
LUL-RD 138 [W]	FUMANI Famille	OB 408	La famille demande le reclassement en zone UC de la parcelle n°406 contiguë classée en zone N dans le projet/PLU
<p><b>Réponse MO : Défavorable : Extension non souhaitable de l'EU, consommation d'espace concerné en outre par un EBF,</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Dont acte. Il s'agit bien de la parcelle n° B408 (et non 406) classée en zone N dans le projet/PLUi, contiguë à la zone UD, donc située hors EU et qui est impactée en totalité par un EBF d'accompagnement et en bordure Est par un EBF strict ; de plus elle est traversée sur le bord Ouest par un sentier à conserver (art L 155 -38 du CU).</b></p>			
LUL-P6	RION Jacquelin	OB 367 "les Trolliets"	Parcelle intégrée dans une OAP du PLU en vigueur qui n'est pas retenue au PLUi. Classement A. Demande la constructibilité
<p><b>Réponse MO : Ce secteur en extension de l'EU, et consommateur d'espace agricole, n'est plus apparu comme prioritaire pour le développement de la commune à l'échelle de ce PLUi, (même dans le cadre d'une OAP).</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : En accord avec le MO, parcelle située hors EU dans une zone agricole</b></p>			
LUL-P11	PAULETTO Orlando (fille pour père)	OB 921	Terrain chez Jacquier devenu constructible (pour environ 1/3) souhaite une surface plus grande (veut vendre pour payer la maison de retraite pour ses parents).
<p><b>Réponse MO : : Seule la partie de la parcelle rattachable à l'EU peut être rendue constructible ; le reste constituant une extension non souhaitable de l'urbanisation (consommation d'espace).</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : En accord avec le MO, la partie non constructible de la parcelle sort de l'EU. En outre, la topographie se prête mal à une extension.</b></p>			
	JACQUIER Nadine	B112-113- 116-117	4 lots déjà construits sur la partie des parcelles en UD. Demande l'intégralité pour 6 autres lots
<p><b>Réponse MO : Le PLUi reprend les limites du PLU en vigueur dans le secteur considéré. L'intégration demandée (des autres lots) constituerait une extension importante et non souhaitable de l'urbanisation (+ consommation d'espace agricole, ...).</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Dont acte. Maintien du classement actuel</b></p>			
SCI-P40/ RD138 [@] RD161 [C] RD463 [W] <b>LUL</b>	FUMANI Marie-Ange LEFEVRE X	OB 408- 768/770	Demandent extension vers l'est de zone UD (au moins une partie en préservant le ruisseau). Accès possible par le chemin existant de bordure dans zone UD (1303)
<p><b>Réponse MO : Défavorable comme répondu ci-avant (doublon avec requête famille FUMANI).</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Voir avis FUMANI Famille ci-dessus. Parcelles hors EU et impactées par des EBF strict et d'accompagnement ainsi que l'emprise d'un sentier à conserver.</b></p>			

## MARGENCEL

N° Obs.	NOM	N° Parcelle Situation	Résumé des observations
SCI-P56.1 RD145 [R]/ <b>MAR</b>	PICCOT François	Zones AUC	Demande la suppression de toutes les zones AUC (UD sur Zusinges et Bisselingses)
<p><b>Réponse MO :</b> : Margencel étant située en zone de « desserrement » de la ville de Thonon, présente des enjeux particuliers de développement, confrontée aux limites posées par la loi Littoral. Il importe de conserver les deux seules zones de développement urbain projetées à Zusinges et Jourvenex, dont les OAP permettent de maîtriser le développement et de diversifier les types d'habitat, en compatibilité avec les orientations du SCoT et du PLH sur ces thématiques.</p> <p><b>Avis de la commission :</b> <i>Dont acte. M PICCOT François évoque principalement le cas des ex zones AUC du précédent PLU non reprises dans le projet/PLUi.</i></p>			
MAR-P5/ RD112 [C]	DUCHENE ET REBUT	1349 et 1353	Ces parcelles précédemment classées en Ni sont reclassées en zone A dans le projet de PLU. Les personnes demandent un reclassement en zone UD voire 1 AUd avec un argumentaire repris dans un courrier en date du 20/11 remis.
<p><b>Réponse MO :</b> Défavorable, s'agissant d'une extension non souhaitable de l'enveloppe urbaine de Ronsuaz (+ consommation d'espace agricole, ...).</p> <p><b>Avis de la commission :</b> <i>Dont acte. La configuration des parcelles ne constitue pas une "dent creuse" au sens strict.</i></p>			
MAR-P12/ RD118 [C]	JORDAN Père et Fils	521,522,523, 559 et 1556	Ces parcelles sont classées en Ap dans le projet de PLU et impactées par une coupure d'urbanisation littorale au regard de l'art L 121-22 du CU. M JORDAN présente un dossier de demande de constructibilité pour les 2 parcelles contiguës à la zone UD soit les parcelles 521 et 522 (fratrie de 2 personnes) tout en maintenant le classement Ap pour les autres parcelles. Evoque le cas de la parcelle mitoyenne n° 507 reclassée en UD sans véritable justificatif. Met en évidence que la plus grande part des tènements restent en Ap
<p><b>Réponse MO :</b> Défavorable, s'agissant d'une extension non souhaitable de l'EU dans une coupure d'urbanisation, qui par ailleurs, consommerait et fragmenterait un ensemble agricole homogène</p> <p><b>Avis de la commission :</b> <i>Accord avec le MO. A noter que les parcelles situées hors EU sont impactées en totalité par une coupure d'urbanisation littorale (art L 121-22 du CU).</i></p>			
SCI-P56.2/ RD145 [R]/ <b>MAR</b>	PICCOT François	OB 1766	Interroge sur une possible intégration partielle (vers le Nord-Ouest et vers le Nord-Est jusqu'à la route) de la parcelle agricole en zone UD
<p><b>Réponse MO :</b> Défavorable, s'agissant d'une extension non souhaitable de l'EU, la voie d'accès à la maison (sise sur ladite parcelle), constituant un point d'appui à la limite de la zone UD.</p> <p><b>Avis de la commission :</b> <i>Dont acte. La majorité de la parcelle de M PICCOT est classée en zone UD, la partie NO étant hors EU et la partie N/E étant séparée du chemin par la parcelle 1659.</i></p>			

SCI-P56.3/ RD145 [R]/ <b>MAR</b>	PICCOT François	OB121 à 125 -1692-1693	Interroge sur de possibles droits à construire (UD) accordés sur ces parcelles (chemin des Plantées - lieudit Les Plantes), isolées dans une zone agricole
<p><b>Réponse MO :</b> Le classement UD a été appliqué pour reconnaître le caractère équipé et urbanisé (même modestement) du secteur existant, mais compte-tenu de la loi Littoral, et de sa situation en coupure d'urbanisation, cette zone ne peut être étendue, ni densifiée.</p> <p><b>Avis de la commission :</b> Ces parcelles non bâties se situent en zone agricole au PLU en vigueur. La commission estime que l'extension de la zone UD, anciennement Ni, ne comprenant que 7 constructions, serait inappropriée car en contradiction avec les objectifs clairement affichés du PADDi de modération de la consommation foncière et de préservation des espaces naturels et/ou agricoles. Pour rester cohérent, l'ensemble des parcelles construites pourrait être classé en zone d'habitat diffus.</p>			
MAR-RD 113 [R 7-5] [C]	PICCOT François	Zone AU	Propose le maintien d'une zone AU, Route de la Croix (zonage A)
<p><b>Réponse MO :</b> La suppression de zones AU dans le chef-lieu, résulte de leurs superficies très importantes, qui ne pouvaient plus se justifier au regard des besoins fonciers estimés pour le développement de Margencel. Rendre urbanisable ces tènements ne respecterait plus le taux de croissance projeté sur la commune.</p> <p><b>Avis de la commission :</b> Dont acte, la commission retient les arguments du MO en accord avec le taux de croissance refenu.</p>			
MAR-RD 259 [W]	MERCIER Claire et Michel	Zonage A	Demandent la possibilité d'acquérir une parcelle en bordure de la zone Ngv pour permettre à leur fils saisonnier d'implanter un habitat léger (Tiny House). Une réponse négative a été apportée par le SYMAGEV le 17/09/19, dirigeant la personne sur le maire. La parcelle convoitée est en zone A
<p><b>Réponse MO :</b> Défavorable, la délimitation et la vocation de la zone Ngv répondent à des besoins spécifiques de gens du voyage en cours de sédentarisation, et non à des besoins de logements des travailleurs saisonniers.</p> <p><b>Avis de la commission :</b> En accord avec le MO. L'implantation envisagée se situe par ailleurs sur une parcelle impactée par un réservoir de biodiversité (art L 151-23 du CU).</p>			
MAR-RD 268 [W]	GIROUD Nathalie	508,509,510, 512	Conteste le classement de ces parcelles qui sont pour partie en zone UD (secteur JOURVENEX) et pour partie en zone Ap. Demande un classement unique en zone UD en mettant en avant que les parcelles avoisinantes sont construites.
<p><b>Réponse MO :</b> Le PLUi a intégré à la zone UD, les parties parcellaires constitutives d'une dent creuse de l'EU. L'intégration demandée de la totalité des parcelles, constituerait une extension non souhaitable de l'urbanisation, qui plus est dans une coupure d'urbanisation.</p> <p><b>Avis de la commission :</b> Accord avec le MO. La partie non constructible des parcelles classées en Ap est par ailleurs impactée par une coupure d'urbanisation littorale.</p>			

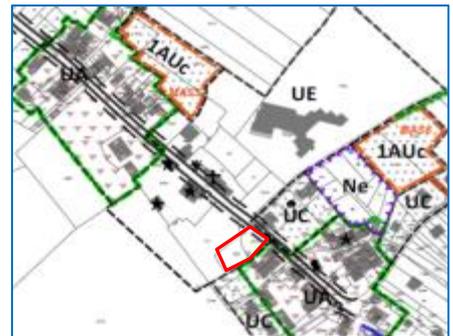
MAR-P6	BESSON Anne-Marie et DEPRAZ Josette	1749,4363 et 4364	Ces parcelles sont classées en AU dans le PLU actuel et reclassées en A dans le projet de PLU. Elles souhaitent un reclassement en UD
<p><b>Réponse MO : Défavorable pour les mêmes motifs que présentés ci-dessus.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Dont acte. Par ailleurs, les parcelles se situent clairement hors de l'EU. Observation émise collectivement également par M PICCOT Luc.</b></p>			
MAR-P8/ RD114 [C]	JACQUIER Mario	OB 1768	M JACQUIER considère que la parcelle précédemment classée en totalité en zone UC est reclassée pour partie en zone UD et partie en zone N. Il indique que cette parcelle dispose de toutes les commodités. Un géomètre est intervenu récemment pour un PV de bornage.
<p><b>Réponse MO : FAVORABLE : Le fond de ladite parcelle (s'agissant d'une surface modeste) peut être rattachée à la zone UD en s'adossant à la limite de l'EBF.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Accord avec le MO. La parcelle bordée par un ruisseau va être reclassée en UD en tenant compte de l'emprise des EBF.</b></p>			
SCI-P8 RD5.5 [R] RD7 [C] MAR	VAREILLAUD Vivien MIAUX Brigitte	OB 882	Le fils, accompagné de sa mère, intervient au nom de son père Philippe pour demander qu'une partie de la parcelle mitoyenne à celle de ses parents (1932) soit rendue constructible sur environ 200 m2 pour lui permettre de s'installer avec sa famille.
<p><b>Réponse MO : Défavorable, s'agissant d'une extension non souhaitable de l'EU en bordure d'un espace naturel sensible.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Accord avec le MO. La parcelle A 882 située en zone Ap est impactée par une coupure d'urbanisation littorale.</b></p>			
BON-P59/ RD 462/ MAR	DEGRAVE Thomas (Sté YTEM) pour M. NAHUM		Parcelles passées de AUC en A. Demande le reclassement en UD. Contentieux à propos du permis d'aménager. Comparaison avec l'OAP MAR2 qui prévoit 80 logements. Un tel choix ne semble pas obéir à un parti pris urbanistique mais plus politique.
MAR-RD 319 [W]	NAHUM Claude	A 1883, 2260,4267, 4268	Manifeste son incompréhension face au nouveau classement des parcelles identifiées ci-contre qui étaient constructibles et ont été reclassées en A dans le projet/PLU. Il évoque le projet d'OAP proche MAR 2 ce qui semble indiquer un besoin de densification dans ce secteur, indique que ces parcelles sont viabilisées, et qu'un PA a été déposé sur ces ténements refusé pour cause d'un problème lié aux carrefours existants. Il sollicite un reclassement en U
<p><b>Réponse MO : Défavorable pour les mêmes motifs que présentés ci-avant.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Dont acte. Les parcelles sont situées de façon significative hors de l'EU.</b></p>			

MAR-P3/ RD383 [C]	RICHARD J- Christophe et Cristelle	4249, 4257,4260, 2326,2327 et 2332	Contestent le classement de ces parcelles en Ap. Demandent leur reclassement en UD ne comprenant pas la raison de leur exclusion de l'enveloppe urbaine. Indiquent que ces parcelles sont en indivision (3 enfants) désireux de réaliser un projet immobilier. Un CU a été délivré le 24/09/2019 et ces personnes font état d'un avis favorable du maire de la commune.
<p><b>Réponse MO : Défavorable, s'agissant d'une extension de l'EU dans une coupure d'urbanisation (+ consommation d'espace agricole, ...).</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Accord avec le MO.</b></p>			
MAR-P13/ RD119 [C] - RD413 [W]	PICCOT Jacques	A 4362	M PICCOT conteste le classement en zone A de la parcelle acquise suite à succession, évoquant des problèmes personnels. Parcelle en zone AU au PLU. Ce déclassement le lèserait gravement par rapport à ses frères et sœurs.
<p><b>Réponse MO : Défavorable, s'agissant d'une extension non souhaitable de l'EU et pour les mêmes motifs que ceux opposés aux requérants dans le même secteur.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Accord avec le MO</b></p>			
LUL- P5/MAR	ROCH- MAMET Christiane et Jean	OB816 à 818 "les Etrables"	Parcelles partiellement constructibles entre 2 zones construites. Demandent intégration en UD pour faire la jonction
<p><b>Réponse MO : Défavorable, s'agissant d'une extension non souhaitable de l'EU, dans un ensemble agricole homogène.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Accord avec le MO</b></p>			

## MASSONGY

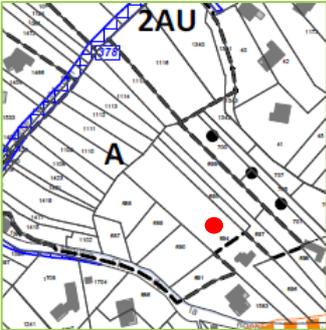
N° Obs.	NOM	N° Parcelle Situation	Résumé des observations
MAS- RD407.2 [W]	CONSTANTIN Jean-Claude et 5 autres signataires	OC1671	Projet de classement en UA du parc du château contraire objectif 22 du PADD demande EBC
<p><b>Réponse MO : Le devenir du secteur est cours de réflexion avec la commune, mais son intégration dans le périmètre patrimonial à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU en garantit la préservation.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : dont acte, la commission partage le questionnement sur l'intérêt de classer en UA du parc qui aurait pour conséquence d'effacer une réalité patrimoniale. Le projet de classement n'est pas adapté. La commission est favorable au maintien du classement en vigueur.</b></p>			

<p><b>MAS-RD63 [WEB]</b></p>	<p><b>Anonyme</b></p>		<p>L'extension de l'urbanisation ne préserve pas les trames jaune, bleue et verte (entre la plaine de Douvaine et Sciez)  Demande de ne pas créer les zones 1AUc : MAS5 et MAS6 et les conserver en A ou UE  L'extension UA autour du Château devrait demeurer UE  Pas illogique de classer UA des parcelles déjà partiellement construites 111 et 1813</p>
<p><b>Réponse MO :</b> Concernant les zones 1AUc, celles-ci ont été établies au regard des besoins exprimés résultant de la projection démographique sur Massongy, mais également de la nécessité de les localiser dans le centre bourg, dont la proximité à terme du BHNS nous amène à privilégier ce secteur. De plus, ces OAP seront mobilisées pour répondre en partie à la politique de logements aidés sur Massongy, notamment MAS8, qui a été acquis par l'EPF pour le compte de la commune.</p> <p>Pour la demande de déclassement de la zone UA, sa localisation en en plein centre-bourg rendrait un éventuel déclassement peu logique au regard des objectifs du PADD, de prioriser certes la poursuite de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine, mais également les secteurs situés dans le centre où se situent en général la majorité des commerces et des services, notamment de mobilité. Le nombre de zone UE prévues sur Massongy suffit aux besoins, en précisant également, que le SCOT donne une enveloppe limitée en matière de surface dédiée aux équipements publics.</p> <p>Enfin au sujet de la demande de reclassement d'un terrain en UA, la distance séparant le terrain bâti adjacent et le prochain terrain bâti est trop important pour le classer en U, ce terrain ne répondant pas aux caractéristiques d'une dent creuse.</p> <p><u>Avis de la commission :</u> dont acte. A ce stade, la commission se limite à considérer la demande de constructibilité formulée dans la contribution. La cohérence entre l'intérêt et la localisation des OAP est discutée plus avant ainsi que la continuité des corridors écologiques.</p> <p>Sur la demande relative à la constructibilité des parcelles 111 et 1813, la commission note une certaine contradiction entre la position affichée pour le classement du parc du château et la demande du particulier. La parcelle 1813 est en partie construite. La zone UA pourrait a minima, intégrer les accès à ce bâti. (le classement en UC serait également concevable).</p>			
<p><b>MAS-RD69 [W]</b></p>	<p><b>Anonyme</b></p>	<p><b>2AU</b></p>	<p>Contre la création de zones 2AU en général qui consomment des espaces A  En particulier contre 2AU chemin du Clos, car de taille utilisable en agriculture. Eviter de construire davantage sur ce coteau déjà fortement mité  En conséquence supprimer les ER 374 , 402 et 378 pour l'élargissement d'accès (chemin des clos et des vignes du Moulin), qui ne présente aucun intérêt pratique et ne servirait qu'à encourager la circulation automobile et à créer des voiries de déviations inutiles.</p>
<p><b>Réponse MO :</b> Cette zone 2AU, dont l'urbanisation est temporisée en ce qu'elle n'est pas prioritaire, est néanmoins nécessaire pour répondre à d'éventuels futurs besoins, quand les autres gisements fonciers de Massongy auront été urbanisés. Pour ce faire, il devra également bénéficier d'une desserte suffisante en réseaux. Cette zone faisant partie d'un tènement agricole encore vaste mais cerné par l'urbanisation justifie plus d'être urbanisé (à terme), que d'autres secteurs en extension de l'EU.</p> <p><u>Avis de la commission :</u> Considérant cet espace interstitiel au sein de l'enveloppe urbaine, la commission estime qu'il pourra à moyen terme jouer un rôle important dans l'aménagement de la ville. Son affectation en 2 AU lui paraît justifiée. La question sera développée plus en avant dans le rapport.</p>			

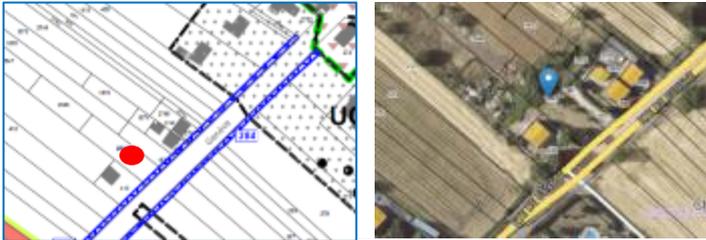


MAS-RD314 [C]	MARCHAND Yann YTEM	A471-591 à 593 Bardenuche	Argumente en faveur du classement UD en réaction à l'observation RD269 (contre)
<p><b>Réponse MO : DEFAVORABLE</b> : En effet, étant en dehors de l'EU, ce tènement devrait être reclassé en zone inconstructible dans le PLUi soumis à approbation pour ne pas recharger les droits à construire. En revanche, cela ne remet pas en cause la validité du PA en cours.</p> <p><u>Avis de la commission</u> : dont acte. La commission constate que la zone UD est définie autour de projets de construction récemment autorisés. La délivrance des droits à construire aurait méritée d'être réfléchi en amont dans le cadre de la définition d'une enveloppe urbaine globale du hameau de Bardenuche et celui des Grandes et Petites Conches.</p>			
MAS-RD 4 [W]	BRUNEL Pierre	Aucune indication de parcelle	Sa maison d'habitation est située sur une zone non Constructible. Question : Le nouveau règlement va-t-il permettre de régulariser cette situation ?
<p><b>Réponse MO</b> : Au regard de l'emplacement de la parcelle bâtie C 509 et des critères de l'enveloppe urbaine, cette parcelle peut difficilement faire l'objet d'un autre classement qu'en zone A. Cependant, le règlement écrit de la zone A prévoit la gestion et l'évolution (sous conditions) des habitations existantes.</p> <p><u>Avis de la commission</u> : dont acte. La commission suppose que le maître d'ouvrage a bien identifié la propriété du demandeur. La réponse est partagée, les règles de la zone A permettent la réhabilitation et l'évolution du bâti existant.</p>			
MAS-RD 37 [W]	Anonyme		Demande la limitation de la zone UD en bordure du Mont de Boisy et de la forêt pour respecter l'orientation 19 du PADD.
<p><b>Réponse MO</b> : La délimitation de la zone UD s'est calée logiquement, d'une part sur le tissu bâti existant, mais également sur les autorisations d'urbanisme en cours de validité.</p> <p><u>Avis de la commission</u> : dont acte. La commission retient les arguments avancés par le maître d'ouvrage. A ce niveau la limite de l'urbanisation paraît clairement affirmée.</p>			
MAS-P13/RD29 [C] RD12.14 [R]	PERSICO André	2722	Demande passage parcelle en UC car déjà viabilisée (et a participé aux frais) (C11)
<p><b>Réponse MO</b> : Défavorable, s'agissant d'une extension non souhaitable de l'EU (+ consommation d'espace).</p> <p><u>Avis de la commission</u> : dont acte. La commission partage la position du maître d'ouvrage et - compte tenu des arguments qu'il a développé plus avant sur les besoins de la commune de Massongy - elle propose au maître d'ouvrage, dans le cadre d'une révision future, de considérer ce secteur (Pré Girod) de préférence à de nouvelles emprises sur les terres agricoles proches du bourg.</p>			
			

<b>MAS-P6/ RD21 [C] RD12.5 [R] RD135[C]</b>	<b>SAUTIER Simon et Jérôme</b>	<b>518-265- 266</b>	CU accordés sur 2 parcelles en été 201x, Demandent le maintien d'au moins une partie des parcelles en constructible en s'alignant sur les contours UD (C4 et projet de courrier au Pdt de Thonon Agglomération)
<p><b>Réponse MO : Défavorable : Parcelles de surfaces très importantes (respectivement de 3956m<sup>2</sup> et de 4221m<sup>2</sup> + 46 m<sup>2</sup>), donc des superficies très importantes, qui ne permettent pas de les rattacher à l'EU, s'agissant d'une extension non souhaitable, et qui entamerait et fragmenterait un ensemble agricole homogène.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : dont acte. La commission partage l'ambition du maître d'ouvrage de maîtriser la consommation d'espaces agricoles. Toutefois, la requête est compréhensible si l'on considère, notamment, les contours de la zone UC proche et les droits à construire récents.</b></p> 			
<b>THO-P14.1 MAS</b>	<b>FAVRE Robert</b>	<b>OA281- 282-285 à 287 Grandes Conches</b>	Propriétaire d'un grand ensemble agricole (281 et 282) bordé le long de la route par 3 petites parcelles (285 à 287) couvertes de bosquets et dont l'une accueille un petit bâtiment (non cadastré mais visible sur photo aérienne). Demande de rendre constructible ces petites parcelles qui correspondent à la bande construite de l'autre côté de la route.
<p><b>Réponse MO : Défavorable : parcelles à caractère naturel, situées en totale discontinuité de l'EU, dont la constructibilité aggraverait par ailleurs le « mitage » du secteur.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : dont acte. La commission partage l'approche du maître d'ouvrage. Elle constate que des droits à construire ont été accordés sur les parcelles situées en face de celles du demandeur. Comme plus haut, le maître d'ouvrage est invité à préciser et à argumenter les contours de l'enveloppe urbaine de ces hameaux (notamment dans le souci d'optimiser l'utilisation des réseaux qui ont dû être adaptés du fait des droits accordés récemment).</b></p>			
<b>THO-P14.2 MAS</b>	<b>FAVRE Robert</b>	<b>OA253</b>	Parcelle de 12000 m2 en N dans le prolongement de la zone actuelle UD vers la forêt le long du CRn°2 de Messery. Demande de rendre constructible une partie déjà viabilisée.
<p><b>Réponse MO : Défavorable : Parcelle de surface très importante où l'extension de l'EU (même partielle) n'est pas souhaitable et entamerait et un ensemble agricole homogène.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : dont acte. La commission partage l'approche du maître d'ouvrage.</b></p>			

THO P2/ MAS	CHARRIERE Pierre p/c M FESQUET et CERQUA	C 2775 à côté de la MAIRIE	M CHARRIERE évoque ce dossier dont 1 ex a été déposé en mairie de MASSONGY ce jour. Il évoque le cas de la partie supérieure de la parcelle n° 2775, précédemment classée en UA/POS (PLU 2013 cassé) et reclassée en A. Il manifeste son incompréhension car les parcelles voisines sont reclassées en A (ex 1AUa et UA), que la parcelle accueillant le château est reclassée en UA (ex N). il indique que les personnes ont cédé à un prix très intéressant 13 ha proches à la commune, attendant une réciprocité.
<p><b>Réponse MO : Défavorable : Parcelle de surface très importante où l'extension de l'EU (même partielle) n'est pas souhaitable et entamerait et un ensemble agricole homogène.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : dont acte. La commission partage l'analyse du maître d'ouvrage d'autant que le secteur constitue un des rares passages naturels Est-Ouest dans l'enveloppe urbaine.</b></p>			
MAS-P8/ RD25 [C] RD12.9 [R]	MUDRY Bernard et Madame	OD 694	Parcelle classée NAB qui devient A. A défaut d'un maintien du classement demande 1000 m2 de surface constructible
<p><b>Réponse MO : Défavorable : Cette parcelle sise au lieudit Caqueloup, se situe dans un tènement assez vaste dont la superficie ne permettait pas un autre classement en zone A, notamment au regard du positionnement de la commune de Massongy dans l'armature urbaine. En effet, les capacités qu'aurait un classement en U auraient été en rupture avec les objectifs attendus sur la commune.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : dont acte. La commission partage l'analyse du maître d'ouvrage en constatant toutefois que l'enclave agricole déjà urbanisée sur sa limite Sud fait l'objet pour partie, de la création d'une zone 2AU.</b></p> <p><b>Une réflexion est à encourager dans le cadre d'une prochaine révision. L'avenir de cette espace agricole est nettement menacé.</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>			
BON- P20/MAS	MUDRY Christine SCI Craqueloup (+ MUDRY Bernard)	D687, 689, 690, 691	Déclassement en A. Demande son reclassement en UD ou autre constructible, au pire en 2AU. Acte notarial en déc 2018. Non exploitable en A Constructions autour.
<p><b>Réponse MO : Parcelle non trouvée en l'absence de précisions sur la section cadastrale et le lieu-dit</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Parcelles voisines de celle de l'observation précédente. Même avis sur l'avenir de la zone agricole enclavée.</b></p>			

MAS-P12.2 RD28 [C] RD12,13.2 [R]	PICARD Jean-Michel ECALE Marie- Luce	C 1822- 1470-288	Demandent l'intégration dans la zone UC en suivant le fossé (C10.2).
<p>Réponse MO : Défavorable : Tènement dont la superficie et sa localisation en dehors de EU ne permettent pas de les rendre constructibles.</p> <p><u>Avis de la commission</u> : dont acte. La commission partage la position du maître d'ouvrage et formule la même réflexion que plus haut pour la parcelle 2722 (MAS-P13).</p>			
MAS- P3/RD20 [C] RD12.2 [R]	COLLOT famille	"Gleteran" OD 200- 201-202	Souhaite couper la parcelle (1200 m2) pour construire une maison (C3). Zone NAb1 passe A
<p>Réponse MO : Défavorable : Tènement de plus de 5 000 m<sup>2</sup> avec une maison. La position des parcelles en frange de l'enveloppe urbaine, et l'éloignement de plus de 50 mètres de la maison avec le dernier bâtiment en zone UD, ont justifié ce classement en zone A, dont le règlement permet de gérer l'existant sans nouvelle construction principale.</p> <p><u>Avis de la commission</u> : dont acte. Il s'agit bien des parcelles OD 200 à 202. La commission partage la position du maître d'ouvrage (bien que la parcelle soit classée en UB dans le PLU annulé).</p>			
MAS-P7/ RD24 [C] RD12.6 [R]	PUNTOS Didier	111 et 1813	Demandent le maintien des parcelles en constructible UA et non pas UE (craint une expropriation) (C6)
<p>Réponse MO : Ce classement relève d'un choix stratégique de la commune et de sa politique d'équipements en centre-bourg.</p> <p><u>Avis de la commission</u> : Dont acte. La commission rappelle son observation formulée plus haut sur le sujet dans le cadre de son avis sur la contribution notée MAS-RD63 où le cas des parcelles 111 et 1813 est déjà évoqué.</p>			
MAS-P10/ RD26 [C] RD12.11 [R]-RD515 [C]	ILLIEN Bernadette	A 464-465	Demande le rattachement à la zone UD en considérant que la zone se densifie le long du chemin de Bardenuche (C8).
<p>Réponse MO : Défavorable, s'agissant de parcelles en discontinuité de l'EU (qui s'appuie sur le ruisseau existant), dont la constructibilité consommerait et fragmenterait un ensemble agricole homogène.</p> <p><u>Avis de la commission</u> : Dont acte. La commission rappelle ses observations formulées plus haut sur le tracé de l'enveloppe urbaine des hameaux de Bardenuche et des Conches.</p>			
			
MAS- RD484.1 [R]	FROT Monsieur et Madame	A 282-283- 284	Demande constructibilité pour rénover une maisonnette placée sur les parcelles 283 et 284. L'ensemble (avec 282) devenant constructible (noté 17 sur R)
<p>Réponse MO : Défavorable, considérant la proximité d'une exploitation agricole (GAEC) et des possibles nuisances induites par cette qui ne sont pas compatibles le rapprochement des zones constructible. La maisonnette pourra être géré dans le cadre du règlement de la zone A.</p> <p><u>Avis de la commission</u> : Dont acte. La commission rappelle ses observations formulées plus haut sur le tracé de l'enveloppe urbaine des hameaux de Bardenuche et des Conches.</p>			

MAS - P15 /RD22 [C]	RAMIGI Faredim et Quemail	"Gleteran" OD 1379 - 1375	Parcelles constructibles au PLU en UD (après recours gagné avec 3 autres demandeurs), mais de nouveau déclassées en zone A. Demande maintien en zone UD
<p>Réponse MO : Défavorable, s'agissant de parcelles en discontinuité de l'EU (+ consommation d'espace, ...).</p> <p><u>Avis de la commission</u> : Dont acte. La commission partage l'ambition du maître d'ouvrage de maîtriser la consommation d'espaces agricoles. La requête est compréhensible si l'on considère, notamment, les contours de la zone UC proche et les droits à construire récemment accordés.</p>			
MAS-RD94[R]	MARTINS Marina	OC 2545	Parcelle UB déclassée alors qu'elle se situe entre 2 constructions le long de RD1005.
<p>Réponse MO : La parcelle C 2545 est en effet située entre 2 bâtiments, mais il y a sur un côté un tènement non bâti, ce qui fait que l'espace entre les 2 bâtiments est en réalité relativement important. Par ailleurs le terrain se trouve en bord de RD à la sortie de Massongy en direction de Douvaine, et la logique d'urbanisation le long de la route est censé être évité. Enfin, rendre ce secteur constructible aggraverait le « mitage » de l'urbanisation.</p> <p><u>Avis de la commission</u> : Dont acte, la commission relève que le tènement non bâti correspond à un accès sur la RD aux constructions voisines. Le maître d'ouvrage est encouragé à assurer sa position finale.</p>			
			
MAS-RD122[C]	MERMET BOUVIER Boris et Fanny	D1779-1781-1783 1785-1786 1788 et autres	Urbanisation sur parcelles Nab/NA1 (5416 m2) devenues UD dans un secteur difficile d'accès à la base du Mont Boisy
<p>Réponse MO : Les PC délivrés ne seront pas remis en cause, mais le tènement sera déclassé pour ne pas recharger les droits à construire.</p> <p><u>Avis de la commission</u> : Dont acte. La commission partage la position du maître d'ouvrage sur la limitation de la consommation de l'espace. Elle souligne la nécessité d'une vigilance accrue dans ce secteur en zone d'aléas pour glissement de terrain.</p>			
MAS-RD503 [@]	Lgp AVOCATS pour ROUSIC-FAVRE	B318	Parcelle UB classée N. PC du 27/03/19 en sursis contesté devant TA. Demande reclassement (UH)
<p>Réponse MO : Le SaS a été fait sur la base du PLUi, en attente de la décision du TA.</p> <p><u>Avis de la commission</u> : Dont acte.</p>			

## MESSERY

N° Obs.	NOM	N° Parcelle Situation	Résumé des observations
MES- RD494 [W]	DUBORGEL Françoise DUBORGEL Philippe	OD 2539, 2541, 2543	<p>Demande d'inscrire une partie des parcelles considérées en zone constructible UD. Elles sont actuellement classées en Ap et concernées par la coupure d'urbanisation littoral. Toutefois ne sont pas utilisées par l'agriculture. Par ailleurs la déclivité du terrain permet de construire sans masquer la vision sur le lac et les montagnes suisses.</p> <p>Les propriétaires soulignent également que ces parcelles sont bien desservies et faciles d'accès.</p>
<p><b>Réponse MO : Extension de l'EU dans un espace agricole sensible, et dans une coupure d'urbanisation de l'espace proche du rivage (loi littoral).</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : secteur nettement localisé dans l'espace proche du rivage et concerné par une coupure d'urbanisation littorale entre le village et le lac. La commission estime qu'il n'est pas approprié d'urbaniser ces terrains.</b></p>			
MES-RD14 [W]	NICOLLET Christian	Semiss ouest C211 / Beule A982	<p>En raison de l'état de santé des parents, cette famille souhaite se séparer de tous leurs biens situés sur Messery. Plusieurs tentatives infructueuses de cession gracieuse de la parcelle C211 constituée de forêt en échange de la constructibilité de la parcelle A982. Demandent que cette parcelle puisse être vendue à sa juste valeur en raison de sa situation contigüe à la zone urbaine et soit par conséquent reclassée en zone constructible.</p>
<p><b>Réponse MO : Parcelles situées en discontinuité de l'EU et dans un espace naturel (aucune justification urbanistique ...).</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : La parcelle 982 est certes proche de la zone urbaine, mais reste totalement hors de l'enveloppe urbaine</b></p>			
SCI - P32/ RD82 [C] - RD84 [R] - RD227 [W]/ <b>MES</b>	BALLY Noémie HANNAPPE (née BALLY) Pascale BALLY Franck BALLY Luc BALLY Nicolas HANNAPPE Quentin et Robin , BALLY Marion, Julie, Arsène et Zoé	OB 28, 724 et 725	<p>Demande présentée par les enfants (4) et petits enfants (7) pour construire sur ces terrains familiaux. Signalent que la coupure d'urbanisation pourrait être maintenue sur la parcelle 27.</p> <p>Prêts à envisager toutes formes de constructions qui permettraient de maintenir cette coupure.</p> <p>Ces parcelles se situent entre 2 zones construites, parcelles facilement viabilisables et accès facile. Les personnes sollicitent la constructibilité de ces parcelles, situées en zone Ap.</p>
<p><b>Réponse MO : Parcelles situées en discontinuité de l'EU et dans une coupure d'urbanisation (loi Littoral) offrant une vue sur le lac, importante. Ces parcelles sont déjà inconstructibles dans le PLU.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Terrains non contigus avec la parcelle 28, largement déconnectés de l'enveloppe urbaine et affectés d'une coupure d'urbanisation. La commission estime qu'ils devront rester non constructibles.</b></p>			

MES-P2	DURET Brigitte + Sa sœur	OD 501, D479	Conteste le changement de vocation des parcelles alors qu'elles étaient constructibles en 2014, des terrains qui devraient être constructibles car ils forment une encoche dans la zone urbaine.
<p><b>Réponse MO : Extension importante de l'EU qui entamerait et fragmenterait un vaste tènement agricole homogène.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Terrains agricoles cultivés, situés nettement hors de l'enveloppe urbaine</b></p>			
DOU- 16/ <b>MES</b>	QUIBLIER Georges	Le Brolliet, Le Puy du Champ	Reclassement de ses parcelles en constructibles au moins en partie
<p><b>Réponse MO : En dehors de l'EU ...</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Concerne le même secteur Brolliet que l'observation précédente, mais en absence de numéro de parcelle, il est impossible de vérifier leur position exacte. Vraisemblablement nettement hors de l'enveloppe urbaine.</b></p>			
MES- RD416 [W] - RD504 [W]	GRAS caroline - ROSSI Guillaume (Agis Avocats) pour Abdulkader Kafik	OB 4, 809, 811, 867	Demandent le reclassement de l'ensemble des parcelles en Uc Référence à la jurisprudence sur CAA Lyon sur la définition d'une zone A, erreur de classement sanctionnée devant le TA de Grenoble sur Juvigny... Les parcelles 809 et 811 faisaient partie d'un lotissement, seule la 811 n'est pas construite.
<p><b>Réponse MO : Extension non souhaitable de l'EU (consommation d'espace, application de la loi Littoral).</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Sur la commune de Messery, pour les espaces proches du rivage, définis par le SCoT et reporté sur les plans des prescriptions 1/5000, il est appliqué le principe d'extension limité en application de la loi Littoral. Les parcelles 867 et 4 pour partie ne sont pas incluses dans l'EPR. En revanche, il s'agit de vastes espaces agricoles qui s'inscriraient en extension de l'enveloppe urbaine s'ils étaient déclarés constructibles. Dans l'esprit du principe de limitation de la consommation de l'espace, la commission estime inappropriée de rendre ces terrains constructibles. Compte tenu de la configuration, la parcelle 811, préalablement constructible, pourrait ultérieurement être intégrée la zone UD, lors de la révision du document.</b></p>			
MES- RD397 [W]	BERNARD Jean Pierre	OB 133, 738, 853, 854, 857	Représenté par Damien Merotto, avocat, M. et Mme Bernard constatent que leurs terrains actuellement classés constructibles sont en partie reclassés en A dans le projet. Le CU en date du 27 mai 2019 confirme la nature constructible de la zone UB sur le PLU approuvé le 18 décembre 2018, les équipements étant alors déclarés suffisants. Comprenant la politique actuelle de resserrement de l'urbanisation, proposent une solution médiane en maintenant la constructibilité sur les parcelles 854, 738 et 133 et en laissant en zone agricole la parcelle 857.
<p><b>Réponse MO : FAVORABLE (en accord avec la commune), au rattachement à la zone UC limitrophe des parcelles 854,738 et 133, compte-tenu de la situation particulière, cernées de voiries, et pouvant être assimilée à une zone de renforcement de l'EU.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Classées en Ub au PLU en vigueur, ces parcelles (avec les parcelles 132 et 131 de l'observations ci-après), pourraient être intégrées à la zone UC voisine, compte tenu de l'urbanisation récente du secteur.</b></p>			

THO- P9.2/MES	BOCCARD VIOLIN	OB 1364, 1365, 1366, 1368, 1369, 1371	Les terrains ont été classés UC constructibles au POS avant 2012. Ont antérieurement reçus des CU positifs. Demande de les réintégrer en UC. Les parcelles 1366 et 1369 ont fait l'objet d'une DP suite à une décision du TA de Grenoble en 2015. En application du règlement du PLU de 2012, il est constructible.
<p><b>Réponse MO : Extension non souhaitable de l'EU sur des parcelles de superficie importante dans l'EPR (consommation d'espace, loi Littoral, ...).</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Terrains cultivés classés en zone A au PLU en vigueur, hors de l'enveloppe urbaine. La commission estime qu'ils doivent être maintenus en zone A.</b></p>			
CHE- RD516 [@]	Consorts BOCCARD VIOLIN	OB 1364, 1365, 1366, 1368, 1369, 1371	Les terrains ont été classés UC constructibles au POS avant 2012. Ont antérieurement reçus des CU positifs. Demande de les réintégrer en UC. Les parcelles 1366 et 1369 ont fait l'objet d'une DP suite à une décision du TA de Grenoble en 2015. En application du règlement du PLU de 2012, il est constructible.
<p><b>Réponse MO : Concerne Messery</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Le MO ne se prononce pas. L'ensemble de ces parcelles classées Ap (agricole strict) au PLU2018, constitue un espace agricole hors enveloppe urbaine que le nouveau PLUi classe en zone A.</b></p>			
MES-P1.1/ RD 151 [C]	DUBORGEL Yolande	OB 131,132	Il existe dans ce secteur 2 constructions et 2 en projet (autorisées) et un chemin (chemin de la Pierre) qui découpent nettement l'espace agricole. L'ensemble des parcelles de ce secteur pourrait être rattaché à la zone urbaine.
<p><b>Réponse MO : FAVORABLE, en cohérence avec la réponse ci-avant sur la requête de BERNARD Jean Pierre.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : même avis que pour l'observation RD397 BERNARD Jean Pierre ci-dessus.</b></p>			
MES-P5/ RD150 [R]- RD152 [R]	DURET Jean François QUIBLIER Albin QUIBLIER Françoise QUIBLIER Claude DURET BRANCO Christiane DURET Gérard	A 1584 A 280, 1724	Les 3 parcelles sont actuellement classées en UC avec une orientation d'aménagement et un objectif de logements sociaux. Elles représentent une surface d'environ 8 000 m2. Cet espace est proposé en A sur le projet de PLUi alors qu'il est inscrit entre 2 zones construites, et que l'emplacement réservé 430 : élargissement du chemin des grands champs plateforme 8m, est maintenu. Précise que cette dent creuse doit être urbanisée. Cette observation fait l'objet d'une réserve dans la délibération de la commune.
<p><b>Réponse MO : Extension importante de l'EU du village d'Essert (loi Littoral, consommation d'espace), sur un tènement), sur un tènement offrant par ailleurs une vue sur le lac.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Cette partie Est du village d'Essert est déclassée par rapport au PLU en vigueur. Quatre habitations sont classées en zone agricole, intégrant dès lors dans ce même zonage, les parcelles 1584, 280 et 1724. Proche du village, la commission estime que ce tènement pourrait être urbanisé. D'une superficie d'environ 7500 m2, il devrait faire l'objet d'une OAP qui pourrait être développée dans la prochaine révision du PLUi à 25 Communes.</b></p>			

MES- RD139[W]/ MES- RD272[C]	FIEBIG Andres	OC261 263 264	Fait connaitre par la voie de son avocat Delattre, le jugement du Tribunal administratif de Grenoble qui demandait d'inclure la totalité des parcelles considérées dans la zone Ucp. Demande l'application de ce jugement dans le cadre de l'élaboration du PLUi.
<p><b>Réponse MO : Extension de l'EU (pour la parcelle 264) dans l'EPR et une coupure d'urbanisation au titre de la loi Littoral, déjà inconstructible dans le PLU en vigueur (de 2018). L'extension de la zone UD sur le fond des parcelles 263 et 261 pourrait permettre des constructions supplémentaires et une densification non souhaitable dans ce contexte particulier. Le classement ne peut résulter d'une décision du TA intervenue sur le PLU de 2013 de Messery.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : en zone N dans le PLU en vigueur, en bordure du ruisseau de la Vorze, usage en agrément. La piscine (sur la 263) et une grande partie de la parcelle 261 sont intégrées dans la zone UD.</b></p>			

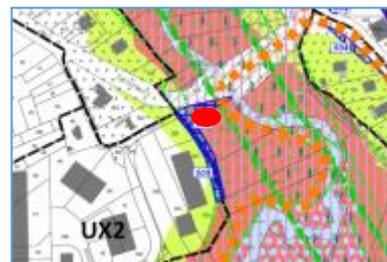
## NERNIER

N° Obs.	NOM	N° Parcelle Situation	Résumé des observations
VEI-P2 / <b>NER</b>	TAILLARDAT Bruno TAILLARDAT Stéphanie	OB 649 (280 au PLU 2005)	Demandent une extension d'urbanisation pour la parcelle 649. (Partie sud de sa propriété (parcelle 649, anciennement 280) Souhaitent le reclassement en UC Argumentation dans le courrier joint avec 5 annexes : Pas vocation agricole, ensemble paysager cohérent, "dent creuse".
NER-RD93 [R]		OB 646 647 649	Précisent qu'il s'agit d'un jardin d'agrément et pas d'une parcelle agricole. Insistent sur sa position de "dent creuse" et rappellent que plusieurs constructions ont récemment vues le jour dans ce quartier.
<p><b>Réponse MO : Extension non souhaitable de l'EU (consommation d'espace, loi Littoral, ...). Bien que la vocation agricole de cette parcelle ne soit pas démontrée, l'urbanisation de cette parcelle n'est pas nécessaire pour répondre aux besoins.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : L'urbanisation de cette parcelle apparaîtrait comme une extension de l'enveloppe urbaine, même si elle ne s'exercerait pas sur une parcelle à vocation agricole, la commission estime que cette extension n'est pas appropriée.</b></p>			

NER-P7/ RD207 [W]	JOURNE Dominique GUERIN Arnaud	104 102 297	Souhaitent restaurer les bâtiments de l'ancienne ferme "modèle" ou reconstruire sur ce terrain d'environ 3000m <sup>2</sup> . Demande un agrandissement de la zone UD en échange de l'ensemble des terrains restants à la collectivité. L'agrandissement dans la zone agricole pourrait rester en espace vert (agrément, jardin) des constructions à établir.
<p><b>Réponse MO :</b> La zone UD qui couvre la parcelle B 104 permet de réhabiliter le bâtiment, sans qu'il soit nécessaire d'élargir la zone UD sur les terrains environnants, ce qui entamerait un ensemble agricole cohérent, valant également coupure d'urbanisation (incohérence avec les critères de l'EU, loi littoral, ...).</p> <p><b>Avis de la commission :</b> La notion d'échange n'est pas un critère retenu dans les choix d'urbanisation. La zone UD définie autour des bâtiments de l'ancienne ferme permet la réhabilitation de l'espace. Terrains précédemment en Ng (zone naturelle gestion de l'existant) sur un périmètre plus étroit.</p>			

## SCIEZ SUR LEMAN

N° Obs.	NOM	N° Parcelle Situation	Résumé des observations
SCI-RD144 [W]	Association syndicale des copropriétaires du Domaine de Coudrée	Zone N	Interroge sur l'intégration de la partie du lotissement du Domaine de Coudrée dans zone N. Demande la modification en zone UD en tenant compte des contraintes imposées dans la bande des 100 m.
<p><b>Réponse MO :</b> Application de la loi Littoral. En outre, les parcelles du lotissement de Coudrée qui n'ont pas été rattachées à la zone UD sont celles n'entrant pas dans les critères de délimitation de l'EU ; certaines sont par ailleurs situées dans l'EBF du Vion et/ou en coupure d'urbanisation.</p> <p><b>Avis de la commission :</b> dont acte. La commission partage la position du maître d'ouvrage en soulignant que l'affectation est similaire pour l'ensemble du secteur qui couvre la baie.</p>			
SCI-P16/ RD72 [C]	MAZAR Jocelyn	BE 331	Parcelle diminuée sur le PLU 2018, entièrement en N sur le projet 2019. Legs à son petit-fils pour implanter une petite entreprise (pêche et mécanique) en zone artisanale. Mme Azar estime qu'elle domine le Foron et donc n'est pas classable en zone à risques. Elle est au même niveau que route et parcelles artisanales voisines qui la jouxtent.
<p><b>Réponse MO :</b> Parcelle sensible à plusieurs titres de l'article L.151-23 du CU : EBF strict, corridor écologique, réservoir de biodiversité, ... En outre, les orientations du SCoT ne rendent pas possible un reclassement en zone UX.</p> <p><b>Avis de la commission :</b> dont acte. La commission partage l'analyse du maître d'ouvrage. Toutefois, elle note que l'espace réservé (n°509) - pour la réalisation d'une voie (7 m de large) le long de la zone UX2 (entre route des Sénateurs et zone d'activités Sous Sciez) - se trouve en partie sur la parcelle 331. Celle-ci pourrait alors bénéficier d'une extension limitée en zone UX2.</p>			



SCI-P5/ RD5.4 [R]	LEITH-ROSS Felicity	BT 232	Propriétaire d'une maison classée en patrimoine remarquable demande que la parcelle soit, pour partie, rendue constructible dans le prolongement de la parcelle construite et que le reste soit clairement classé en agricole au sens strict et non pas en vignoble car a donné les droits à son voisin depuis 12 ans.
----------------------	------------------------	--------	--

**Réponse MO :** La partie nord de cette parcelle présente une largeur trop importante pour étendre le classement UD entre la partie constructible de BT 232 et la parcelle BT 231. En tout état de cause, Prailles est classifié comme « autre secteur déjà urbanisé » par le SCoT au titre de la loi Littoral, ce qui n'autorise pas d'extension de l'urbanisation.

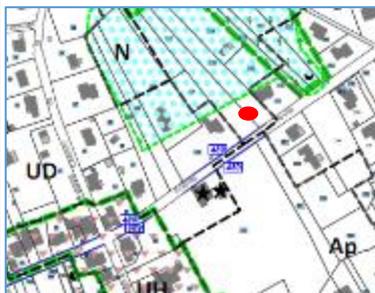
**Avis de la commission :** dont acte. La commission partage l'analyse du maître d'ouvrage.

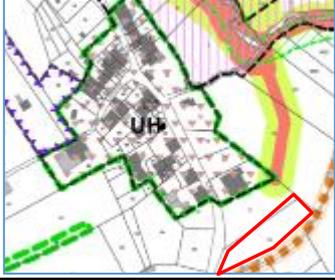


SCI-P10	BEL François, BEL Ernest, FREZIER Pierre,	BS 108 Mermeté (sur Praille)	Demandent le reclassement en UD d'1 parcelle (1/3) en A depuis le PLU d'avril 2015. Recours gracieux adressé au Président de l'Agglo le 23/01/18. Dent creuse.
---------	--	------------------------------------	--

**Réponse MO :** Situation inchangée au PLU actuel. Par ailleurs, Prailles est classifié comme « autre secteur déjà urbanisé » par le SCoT au titre de la loi Littoral, ce qui n'autorise pas d'extension de l'urbanisation.

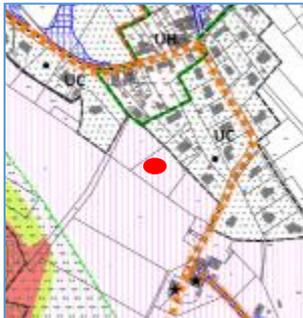
**Avis de la commission :** dont acte. La commission partage les arguments du maître d'ouvrage sur l'extension de l'urbanisation dans les secteurs soumis à la loi littoral. Toutefois, elle relève que la jonction entre les zones N et Ap de chaque côté de la route de Prailles est tenue au niveau de la parcelle concernée et celle de l'observation précédente.



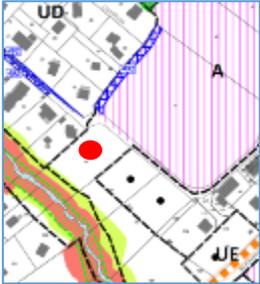
SCI-P13.1	GRELOZ Ginette (Ep Scotto) DUCRET Elizabeth (Ep. Greloz)	669 (BM 78) Choisy	Passage souhaité de non constructible à constructible. Viabilisation proche, bordée par la route de Margencel et celle de Choisy. Mme Ginette SCOTTO a eu une avance sur héritage de son frère. (Transmise par donation à ses enfants). Souhaite pouvoir rembourser à son frère pour des raisons familiales. Avis favorable sur le rapport d'enquête PLU 2017.
<p><b>Réponse MO : Voir réponse ci-avant. Choisy est également classifié comme « autre secteur déjà urbanisé » par le SCoT au titre de la loi Littoral, ce qui n'autorise pas d'extension de l'urbanisation.</b></p>			
<p><b>Avis de la commission : Le secteur (BM78) est à vocation agricole avec des installations importantes qui ne semble pas compatibles avec une urbanisation complémentaire du hameau de Choisy. La limite Sud de la zone UH coupe la parcelle 77 en bordure de la construction. Une modulation pourrait être envisagée à ce niveau.</b></p>			
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>			
SCI-P13.2	GRELOZ Ginette DUCRET Elizabeth	Parcelle sur Les Huches	Passage souhaité de non constructible à constructible.
<p><b>Réponse MO : Non trouvés (CE doit répondre)</b></p>			
<p><b>Avis de la commission : La commission identifie l'observation comme redondante avec la précédente sur la base du plan annexé à la lettre de recours gracieux adressé au président de Thonon agglomération suite à l'approbation du PLU en vigueur. La référence au numéro 669 indiquée dans l'extrait du rapport d'enquête de 2017 (page 26) correspond à la parcelle BM77 évoquée ci-après (MERCIER Claire).</b></p>			
SCI-P18/ RD74 [C]	FREZIER J-Jacques, FREZIER Laurent, SCI Lauphanie	OB 3872	Demande le "reclassement en U de cette parcelle achetée en 1990 et alors constructible. Délimitation de la zone UH1 discutable
<p><b>Réponse MO : Parcelle déjà inconstructible au PLU en vigueur et située en discontinuité de l'EU (à l'ouest de la Citadelle) : Loi littoral, consommation d'espace agricole, ...</b></p>			
<p><b>Avis de la commission : La commission - en se référant au n° de parcelle recherché sur le plan au 2500<sup>ème</sup>, au n° de classement dans le registre dématérialisé - précise la localisation de la demande (OB3872) en reproduisant ci-dessous l'extrait de l'avis du commissaire enquêteur en charge du PLU en 2017 et l'extrait de plan qui lui était attaché. La situation en dehors de l'enveloppe urbaine se justifie par le contexte environnemental (présence d'une haie).</b></p>			
<p><b>12 - M. FREZIER Jean-Jacques en son nom propre et pour le compte de la SCI LAUPHANIE – 450 chemin de la Citadelle – SCIEZ</b></p> <p>A constaté que ses terrains cadastrés N°s 3582, (3872), 3299, 7 et 8, situés à l'origine en zone constructible se trouvaient en zone agricole dans le projet de PLU. S'oppose catégoriquement à ce déclassement.</p> <p><b>Avis du Commissaire enquêteur :</b> Une partie de la propriété était classée en zone N au POS. Ce secteur ne fait pas partie des choix retenus par la commune dans le PADD comme secteur devant se développer. La maison d'habitation est classée en zone Ab (secteur de gestion de l'habitat diffus).</p>			



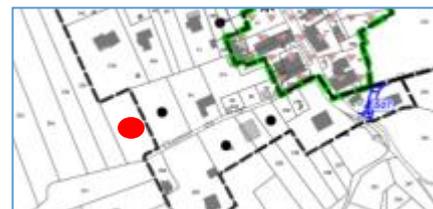
SCI-P24	PIOLAT Jeanine BECHIS Monique	99 et 100 lieu-dit Chavannex	Les parcelles concernées sont classées en A et reclassées en Ap dans le projet/PLU. Ces personnes sollicitent un reclassement en UD.
<p><b>Réponse MO :</b> Parcelle déjà inconstructible au PLU en vigueur et située en discontinuité de l'EU de Chavannex, classifié comme « autre secteur déjà urbanisé » par le SCoT au titre de la loi Littoral, ce qui n'autorise pas d'extension de l'urbanisation. Secteur situé par ailleurs, dans un ensemble agricole homogène.</p> <p><b>Avis de la commission :</b> dont acte. La commission partage l'analyse du maître d'ouvrage. Parcelles totalement déconnectées de l'enveloppe urbaine.</p>			
SCI-P28/ RD79 [C]	DE ALMEIDA Sandrine	109 lieu-dit "Les Pautets"	Souhaite constructibilité sur cette parcelle située en zone A (PLU actuel), et toujours en zone A dans le projet/PLU. La parcelle est impactée par une coupure d'urbanisation littorale au titre de l'art L 121-22 du CU.
<p><b>Réponse MO :</b> Parcelle déjà inconstructible au PLU en vigueur, située en discontinuité de l'EU (de l'agglomération de Sciez), et pour partie couverte par un EBF.</p> <p><b>Avis de la commission :</b> dont acte. La commission partage l'analyse du maître d'ouvrage.</p>			
SCI- P29/ RD423 [W]	GINDRE Josiane et HUVENNE	147 secteur Filly /Cretolier	Les requérants sont propriétaires des parcelles 146 et 147 (ex 2926 et 2927). Ils posent la question de la constructibilité de la parcelle 147 située en zone A contigüe à la parcelle 146 en zone UD.
<p><b>Réponse MO :</b> Parcelle déjà inconstructible au PLU en vigueur, située en extension non souhaitable de l'EU du village de Filly (loi Littoral, consommation d'espace, ...). La délimitation de la zone UD a tenu compte dans ce secteur des autorisations d'urbanisme délivrées.</p> <p><b>Avis de la commission :</b> dont acte. La commission partage l'analyse du maître d'ouvrage. Elle note qu'un projet est accordé sur la parcelle 146 appartenant au demandeur.</p>			
BON-P64/ RD 394 [W]/ SCI	CARRAUD- PITTE Elizabeth	BC122	Parcelle classée en N au précédent PLU. Souhaite son reclassement au moins pour les 800 m <sup>2</sup> qui avaient été déclassés. C'est sa seule parcelle constructible.
<p><b>Réponse MO :</b> Parcelle déjà inconstructible au PLU en vigueur et situé hors EU, d'un secteur classifié comme « autre secteur déjà urbanisé » par le SCoT au titre de la loi Littoral, ce qui n'autorise pas d'extension de l'urbanisation.</p> <p><b>Avis de la commission :</b> dont acte. La commission partage l'analyse du maître d'ouvrage (Attention BL122 ≠ BC122).</p>			

ANT-P21/ SCI	DROUET Olivier et GRELOZ Laurent	Secteur "Les Mouilles" BV 83,84 et 85	Ces parcelles avaient fait l'objet d'un PC octroyé en 2017 mais annulé, suite à un recours. Les parcelles sont désormais en zone Ap. Demandent un reclassement en zone UD proche.
<p><b>Réponse MO : Parcelle déjà inconstructible au PLU en vigueur (classée N) et située en extension non souhaitable l'EU de Chavannex, classifié comme « autre secteur déjà urbanisé » par le SCoT au titre de la loi Littoral, ce qui n'autorise pas d'extension de l'urbanisation.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : dont acte. La commission partage l'analyse du maître d'ouvrage sur les parcelles BV83 à 85.</b></p>			
SCI- RD134[C]	BERNACCHI Sylvie	BP 12	Souhaite construire pour ses enfants au lieu-dit Le Champ. Parcelle classée A au PLU 2017 et maintenue en A au PLUi.
<p><b>Réponse MO : Parcelle déjà inconstructible au PLU en vigueur et située en extension non souhaitable l'EU (consommation d'espace, ...).</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : dont acte. La commission partage l'analyse actuelle du maître d'ouvrage. Toutefois, compte tenu des infrastructures existantes, une réflexion sur l'intégration des parcelles 11 à 13 dans la zone UC pourrait être engagée à l'occasion d'une prochaine révision.</b></p>			
			
SCI-P2/ RD5.7 [R] RD8 [C]	MERCIER Claire	BM77	Intervient pour son frère DEPRAZ Bertrand car la parcelle 667 (qu'elle a payée) constructible au POS 1993, (devenue 77) est classée N. Demande que la moitié de la parcelle soit classée constructible.
<p><b>Réponse MO : Parcelle déjà inconstructible au PLU en vigueur et située en extension non admissible l'EU (consommation d'espace, urbanisation linéaire ...).</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : dont acte. La commission partage l'analyse du maître d'ouvrage et rappelle les commentaires exprimés plus haut pour SCI-P13 :</b></p>			
SCI- RD10[C] RD50 [@] EXC-P3.2 / SCI	FABRE- DERUAZ Chantal	"Filly en Bas" AR 159	Parcelle constructible en partie au PLU 2017 (400 m2 côté route). Aujourd'hui entièrement inconstructible (Zone A). Demande le maintien du statut antérieur à savoir que la partie constructible le demeure.
<p><b>Réponse MO : Parcelle AR 159 - observations déjà faite en début d'enquête, mais au regard des critères de délimitation de l'EU, de la taille de la parcelle, et sa situation en coupure d'urbanisation, il est difficile de justifier le rattachement de cette parcelle à la zone UD.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : dont acte. La commission partage l'analyse du maître d'ouvrage. Parcelle affectée par une coupure d'urbanisation</b></p>			

<p>SCI- RD120.1. [C] - RD131[C]</p>	<p>Association syndicale des copropriétaires du Domaine de Coudrée</p>	<p>AD 47 AB115</p>	<p>Se félicite du classement UD du Domaine (parcelle AD47 et 74) en confirmant son hostilité aux constructions qui génèrent de la fréquentation. Demande à rendre constructible la parcelle AB115 (comme 114) en N et NL alors qu'elle est entourée de constructions sur 3 côtés.</p>
<p><b>Réponse MO :</b> Sur la constructibilité de la parcelle AB115. Voir motifs évoqués précédemment (sur la partie ouest du lotissement de Coudrée. Outre sa situation dans un espace non urbanisé de la bande des 100 m. (loi Littoral), ladite parcelle est pour partie couverte par un secteur protégé au titre de l'article L151-23 du CU (zone humide).</p> <p>Concernant les ER, ceux-ci sont fixés avec la commune, et pour la faisabilité des PAV, ceux-ci ont été examinés conjointement entre la commune et l'Agglomération qui en a la compétence.</p> <p>Sur le stecal de l'Hôtel de Coudrée supprimé, il est possible que suite à l'avis de la commune, un zonage permettant une évolution plus souple de l'activité soit rendue possible dans le dossier d'approbation. En effet, cet hôtel participe de l'activité touristique en lien avec le lac, en phase donc avec le PADDi.</p> <p><u>Avis de la commission :</u> Concernant la parcelle AB115, la commission note que la zone constructible au PLU en vigueur a été étendue vers l'Ouest jusqu'à la limite de la parcelle concernée. La partie "haute" de cette parcelle n'est pas affectée par des contraintes environnementales. Une réflexion pourrait être conduite lors d'une prochaine révision du document pour éventuellement intégrer les parcelles 114 et 115 à la zone UD.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>			
<p>SCI- RD120.4 [C]</p>	<p>Association syndicale des copropriétaires du Domaine de Coudrée</p>	<p>AC 205</p>	<p>Considère que la parcelle AC205 n'est plus inondable du fait des travaux effectués sur le Foran = la rendre constructible.</p>
<p><b>Réponse MO :</b> Parcelle (de surface importante), en extension de l'EU et cumulant plusieurs sensibilités environnementales prises en compte au titre de l'article L.151-23 du CU : EBF (du Foron de Sciez, corridor écologique, réservoir de biodiversité, coupure d'urbanisation (loi Littoral).</p> <p><u>Avis de la commission :</u> La commission partage l'analyse du maître d'ouvrage, la parcelle, compte tenu du contexte environnemental, ne peut pas être intégrée dans l'enveloppe urbaine.</p>			
<p>SCI- RD140.1 [W]</p>	<p>ZARA Monique</p>	<p>BL97</p>	<p>Hameau de Jussy Classement UD de la partie construite. Une maison est construite en zone N. Conteste la non constructibilité de la partie haute.</p>
<p><b>Réponse MO :</b> La constructibilité de l'ensemble de la parcelle, de superficie importante, constituerait en extension l'EU de l'EU de Jussy, classifié comme « autre secteur déjà urbanisé » par le SCoT au titre de la loi Littoral, ce qui n'autorise pas d'extension de l'urbanisation. D'où la nécessité de s'affranchir des limites et en cas de parcelle d'une grande superficie.</p> <p><u>Avis de la commission :</u> La commission partage l'analyse du maître d'ouvrage sur le contour fixé à l'enveloppe urbaine du hameau de Jussy.</p>			

SCI-P34	GANTIN Bernard	AR 86	Demande que sa parcelle A redevienne constructible pour partie jusqu'à la limite de son annexe
<p>Réponse MO : Extension de l'EU du village de Filly non envisageable en partie nord, étant située par ailleurs dans l'espace proche du rivage (au nord de la RD 25) et en coupure d'urbanisation.</p> <p><u>Avis de la commission</u> : dont acte. La commission partage l'analyse du maître d'ouvrage.</p>			
SCI-RD234 [R]	LECART Valentin pour Home Concept	Bonnatrait	Refus du gel de 200 logements au croisement de la route de Coudrée et de l'avenue de Bonnatrait (sauf si une OAP est décidée).
<p>Réponse MO : Ce périmètre de gel a été voulu par la commune, qui souhaiterait d'ailleurs encore l'agrandir en vue de maîtriser la mutation du secteur.</p> <p><u>Avis de la commission</u> : Le PLUi peut instituer une servitude consistant à interdire les constructions pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. La commune souhaite approfondir sa réflexion sur ce secteur en mutation et impose ce périmètre de gel. Dont acte.</p>			
SCI-RD501 [@]-RD414 [W]-RD415 [W]	MARTY Geneviève (avocat) pour SCI les 4 lièvres	AB410	Parcelle La Coudrée devenue N demande UD
<p>Réponse MO : EBC en partie + loi littoral – la parcelle est considérée hors EU, déjà inconstructible.</p> <p><u>Avis de la commission</u> : La commission partage l'analyse du maître d'ouvrage. La parcelle AB 10 en non AB410 est classée en N au document en vigueur.</p>			
SCI-P14/ RD292 [C]	PITET Alain	AI 18 sur Songy	Souhaite le passage de A à constructible. Parcelle constructible au POS, non constructible actuellement (seule entre 2 zones UD). Souhaite une constructibilité dans le prolongement des parcelles voisines (Terrain en pente non exploité (prairie). Donation/partage en 199 et 2012. Pb de la valeur des terrains,
<p>Réponse MO : FAVORABLE : au regard des parcelles déjà bâties de part et d'autre, et en l'absence de sensibilité environnementale (sauf EBF aux abords du cours d'eau), il apparaît cohérent de rendre constructible une partie de cette parcelle, assimilable à une « dent creuse ».</p> <p><u>Avis de la commission</u> : Au regard des autorisations récentes qui ont été accordées, la commission estime qu'une partie de la parcelle peut être rendue constructible en lien avec le zonage contigu. Il devra néanmoins respecter l'EBF en limite sud de la parcelle.</p>			

SCI-P3/ RD5.2 [R] RD6 [C]	CHEN Chia- Yun	BD 160 au lieu-dit Marignan	En possession d'un CU en date du 06/06/19 sur une parcelle viabilisée (réseaux à l'angle NE de la parcelle) qui deviendrait N avec PLUi. Demande de conserver le classement sachant qu'il est propriétaire des parcelles situées à l'Ouest en zone humide. Il souhaite qu'elles restent N
<p><b>Réponse MO : extension non souhaitable l'EU au regard des critères généraux de sa délimitation (+ consommation supplémentaire d'espace). Mais la CU accordé cristallise le droit à construire, qui pourra être mis en œuvre dans les délais de validité du CU, malgré le maintien en zone A du PLUi (mais d'après la photo aérienne, la voie n'est pas encore réalisée)</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : La commission partage l'analyse du maître d'ouvrage. Toutefois, dès lors que la construction est autorisée, de façon attenante à la zone UD, elle pourra être intégrée dans ce zonage, lors d'une révision ultérieure. (La voirie n'apparaît pas sur Google Earth du 25/09/2018 mais est nettement dessinée sur géoportail).</b></p>			
SCI-P4 / RD5.3 [R] RD9 [C]	EUDE Brice PRIAJINA Karine	BT 337	Ont acheté en 2017 la parcelle 337 classée pour moitié en constructible et l'autre A. Le projet classe la totalité en A alors que la parcelle est viabilisée à son angle Sud. Remarques : les parcelles situées au N (339 et 342) ont été élargies mais pas 337 qui a été rétrécie. La commune a réalisé des travaux d'évacuation des EP durant l'été 2019 à l'angle Sud-Ouest
<p><b>Réponse MO : Parcelle déjà inconstructible au PLU en vigueur, extension non souhaitable l'EU au regard des critères généraux de sa délimitation, qui s'est arrêtée à la parcelle BT 336 du fait de la dernière construction sur cette parcelle (+ consommation supplémentaire d'espace agricole).</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : La commission partage l'analyse du maître d'ouvrage. Toutefois, une réflexion est à mener lors d'une prochaine révision du document pour éventuellement intégrer la parcelle 337 du fait notamment de la construction autorisée sur la parcelle 338.</b></p>			
SCI-P17 / RD73 [C]	MAURY Catherine	AR 117 (Mardasset)	Terrain acheté constructible en 2002, classée en A sur le PLU 2017 et maintenue en A sur le projet PLUi. Parcelle acquise en 202, enclavée (habitations sur 3 côtés), inexploitable d'un point de vue agricole car accès difficile et proximité du ruisseau, non concernée par un périmètre de protection. Très endettée après des soucis familiaux a le sentiment d'être spoliée. Demande rattachement à la zone UH en continuité.
<p><b>Réponse MO : Parcelle déjà inconstructible au PLU en vigueur, concernée par un EBF et en extension non souhaitable l'EU au regard des critères généraux de sa délimitation et de la loi Littoral (coupure d'urbanisation).</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : dont acte. La commission partage l'analyse et les arguments du maître d'ouvrage sur la parcelle.</b></p>			



YVO-P8/ RD195[C]/ SCI	GONZAGUE Laurent (avocat) pour l'indivision COLLIN	BN 11	Parcelle UC qui devient A pour partie non construite. Potentiel agricole discutable. Classement N injustifié. Demande maintien en UC
<p><b>Réponse MO : Extension non souhaitable l'EU au regard des critères généraux de sa délimitation (+ consommation supplémentaire d'espace).</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Parcelle trop déconnectée de l'enveloppe urbaine. La commission partage l'analyse du maître d'ouvrage.</b></p>			
SCI-RD83 [W]	VULLIEZ Jean- Yves COLLIARD Gilles indivision GROBEL	BI 191-192 route de Choisy	Non constructibles, le courrier adressé au maire relate un échange sur l'urbanisation dont les principaux arguments cadrent avec une urbanisation cohérente (arrière littoral, en continuité avec agglomération, le long du futur axe de desserte de la gare de Perrignier, construction collective). Demande reclassement en constructible de tout ou partie de ces parcelles dans un esprit d'équité avec les parcelles attenantes.
<p><b>Réponse MO : Sur le plan de l'EU, il serait effectivement logique de l'inscrire en constructible mais la commune souhaiterait éventuellement créer un emplacement réservé pour une future voirie.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : La commission note qu'une partie des 2 parcelles jouxte des parcelles constructibles et une zone 1AUd au Nord-Est. En absence d'emplacement réservé, la commission estime que, dès à présent, la partie invaginée des parcelles 191 et 192 dans la zone UD soient intégrées.</b></p>			
SCI-RD65.1 [C]	SAS TRADIMONTA GNE DETRAZ Grégory	BI 140-141	Déclassement de UH1 en A avec des PC purgé (BI140), CU et déclaration de division et PC valant division (BI 141) projets absents de l'enveloppe urbaine parcelles à classer en UC.
<p><b>Réponse MO : Une distance de plus de 100 mètres entre les bâtiments de ce côté du chemin des Gouilles), justifie de ne pas pouvoir considérer ces parcelles comme une dent creuse de l'EU, dont la surface totale (plus de 300 m<sup>2</sup>) constituerait une extension non souhaitable l'EU (+ consommation supplémentaire d'espace dans un ensemble agricole cohérent).</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Dont acte, la commission partage l'analyse du maître d'ouvrage. Ces parcelles considérées dans un renforcement trop large de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas être intégrées à la zone constructible.</b></p>			
SCI- RD105[@]	COUTANT Loïc	BI (188) BI 228, 229	A acheté une parcelle bénéficiant d'un PC délivré en janvier 2017. Classement A au PLU et PLUi ! Demande de bien vouloir revoir le zonage de cette parcelle afin que celle-ci conserve son potentiel de constructibilité.
<p><b>Réponse MO : FAVORABLE : Parcelles BI 228 et 229 à rattacher à la zone en UD, la parcelle 229 étant construite, et la parcelle 228 constituant de ce fait une dent creuse.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : La commission partage le constat du maître d'ouvrage. (La parcelle 188 a déjà été découpée pour créer les parcelles 228 et 229).</b></p>			

SCI-RD281 [C]	Anonyme	BI 229	Terrain constructible UH1 devenu N
<p><b>Réponse MO : FAVORABLE : Parcelles BI 228 et 229 à rattacher à la zone en UD, comme vu ci-avant.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission : Voir observation ci-dessus.</u></b></p>			
SCI-RD 84.1 [R]	BIOLAY	BD 99 -100	AP demande reclassement en UD
<p><b>Réponse MO : Terrains non trouvés</b></p> <p><b><u>Avis de la commission : dont acte. La commission pense que seules les parcelles BD99 et 100 à Marignan correspondent à l'observation faite sur le registre. Le classement agricole est incontournable.</u></b></p>			
SCI-RD136 [@]-RD65	DETRAZ Stéphanie et Grégory	BI 140	Parcelle Chemin des Gouilles classée UH1 devient A or permis accordé du 17/05/19. Demande rectification.
<p><b>Réponse MO : Le zonage du PLUi ne remet pas en cause la validité du PC délivré par la commune.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission : Dont acte.</u></b></p>			
LUL-P12/ RD252 [C]/ RD248 [C]/ SCI	de VIVIE de REGIE Laurent et Sylvie	A113-114	Font partie du lotissement de Coudrée dont l'extrémité Ouest anciennement N est devenu UDL excepté pour les 3 parcelles de l'extrémité. Demandent les raisons de ce classement "inéquitable" pour une zone N qui est : artificialisée, sur fréquentée par les bateaux en été, voisine du grand camping de la Pinède d'EXCENEVEX.
<p><b>Réponse MO : Contrairement à ce qui est indiqué dans le document, un mail de réponse lui a été envoyé en juin 2018 de notre part (ci-dessous). Compte tenu de la loi Littorale, on peut difficilement mettre un zonage U sur ces 2 parcelles, d'ailleurs, les autres parcelles voisines situées dans la bande des 100 mètres mais présentant un caractère plus bâti ont simplement un zonage UDL qui ne permet pas non plus de nouvelles constructions principales. Enfin les règles du PLUi permettront de gérer l'existant, avec des extensions et des annexes</b></p> <p><u>Mail envoyé :</u></p> <p>Je n'ai pas encore eu le retour du compte-rendu de la concertation avec les services de la Préfecture, toutefois après les entretiens que j'ai eu auprès de la commune et du bureau d'études ayant travaillé sur ce dossier, voilà ce qui en ressort :</p> <p>Les parcelles situées le long du littoral sur la commune de Sciez, ont fait l'objet d'une différenciation de zonage dans le PLU, du fait de l'application de la loi Littoral, qui pose le principe d'inconstructibilité en dehors des parties urbanisées dans la bande des 100 mètres</p> <p>Un espace urbanisé est défini par un nombre et une densité significatifs de constructions. Cette notion est issue de la jurisprudence, et notamment de la Cour d'Appel Administrative de Nantes (décision du 1er juin 2015 – n°14NT01268).</p> <p>La notion de « construction ou installation » inclut toutes les opérations, y compris celle de faible importance (extension d'une maison d'habitation, changement de destination...) sauf les travaux que l'on peut qualifier d'entretien du bâti existant (ravalement de façade, reprise des ouvertures...)</p> <p>Ne peut être qualifié d'espace urbanisé, caractérisé par un nombre et une densité significatifs de constructions :</p> <p>- Un espace naturel même s'il a été artificialisé par la réalisation d'infrastructures publiques ou privées, par la réalisation de quelques installations, aménagements, ouvrages</p>			

- Un espace accueillant une ou quelques constructions isolées
- Un espace accueillant des constructions dispersées le long d'un linéaire
- L'essaimage de constructions diffuses, sans organisation, de faible densité, au sein desquelles les possibilités de construire sont nombreuses

L'espace à prendre en compte pour déterminer le zonage de parcelles dans la bande des 100 mètres est donc constitué par l'ensemble des espaces entourant ces parcelles. A défaut d'être comprise dans une zone déjà urbanisée (selon les caractéristiques ci-dessus rappelées), alors les parcelles devront être classées en zone N afin que le PLU soit en conformité avec la loi Littoral.

L'application de la loi Littoral nécessitait donc une différenciation de zonage (N et UH1) entre les espaces qualifiés d'urbanisés et ceux dont le nombre de constructions et la densité ne pouvaient justifier un classement en zone U.

Par ailleurs, bien qu'une partie du littoral soit classée en zone UH1, cette zone est toutefois restreinte dans les possibilités de constructions – extrait du règlement :2.3 Dans le secteur UH1 :

- L'extension de 15% de l'emprise au sol des constructions principales existantes sans changement de destination, dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU.

Restant disponible pour tout complément d'information, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sincères salutations

**Avis de la commission : dont acte. La commission partage l'analyse du maître d'ouvrage pour la parcelle 113. L'avis est nuancé pour ce qui concerne la parcelle 114. La commission estime qu'une réflexion pourrait être conduite lors d'une prochaine révision du document pour éventuellement intégrer les parcelles 114 et 115 à la zone UD.**

<b>SCI-P42/ RD163 [C]- RD500 [@]- RD422 [W]- RD417 [W]</b>	<b>HEYMAN Dirk</b>	<b>AB115 (coudrée)</b>	Parcelle en zone N entre 2 parcelles construites. Demande classement UDL L'ensemble est viabilisé (UCB dans POS avec PC en 2001 non concrétisé). Avocat missionné qui s'appuie sur le SCoT qui retient la bande urbanisée sur l'ensemble du littoral
<p><b>Réponse MO : Application de la loi Littoral, et de quoiqu'il en soit, le reclassement en zone UDI ne permettrait pas de nouvelle construction principale.</b></p> <p><b>Avis de la commission : La commission entend les arguments du maître d'ouvrage. L'avis de la commission est nuancé. La partie "haute" de cette parcelle n'est pas affectée par des contraintes environnementales. Une réflexion pourrait être conduite lors d'une prochaine révision du document pour éventuellement intégrer les parcelles 114 et 115 à la zone UD.</b></p>			
<b>SCI-P48/ RD164[C]</b>	<b>BORDET Marie- Thérèse</b>	<b>B3048</b>	Demande classement UD de sa parcelle qui constitue une encoche dans la zone
<p><b>Réponse MO : Parcelle déjà inconstructible au PLU en vigueur et en extension non souhaitable l'EU au regard des critères généraux de sa délimitation et de la loi Littoral (+ consommation supplémentaire d'espace).</b></p> <p><b>Avis de la commission : La commission partage l'analyse du maître d'ouvrage. Espace agricole de transition avec un réservoir biologique.</b></p>			

## VEIGY-FONCENEX

N° Obs.	NOM	N° Parcelle Situation	Résumé des observations
VEI-RD403 [W]	REYMOND Viviane	A302, 303, 304, 305, 306	<p>Demande de placer en zone UD les parcelles citées qui jouxtent le lotissement des Cabrettes.</p> <p>Estime qu'il n'y a pas nécessité à préserver des espaces agricoles ou naturels.</p> <p>Assainissement et accès par le chemin des Prés Villards.</p> <p>Succession effectuée sur la base de terrains constructibles.</p>
<p><b>Réponse MO : hors de l'eu et secteur situé de l'autre côté de la RD1005 /au village. En zone non constructible au PLU de 12/2016.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : L'ouverture à la construction de ce secteur constituerait une extension urbaine qui n'est pas souhaité. La commission n'est pas favorable à cette extension.</b></p>			
VEI-P5.1/ RD89 [C]	CHEVALLIER Michel CHEVALLIER Bernard ARNAUD Suzanne PARLAVECCHIO Maryse	OE1535,184 3	<p>Les parcelles sont devenues non constructibles le 25/07/2013. Les consorts Chevallier demandent qu'elles redeviennent constructibles,</p>
<p><b>Réponse MO : Hors enveloppe urbaine</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Terrains cultivés, en limite du secteur de Maissaz, éloignés du village et nettement hors de l'enveloppe urbaine.</b></p>			
VEI-P5.3 / RD91 [C]	CHEVALLIER Michel CHEVALLIER Bernard ARNAUD Suzanne PARLAVECCHIO Maryse	OE1182, 1180 en partie, E2960, 2961, 2962, 2963,	<p>Demande le classement en UD des parcelles. Elles sont isolées de l'exploitation agricole par le mur (5 m de haut par 80m de long) du hangar.</p>
<p><b>Réponse MO : parcelles en A</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : La commission constate que 3 autorisations à construire ont été accordées récemment sur ces terrains. D'autres constructions seraient trop proches de l'exploitation agricole et ne pourraient pas respecter les règles de réciprocité. La commission propose le maintien en zone agricole avec un habitat diffus.</b></p>			
VEI-P13	DUJOUX Catherine et Laurent	E 581	<p>Souhaite le reclassement en UC. Le bâtiment de stockage sert à M. Dujoux pour son activité professionnelle. (Livraison d'escaliers par l'entreprise Riaux Escalier). Escaliers qu'il installe pour cette entreprise. S'inquiète du sort réservé à la parcelle et au bâtiment. Souhaite connaître les projets de la Municipalité : risque de perte de valeur?</p>
<p><b>Réponse MO : parcelle en plein milieu de la zone UE. En attendant que la commune ait étudié un projet bien défini, il est proposé de laisser en zone UC. A revoir dans cadre du PLUI à 25 communes</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Zone d'habitation et d'artisanat, pour l'instant très lâche, située entre la mairie et le stationnement des terrains de sport. La commission estime qu'une zone d'habitation à proximité des équipements publics peut avoir du sens. Elle approuve la décision de maintenir ce tènement en UC.</b></p>			

VEI-P5.2/ RD90 [C]	CHEVALLIER Michel CHEVALLIER Bernard ARNAUD Suzanne PARLAVECCHIO Maryse	B24, A1275, 1277, 1280	Les parcelles 24 et 1275 sont traversées par un chemin qui n'existe plus. Les terrains sont classés en coupure verte (art L151-23). Demande le déclassement du bois en coupure verte pour que les règles de la zone UD s'appliquent sans contrainte
<p><b>Réponse MO : La zone est en UD donc constructible</b></p> <p><b><i>Avis de la commission : Considérant la position de la coupure verte sur le plan des prescriptions, la commission estime que les parcelles 24 et 1275 ne peuvent pas être urbanisées. Elle propose de supprimer cette prescription, à moins d'exposer précisément sa justification.</i></b></p>			
VEI-RD174 [W]	ROTHEN Dominique	1271	Demande de modification du zonage de A vers UD. Souhaite réhabiliter la maison familiale avec le produit de la vente.
<p><b>Réponse MO : hors eu et son classement en UD concerne un trop grand secteur A situé de l'autre côté de la RD 1005 / au village.</b></p> <p><b><i>Avis de la commission : cette demande viendrait en extension de l'enveloppe urbaine dans un secteur éloigné du village. La commission estime que cette demande est inappropriée.</i></b></p>			
VEI-P12/ RD146 [C]	BENATTA	OC 231,559	Souhaite le reclassement en constructible de sa parcelle classée en A depuis le PLU
<p><b>Réponse MO : effectivement déclassé au PLU de 2016 (hameau des Verrières en secteur A). Il est proposé de revoir le règlement de la zone A pour les habitations existantes non agricoles pour permettre des extensions significativement supérieures à 40 m2 si elles restent à proximité (au Verrières, pas de bâtiments ou exploitations agricoles seulement des prés et céréales).</b></p> <p><b><i>Avis de la commission : Le secteur des Verrières étant classé en Ap, les extensions de l'existant sont limitées à 15% de la surface de plancher existante et à 30 m2. En zonage A, les extensions pourraient être de 20% de la SP existante et aller jusqu'à 60m2. La commission estime qu'un classement A autour du bâti existant offrirait des conditions de rénovation intéressantes sans nuire au contexte agricole.</i></b></p>			
THO P5/VEI	BUISSON Pascal p/c Consorts GAY-RAMPA	OE 1356	M BUISSON architecte évoque un projet de construction sur cette parcelle comprenant 9 logts + 2 bureaux - Secteur "Tour des Vonnées". Il fait état d'un examen de celui-ci pendant 2 ans en concertation avec la Mairie. Un PC a été déposé le 26/10/2019. Or, il s'avère que ce projet est susceptible d'être bloqué car la parcelle est impactée au titre de l'art L 151-23 du CU. M BUISSON (prescriptions de servitude). Manifeste son incompréhension ayant appris cette information tardivement.
<p><b>Réponse MO : parcelle dans un parc boisé avec des arbres remarquables. Une réflexion pour voir s'il est souhaitable ou non des constructions, et le cas échéant voir quelles règles imposer pour assurer cet espace boisé.</b></p> <p><b><i>Avis de la commission : Cet espace, comme le parc de la crèche arc en ciel voisine, est classé en espace vert ou en coupure verte au titre de l'article L151-23. Les règles de constructions de la zone UC ne peuvent pas s'appliquer. La commission recommande à la collectivité d'exprimer clairement la vocation souhaitée, considérant que s'il s'agit d'un parc boisé implanté dans la ville, il serait souhaitable qu'il soit ouvert au public.</i></b></p>			

VEI-P9	COLLIGNON Christiane	C1333, 1332	Souhaite le reclassement en UT de la Parcelle 1332 en entier.
<p><b>Réponse MO : le parking du centre sportif étant constamment saturé, il est prévu de l'étendre en prolongement de la partie existante seulement.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Seule la moitié de la parcelle 1332 est concernée par le projet. Le choix de développement peut ne pas tenir compte du parcellaire. Toutefois la négociation foncière pourrait éventuellement permettre le transfert de propriété de l'ensemble de la parcelle</b></p>			
VEI-P3.1	DORCIER Michel, DETRUCHE Eric, Evelyne, J.Pierre, Guy	A974	Parcelle en partie en U sur le précédent PLU (3000 m²). Déclassée en A - Propriété indivis: Les propriétaires présents souhaitent le reclassement en U.
<p><b>Réponse MO : pour protéger la partie agricole "Chez Litoud "entre la route de la Planche et le secteur du marais de Savouille, il a été proposé de déclasser cette parcelle constructible (appartenant à un agriculteur) et de supprimer l'OAP VEI 6 comme le demande la c Agriculture. Ainsi tout le secteur est classé A.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Le MO justifie clairement sa décision. La commission prend acte de cette décision au profit du maintien de l'agriculture (secteur maraîcher avec serres) dans un espace cohérent.</b></p>			
VEI-RD47 [W]	PEREZ Raffaele	OC 786	Parcelle actuellement classée UP au PLU (2016). Elle est seulement bordée par EBF strict. Demande le maintien en zone urbaine UD.
<p><b>Réponse MO : OK pour le secteur EBF strict . mais le PLUi prend en compte l'eu</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : La réponse du MO signifie que l'EBF strict est effectivement seulement limitrophe de la parcelle 786. Toutefois, cette dernière est en extension de l'enveloppe urbaine existante et ne peut pas être rattachée à la zone constructible. Cette décision est en accord avec les retraits imposés à l'ensemble des propriétés à proximité du marais des Mermes.</b></p>			
VEI-P14/ RD235 [C] - RD308 [R]	RIGOLI Claude MOTTET Sylviane	E580 1248	Ces parcelles sont intégrées dans la grande zone UE (mairie, école, stade ...) Elles sont anciennement classées en UC. Demandent de maintenir la zone UC. Bien pour des logements proches du centre. Indique qu'une petite zone UC est conservée vers le supermarché
<p><b>Réponse MO : même réponse que par Dujoux Laurent. Reclassement en UC en attendant un projet mieux défini de la commune. (Observation VEI P13).</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Zone d'habitation et d'artisanat, pour l'instant très lâche, située entre la mairie et le stationnement des terrains de sport. La commission estime qu'une zone d'habitation à proximité des équipements publics peut avoir du sens. Elle approuve la décision de maintenir ce tènement en UC.</b></p>			

LOI-P8/VEI	LUCINI Florent	A 1714	Souhaite réintégration dans l'enveloppe urbaine de ce "fond de jardin" déclassé en zone A, alors qu'il fait partie intégrante de sa propriété, laquelle est clôturée par un mur d'enceinte. Ce découpage apparaît donc totalement incohérent, ce bout de parcelle n'ayant aucune vocation agricole, Mais surtout, cette situation empêche un projet de restructuration de la maison existante.
<p><b>Réponse MO : Favorable pour intégrer le petit tènement du jardin, en se calant sur la limite parcellaire</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : Dont acte, cette modification revient à ajouter une surface de 200m2 constructible à un tènement d'environ 2000m2. Bien qu'en agrément actuellement, l'angle de la parcelle 1714 pourrait être construit du fait de cette modification. Modification sans incidence globale sur le projet mais qui pourrait être reproduite sur d'autres tènements dans un souci d'équité.</b></p>			
VEI-P16.1	CHAVAZ John	OC 439 440	Demande d'intégrer les parcelles 439 et 440 dans le STECAL Ace 1. Terrains clos qui font partie de l'installation sur lesquels est implanté un marcheur couvert.
VEI-P8.1/ RD148 [C]	CHAVAZ Pierre CHAVAZ Bernard	OC 439 - 440	Souhaitent voir intégrer ces parcelles en Ace1 car déjà équipées pour l'entraînement des chevaux.
<p><b>Réponse MO : FAVORABLE pour prendre en compte les parcelles concernées. Vu le type d'activités existantes sur ce site (entretien, entraînement de chevaux de compétition internationale, il faut adapter le règlement du secteur Ace1 pour permettre les équipements nécessaires et la surveillance 24/24h des installations et chevaux (logements notamment qui doivent être liées exclusivement à l'activité du centre).</b></p> <p><b>Le centre équestre est actuellement en zone N du PLU de Veigy, et la villa en zone Nb donc de manière générale le PLUi autoriserait une évolution plus adaptée.</b></p> <p><b><u>Avis de la commission</u> : La commission est d'accord pour étendre le STECAL aux parcelles 439 et 440 qui sont en partie aménagées. Les centres équestres mériteraient un règlement spécifique qui autoriserait l'hébergement limité aux besoins de la surveillance des sites.</b></p>			

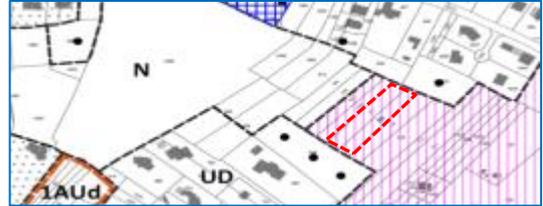
## YVOIRE

N° Obs.	NOM	N° Parcelle Situation	Résumé des observations
YVO-P7 / RD194 [C]	MARTELLI Michèle	A2139 B570- 1132-2085	Dans zone Ubp devenue N sur la bande constituée derrière UP. Demande le maintien en zone constructible.
<p><b>Réponse MO :</b> L'habitat est diffus d'où le zonage N, faisant suite au zonage NI correspondant à la bande des 100 mètres. Le règlement écrit de la zone N permet par ailleurs de gérer l'existant (extension, annexe, réhabilitation).</p> <p><b>Avis de la commission :</b> Dont acte. La commission partage l'analyse du maître d'ouvrage. Par ailleurs, le tènement ne peut pas être intégré dans l'enveloppe urbaine sans envisager une opération spécifique globale dans le cadre d'une OAP. Espace stratégique proche du centre-ville.</p>			
			
YVO-RD48 [W] RD 450[W] RD 473[W] RD513 {@} RD514 [@]	PUTON Véronique PUTON Jean-Pierre	OB 451	Parcelle NC devenue non constructible alors qu'un projet (société ARCADE 4 maisons) est en cours courrier joint
<p><b>Réponse MO :</b> Extension non souhaitable de l'EU sur cet espace sensible (classé Ap) et participant à la coupure d'urbanisation (loi Littoral, consommation supplémentaire d'espace, ...).</p> <p><b>Avis de la commission :</b> La commission enregistre les arguments du maître d'ouvrage en notant que la parcelle était encore récemment dans l'enveloppe urbaine.</p> <p>Le maintien hors enveloppe urbaine serait à étayer notamment du fait du caractère boisé du tènement.</p>			
			

YVO-RD444 [W]-RD398 [W]	BUTTY Magali	La Motte Est OB 519-520-521-830	Parcelles UC1 devenues Ap : important manque à gagner. Prolongement de la parcelle 526 qui a obtenu l'autorisation de construire seulement si un chemin d'accès était créé pour desservir tous les terrains y compris ceux mentionnés qui sont viabilisés en bordure.
-------------------------	--------------	------------------------------------	--

**Réponse MO : Extension non souhaitable de l'EU pour mêmes motifs que ci-avant.**

**Avis de la commission : dont acte. La commission partage la position du maître d'ouvrage en notant l'insertion des parcelles dans une zone de coupure d'urbanisation en liaison avec une zone naturelle enclavée.**



YVO-P1/RD66 [C]	BOUVIER d'YVOIRE Yves et Bruno Maître Evelise PLENET	N469 à 472 - 1721	Les intervenants représentent 16 personnes de la famille. Les parcelles classées UC au PLU (projet de 10 pavillons en court) deviennent N pour partie (sauf partie Est de 1721 en UE où il y a un projet de parking communal : bail signé). Une haie est représentée sur le PLU en vigueur. Le classement en N n'est pas justifié (au sens CU) = Demande maintien en UC. L'exploitation agricole à Excenevex donc pas pérenne
-----------------	---	-------------------	--

**Réponse MO : Au regard de la superficie du tènement, celui-ci a été reclassé en N pour respecter le positionnement d'Yvoire dans l'armature urbaine. Il est possible, que lors des prochaines procédures, s'il n'y a plus de gisements de disponible dans l'EU d'Yvoire, celui-ci redevienne constructible selon les besoins de développement.**

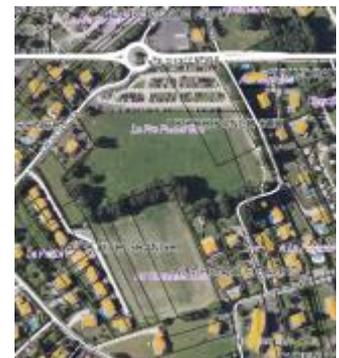
**Avis de la commission : La commission retient l'analyse et la proposition du maître d'ouvrage destinées à maîtriser la croissance de la commune, tout en considérant qu'une évolution future permettent d'envisager un autre classement pour la surface proposée en N.**

**La commission n'est pour sa part pas favorable à la création de zone N enclavée.**

**L'argument relatif au positionnement d'Yvoire dans l'armature urbaine est discutable dans la mesure où la zone UE est destinée à augmenter la surface du parc de stationnement existant.**

**Le tènement pourrait être intégré dans l'enveloppe urbaine dans le cadre d'une opération spécifique d'ampleur.**

**La commission en s'appuyant sur l'observation YVO-P7 (dans laquelle se développe actuellement du stationnement) estime que ces secteurs méritent une réflexion pour un projet global de valorisation de la porte d'entrée de la cité médiévale. Elle propose d'établir une zone de gel pour stimuler la réflexion sur ce site.**



YVO-P4/ RD67 [C]	AVVENTI Miguel représenté par Maître Evelise PLENET	A1532	Parcelle en zone UC construite comme celles avoisinantes qui deviennent N. PC refusé (validé par TA) sous prétexte de covisibilité avec le lac. Ne respecte pas les critères du Code de l'Urbanisme = Créée artificiellement dans zone Ap.
---------------------	--	-------	--

**Réponse MO :** Il s'agit d'un secteur d'habitat diffus (par ailleurs situé dans l'EPR) dont la localisation et la configuration ne permettent pas de justifier son rattachement à l'EU (+ loi Littoral).

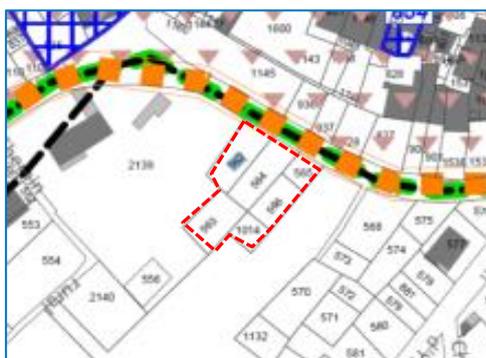
**Avis de la commission :** Dont acte. La commission note les arguments du maître d'ouvrage. Toutefois, elle constate la modification de l'enveloppe urbaine actuelle ainsi qu'une densification récente, de type diffus, qui s'organise à l'Est de la route de Messery (Au Sorbier Sud). Il ne semblerait pas incohérent de maintenir les parcelles construites Aux Contamines dans l'enveloppe urbaine.



YVO-P10/ RD196 [C]	BUGNET André	OA 562 à 566 - 1014	Parcelles en Ubp devenu N constate que des parkings ont été construits (hôtel et privé pour frontaliers) alors que règlement impose des parkings souterrains (voir photo aérienne). Sur la base du PADD qui vise la combler les dents creuses demande le maintien constructible de ses 6 parcelles (980 m2) car les parkings sont autour de chez lui ainsi que des constructions anciennes.
-----------------------	-----------------	------------------------	---

**Réponse MO :** Ce tènement ne constitue pas une dent creuse permettant de justifier son reclassement en zone constructible.

**Avis de la commission :** Même secteur que l'observation YVO-P7. La commission comprend l'analyse du maître d'ouvrage. Elle s'interroge sur le nouveau classement de cette zone où se concentrent les aires de stationnement aérien. Espace stratégique proche du centre-ville où une réflexion devrait être engagée.



## 6. LE DIMENSIONNEMENT DU DEVELOPPEMENT URBAIN

### 6.1. Scénario de développement

Le dimensionnement du projet de développement s'appuie sur une approche concrète du tissu urbain existant qui permet d'identifier le potentiel foncier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. L'analyse révèle en foncier nu, dents creuses, division parcellaire, un potentiel théorique de 3 500 logements sur la période 2019-2031 (20% de rétention foncière). Scénario qui amènerait une croissance démographique de 1,4%.

Toutefois, considérant les besoins en logements sociaux nécessaires pour donner une réponse cohérente au parcours résidentiel des ménages et leur répartition selon l'armature territoriale, en tenant compte des projets de mobilités (Léman Express, 2\*2 voies, BHNS), à court et moyen termes, un scénario plus proche des enjeux démographiques prévisibles est envisagé. Le contrôle démographique a posteriori retient un taux de croissance moyen annuelle de 1,8%.

Considérant la taille moyenne des ménages : 2,27 ; les besoins en logements pour les nouveaux arrivants ; le desserrement des ménages : 0,5% par an ; le renouvellement urbain : 20% des RP projetées ; la vacance des logements et la présence des résidences secondaires ; pour une densité moyenne de 27 logements/ha, ce sont 249 ha qui seront nécessaires au développement de l'habitat pour la période du PLUi au sein des enveloppes urbaines et uniquement lorsque nécessaire en extensions.

Le taux de croissance se décline par commune entre 1,35 % et 2% selon la position dans l'armature urbaine pour considérer le nombre de logements à construire et le foncier à réserver.

Dans ce cadre, la commission s'interroge sur la fiabilité du scénario. Le projet prévoit un infléchissement de la tendance actuelle (2,17% sur la période 2010-2017) en adoptant un taux de croissance moyen annuel de 1,8%. Le choix d'un scénario en baisse par rapport au scénario tendanciel risque d'introduire une pression foncière supplémentaire. Pression foncière qui pourra avoir comme effet

1. de diminuer la rétention
2. de favoriser le renouvellement urbain notamment dans les grandes zones UC où les capacités de constructions sont fortes

Dès lors le risque de dépasser les objectifs de production de logements devient réel.

**Réponse du MO : Le scénario démographique découle d'une part, du SCOT du Chablais. Le PLUi porte sur une durée de 10 ans et sur un territoire dynamique, c'est pourquoi il a été déterminé un taux de 1,8 % annuel de croissance démographique, avalisé par les PPA. Il faut également rappeler que le PLUi est un document évolutif, qui pourra s'adapter si réellement les taux ne sont pas vérifiés. Il est cependant plus prudent de ne pas prévoir une croissance plus importante, car cela impliquerait des capacités foncières plus importantes, et en cas d'erreur, cela peut être rédhibitoire.**

#### Appréciation de la commission

**La commission constate que le scénario adopté intègre une modération de la croissance démographique tout en la répartissant de manière cohérente selon l'armature territoriale. Il intègre les objectifs ambitieux du PLH et satisfait les objectifs du SCOT en n'atteignant pas de manière volontaire le potentiel attribué**

## 6.2. Réduction de la consommation foncière

Le projet de PLUi affiche une nette réduction de la consommation foncière à l'extérieur de l'enveloppe urbaine. Toutefois, les remarques de la MRAe sur l'incertitude des chiffres et les calculs faits par la commission nécessitent des explications complémentaires.

Le projet affiche une réduction de 65 % de la consommation foncière à l'extérieur de l'enveloppe urbaine pour satisfaire les besoins en logements. En revanche, lorsqu'on considère la consommation totale de foncier pour la période 2004-2015 (218 ha rapportés sur 12 ans) et les projections faites pour le PLUi (249 ha), la consommation reste élevée. Ce qui semble remettre en cause la délimitation datant de 2004 et l'objectif de réduction de 50% du PADD.

Cette approche nécessite d'autant plus une explication complémentaire que l'on ajoute les volumes consommés et nécessaires au développement économique et aux transports, pour les périodes 2004-2015, et 2019-2031, le taux de réduction de la consommation foncière n'atteint que 41%. De plus, ces chiffres ne tiennent pas compte de la consommation foncière induite par la réalisation de la 2\*2 voies.

**Réponse du MO : Comme l'explique le rapport de présentation, la consommation foncière entre 2004 et 2015 s'est réalisée principalement en dehors des enveloppes urbaines, ayant un impact significatif sur les espaces agricoles et naturels. Seuls 29 hectares ont été consommés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, alors que celui-ci est déjà considéré comme anthropisé, et donc sans incidences fortes sur l'équilibre foncier agricole et naturel. Sur la même période 178 hectares en dehors des enveloppes urbaines ont été consommés.**

**Dans le projet le PLUi identifie 180 hectares dans les enveloppes urbaines et 68 ha à l'extérieur, il y a donc une réelle volonté de limiter l'étalement urbain et de prioriser la poursuite de l'urbanisation dans les enveloppes urbaines, par rapport à ce qui a pu se faire les années précédentes.**

**Sur les surfaces dédiées aux activités économiques, les zones fléchées sont conformes à ce que prévoit le SCOT du Chablais, et pour rappel, le PLUi souhaite rééquilibrer le nombre d'actifs résidents et le nombre d'emplois, pour être un territoire moins dortoir, ce qui doit aussi à terme limiter les déplacements. Il y a en outre une véritable réflexion sur le positionnement des zones d'activités, afin d'avoir une complémentarité entre elles.**

### Appréciation de la commission

**Le MO confirme clairement par les chiffres la tendance à la réduction de la consommation foncière, notamment pour l'habitat. En ce qui concerne les espaces économiques, les objectifs du territoire sont rappelés. C'est le rééquilibrage des emplois locaux/actifs résidents qui est visé. Ce qui se traduit par des objectifs qualitatifs de développement des filières d'excellence et de pôles de compétences au sein des espaces stratégiques d'envergure intercommunale, tout en affirmant la volonté d'assurer et renforcer le développement de l'économie résidentielle. Le projet ne fait pas apparaître, outre des préoccupations de requalification paysagère, de souci de densification des espaces économiques en surélevant les bâtiments, en ajoutant des services adéquats afin de dynamiser le quartier. Compte tenu des proximités (ZAE, habitat), la commission estime que ces préoccupations devraient être intégrées dans la réflexion lors de la prochaine révision du document à 25 communes.**

### 6.3. L'équilibre des pôles

L'armature territoriale du Bas chablais définie dans le PLUi vient affiner celle proposée par le SCoT. Elle qui se décline en 6 niveaux :

- Accompagnement Thonon..... Anthy-sur-Léman
- Ville Pôle..... Bons-en-Chablais, Douvaine, Sciez, Veigy-Foncenex
- Commune périurbaine ..... Chens-sur-Léman, Loisin, Massongy, Messery
- Village..... Ballaison, Excenevex, Margencel
- Village rural..... Brenthonne, Fessy, Lully
- Village patrimonial..... Nernier, Yvoire

C'est dans ce contexte, et celui de la répartition par bassins de vie que la demande en foncier est examinée.

Le projet détermine un besoin foncier de 249 ha pour produire 5685 logements. Ce besoin est couvert par un gisement total de 249 ha sur l'ensemble des collectivités du périmètre du PLUi. La répartition par bassin de vie montre que le projet satisfait la demande pour les bassins de vie de Bons, Veigy et Rives.

En revanche, le bassin de Sciez est excédentaire, celui de Douvaine est déficitaire, chacun de 15 ha. Localement, on introduit un déséquilibre intrinsèque. Cette remarque est confirmée par la présence de seulement 2 OAP à vocation d'habitat sur la commune de Douvaine alors qu'en tant que ville pôle elle devrait accueillir 50% des logements à réaliser. Sans réussir à atteindre le niveau souhaité, il semble que le développement se reporte sur les communes riveraines tels Loisin (7 OAP sur pour 147 logements).

**Réponse du MO : Le nombre d'OAP sur Douvaine s'explique par un projet de plan de circulation afin de résoudre les problèmes de saturation, et il est probable que des solutions impliquent de mobiliser des terrains dans Douvaine, et notamment les zones de périmètre de gel. Sur la zone 2AU, cette dernière vient d'être fléché par le dernier Conseil Communautaire pour accueillir une piscine intercommunale. Il est préférable pour l'instant de conserver ces terrains, qui pourront être re-débloqués une fois le plan de circulation effectué, car en effet, en tant que commune pôle, Douvaine aura besoin de secteurs de développement.**

#### Appréciation de la commission

Le MO rappelle que le secteur de Douvaine est particulièrement en attente d'un plan de circulation pour afficher un projet d'aménagement. Plan de circulation qui tient compte de tous les développements à venir à court et moyen terme dans le secteur. La commission reconnaît l'importance du projet de mobilités pour une ville comme Douvaine. Toutefois, elle considère que le projet d'une ville est global. L'aménagement du cadre de vie, l'implantation des logements, des commerces, des équipements culturels et sportifs prime sur la décision des accès. Il appartient à la ville de Douvaine de présenter un projet global de ville et cohérent avec le PLUi, en prévision du PLUi HD à 25 communes.

## 7. DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### 7.1. Le bilan socio-démographie

#### Le constat

- La difficulté d'accession au logement et de décohabitation sur le territoire pour les jeunes ménages ou personnes en 1er emploi ayant de faibles ressources.
- Une population relativement jeune : le territoire du Bas-Chablais concentre

globalement plus de jeunes que les agglomérations voisines et le Département de la Haute-Savoie, cela avec un indice de vieillissement très peu élevé,

### **Les enjeux**

- L'accessibilité au logement pour des jeunes en primo-emploi du territoire
- Parcours résidentiel: offre en logements locatifs publics et privés
- État des lieux du marché du logement : possibilité de primo-accession dans l'ancien et construction de logement social
- Une forte représentation des ménages aisés, mais une précarité qui existe et des conditions de logements d'autant plus difficiles pour les ménages aux revenus modestes
- -Maîtrise de la périurbanisation

## **7.2. Accès au logement et formes urbaines**

### **Le constat**

Des inégalités d'accès au logement qui se renforcent:

- Une capacité d'accession des ménages limitée
- Une pression foncière de plus en plus forte
- Une périurbanisation grandissante

### **Les enjeux**

- Attractivité grandissante des centres urbains en lien avec la demande croissante de jeunes ménages pour se loger.
- L'accessibilité au logement et au parcours résidentiel pour les jeunes en primo-emploi ou apprentis
- La diversification de l'offre et des typologies de logements
- Lutte contre la vacance structurelle à travers la réhabilitation (bâtiment énergivore, inconfortable ...)
- La diversification des formes d'habitat et des statuts d'occupation : Produire de l'offre tout en modérant la consommation de l'espace et l'étalement urbain

## **7.3. Les OAP : Les outils de la mise en œuvre du PADD**

Les OAP sont présentées dans le rapport de Présentation-Justifications comme l'outil privilégié pour assurer les objectifs du PADD :

- N°13: Développer l'urbanisation de façon cohérente et raisonnée

Il a été décidé d'identifier les gisements fonciers de plus de 2500 m<sup>2</sup>, formant un ensemble cohérent et adapté pour recevoir un projet d'ensemble, afin de les encadrer par des OAP.

En effet, ces tènements de plus de 2500 m<sup>2</sup> présentent un potentiel intéressant pour imaginer un projet d'ensemble permettant de satisfaire à de multiples objectifs définis dans le PADD, tels que :

- Objectif n°2 : Donner les conditions favorables à un maintien de l'attractivité résidentielle, améliorer la traduction de cette croissance sur le territoire (répartition, formes urbaines) => participer au projet d'évolution démographique
- Objectif n°5 : S'appuyer sur l'armature urbaine interne pour localiser la croissance urbaine de façon cohérente à l'échelle du territoire => localisation des secteurs, vocation et densité
- Objectif n°10 : Développer un maillage en mode actifs efficace répondant aux différents types de besoins de déplacements, domicile- travail, touristiques, récréatifs => développement des liaisons douces en maillage avec le réseau

existant

- Objectif n°12 : Décliner les orientations du programme local de l'habitat afin de répondre efficacement au parcours résidentiel des ménages=> diversification des formes urbaines et des possibilités d'accès aux logements (articulation avec les articles L 151-15 et L 151-41 du CU)
- Objectif n°13 : Développer l'urbanisation de façon cohérente et raisonnée => apporter de la qualité aux projets, optimiser le foncier, insérer les projets dans leur environnement (bâti, paysager et environnemental)
- Objectif n°14 : Mettre en œuvre des projets urbains favorisant le vivre ensemble et respectant le cadre de vie du territoire=> gestion des densités, conditions de vie de qualité dans les nouveaux quartiers
- Objectif n°18 : Préserver et envisager un développement durable des communes littorales => encadrer de façon cohérente les opérations dans les espaces proches du rivage soumises à davantage de sensibilités

Parmi tous les objectifs participant de ces choix il a été souligné ceux qui participaient plus directement des problèmes d'habitat et qui avaient fait l'objet des observations.

#### **7.4. Observations du public et réponses de la collectivité.**

Le public s'est largement exprimé sur les OAP. La commission retient :

##### **Une contestation globale des OAP :**

Pour certaines communes des bords du Léman, les observations sont les conséquences de ces « sensibilités » auxquelles fait référence l'objectif 18 du PADD. Les inquiétudes sont diverses : point de vue sur le Lac ou depuis le Lac, volumétrie, accès, notion même de mixité sociale. Le cas de la commune d'Anthy en est caractéristique.

**La réponse de la collectivité s'appuie sur les choix de fond : cohérence avec les conditions de desserte et de circulation, nécessaire mixité sociale.**

**En ce sens la commission est d'accord avec la collectivité.**

##### **Les observations au cas par cas :**

On trouve dans les réponses de la collectivité à propos des communes mais aussi d'une manière plus générale, un certain nombre de remarques insistant sur la souplesse possible de mise en œuvre, en jouant sur différents éléments :

- Sur Douvaine : **adaptation éventuelle du contenu de l'OAP qui pourra être réexaminée**
- Sur Loisin, **prise en compte d'espaces verts**
- Sur Ballaison **pertinence de changer la priorité d'urbanisation**
- Sur Chens, à propos de l'OAP 1 : **La conception d'une OAP doit répondre avant tout à des objectifs d'aménagement global (éventuellement par tranches fonctionnelles), pour aboutir à des projets répondant aux enjeux de la commune. Il est admis que cela pose un cadre à la mutation des terrains concernés, mais cela ne peut être un argument pour accepter une urbanisation au fil de l'eau non maîtrisée. Dans le cas de cette OAP1, un phasage en deux tranches devrait faciliter l'urbanisation du secteur.**

La commission estime que les réponses modulées du MO ouvrant la porte à des corrections, des adaptations, pourront satisfaire les préoccupations du public et améliorer les projets.

### Deux OAP ont provoqué nombre d'observations pour des raisons différentes :

- **L'OAP MAR3 à Jouvernex sur la commune de Margencel.**

Dès le Conseil municipal du 29 août 2019 est posé le problème puisqu'il est demandé de : « Vérifier la cohérence entre les principes écrits et graphiques de l'OAP, et les règles de la zone 1AUD applicable au secteur, notamment du point de vue des typologies d'habitat, de l'implantation de la volumétrie des constructions, de l'emprise au sol et du stationnement. »

Les services de l'État donnent cet avis : « situé sur un espace en creux d'une grande qualité paysagère, au sein du village. Marque une coupure entre le cœur historique et les développements pavillonnaires contemporains *Son urbanisation complète viendrait perturber sérieusement les visions sur le village.* »

Aux nombreuses observations qui remettent en cause cette OAP le maître d'ouvrage répond :

**Sans remettre en cause la justification même du développement de ce secteur de Jouvernex (qui a été présentée précédemment), il semble opportun d'en vérifier le contenu (programme), voire les limites, et de s'assurer de la cohérence entre cette OAP et l'application des règles de la zone 1AUd applicable au secteur. Ceci, tout en garantissant l'insertion paysagère du projet dans ce site sensible de par sa topographie et sa configuration.**

**Ce projet sur lequel s'applique le règlement de la zone 1AUd développe 73 logements sur un tènement de 15000 m<sup>2</sup> (50 logements/ha). Il est affiché en priorité communale 1. La commission, après s'être rendue sur place, vérifie qu'il s'inscrit dans un vallon assez prononcé actuellement pâturé, ponctué de quelques arbres fruitiers. Les accès sont délicats à aménager au travers des constructions existantes. Cette opération paraît trop importante au regard de la taille du hameau de Jouvernex.**

**La commission estime que ce site est mal choisi et préconise de supprimer cette OAP ou à défaut de la réduire drastiquement. En cas d'aménagement, elle recommande une vigilance soutenue pour la gestion des eaux pluviales.**

- **L'OAP 8 à Langin sur la commune de Bons en Chablais**

Cette OAP a provoqué une très forte opposition. Il y a certes la volonté de conserver un vieux hameau un peu à l'écart, avec une tranquillité protégée par le bâti le long de la RD903 mais il est un point crucial qui ne peut être évacué : c'est toute la traversée du hameau par cette voirie qui rend impossibles, voire périlleux les accès à cette aménagement.

**Cette opération a pour objectif de développer 48 logements en appliquant le règlement de la zone 1AUd. La principale difficulté concerne les accès entrée et sortie du secteur. Le plan dessine une entrée Nord actuellement dans la cour d'une propriété privée. Le second accès se fait par la rue du petit Paris qui débouche sur la RD 903, dans une courbe entre 2 bâtiments. La sécurité ne nous semble pas assurée pour une opération de cette envergure.**



**La réponse de la collectivité parle de « réflexion sur la circulation ». Cette proposition ne paraît pas suffisante à la commission qui recommande de reporter l'OAP BON8 jusqu'à ce qu'un accord soit intervenu pour un aménagement des circulations.**

### 7.5. Les objectifs de mixité sociale

Les OAP ont été définies comme l'outil nécessaire pour imaginer un projet d'ensemble. Elles interviennent en cohérence avec les objectifs 2 et 13 du PADD et permettent de satisfaire les objectifs 10 à 15, 18, 22 et 23.

Certaines OAP ont fait l'objet de nombreuses observations mais d'une manière plus générale, il est demandé à Thonon Agglomération de rappeler les choix qui ont présidé à leur mise en place, en particulier sur la détermination du nombre de logements sociaux.

Le calcul avec effet des tranches cumulatives, hors OAP, mérite une explication à l'aide d'un exemple.

**Réponse du MO : Les OAP ont été instaurées sur des tènements non bâtis d'une superficie assez importante, en général au-dessus de 2500 m<sup>2</sup>, même si cela n'est pas une règle stricte. Ensuite la conception des OAP prend en compte les enjeux découlant de l'armature urbaine. Par exemple, une OAP sur Fessy, n'aura pas les mêmes objectifs qu'une OAP à Bons-en-Chablais, notamment pour la densité et la mixité sociale. Cela découle aussi de l'armature urbaine secondaire, où par rapport à la localisation dans la commune, de l'OAP, on ne mettra pas les mêmes objectifs. Ainsi une OAP dans le centre-ville d'une commune n'aura pas les mêmes objectifs qu'une OAP en lotissement, notamment pour la typologie d'habitat.**

**Les servitudes de mixité sociales ont tenu compte de ces critères pour fixer des taux, en tenant compte de la situation générale des communes. Par exemple, les communes pôles sont soumises à la loi SRU sur l'obligation de disposer d'un parc de logements aidés de 25% du parc de logement. Les OAP doivent donc contribuer sur ces communes à tendre vers cet objectif.**

**Afin de favoriser la mixité sociale, le PLUi vise aussi à répartir sur le territoire et dans les communes, les obligations en matière de création de logements aidés, ce qui explique pourquoi dans certaines OAP, le taux est plus faible. En général, les OAP des secteurs plus excentrés n'ont pas forcément de servitude de mixité sociale, du fait de l'absence de services à proximité, et du volume trop faible de logements dans l'opération. En effet, pour faire de la mixité sociale, il est souhaitable que l'opération atteigne une taille critique, pour que cela soit financièrement réalisable.**

**La servitude de mixité sociale qui s'applique en dehors des OAP s'applique de la manière suivante :**

- toute opération d'habitat de 10 logements à 19 logements et/ou de 700 m<sup>2</sup> à 1399 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée doit affecter a minima 50 % de sa surface de plancher à du logement locatif social.
- toute opération d'habitat de 20 logements et plus et/ou de 1400 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée doit affecter a minima 25 % de sa surface de plancher à du logement locatif social

*Ces prescriptions sont cumulatives pour éviter l'effet de seuil*

**Il est à rappeler, que le PLUi répond aussi à la politique de mixité sociale à travers les emplacements réservés dédiés aux logements aidés, et où dans certains cas, les communes pourront faire du bail réel solidaire. Ce dispositif permet un démembrement de la propriété entre le foncier et le bâtiment construit dessus, et favorise l'accession sociale, tout en neutralisant les effets de spéculation foncière. Cela participera d'une diversification du parc de logements aidés, comme le prévoit le Programme Local de l'Habitat.**

Étant donné le prix du foncier sur le Chablais et donc des loyers, les logements sociaux sont une nécessité absolue pour des ménages aux revenus les plus modestes. (Employés de collectivités, du petit commerce ou de la grande distribution, ...)

**C'est cette nécessité qui aurait méritée des explications plus claires de la part du MO, en particulier sur le lien entre logement social et proximité des réseaux de transport, et sur part des logements sociaux dans le parc immobilier au sein des centres villes ...**

Les prescriptions cumulatives signifient que dans une opération foncière quelle qu'elle soit, la 1<sup>ère</sup> tranche, c'est-à-dire les premiers 700 m<sup>2</sup> ou les premiers 20 logements, comportera 50 % de la surface de plancher consacrés aux logements sociaux.

A titre d'exemple pour une opération de 38 logements et 3000m<sup>2</sup> de SP

- Les 19 premiers logements définiront  $19 \times 0,5 = 9,5$  LLS
- Les 19 logements suivants impliqueront  $19 \times 0,25 = 4,75$  LLS

L'opération devra comprendre 14 logements sociaux

**La commission s'interroge sur cette application en cas d'opération immobilière en plusieurs phases.**

**Parallèlement, la commission constate que le MO propose d'utiliser les dispositions du logement en bail solidaire qui est effectivement un frein à la spéculation tout en facilitant le parcours d'un primo accédant à la propriété.**

## **7.6. Remarque sur les voiries pénétrantes des OAP**

Sur de nombreuses OAP, le même type de schéma est reproduit. Il dessine une voie pénétrante avec une aire de retournement ; ce qui tendrait à instaurer des points de blocage dans le tissu urbain.

Le SIAC a souligné " **la nécessité de favoriser le maillage entre les quartiers en réalisant des voies de desserte et de bouclage dans les OAP, enjeu primordial pour la cohérence et l'évolution des espaces bâtis**".

Cette configuration est également remarquée par les services de l'Etat qui soulignent **"un certain systématisme qui pourrait nuire à la bonne intégration urbaine des projets"**.

***La commission recommande de revoir les systèmes de circulation à l'intérieur des OAP pour assurer les liaisons ente les quartiers et favoriser la perméabilité entre les composantes de la ville.***

### **7.7. Les règles organisant la densification**

La densification des zones est principalement réglée par les distances aux limites, la hauteur des constructions et le coefficient d'emprise au sol. Dans la zone UC, avec un CES 0,30 et une hauteur de 9 mètres, la densification du secteur pavillonnaire pourrait s'accroître fortement dans le cas de renouvellement urbain prononcé, sous l'effet d'une forte pression foncière.

Inversement, dans la zone UD le CES est modulé en fonction de la surface du tènement. Ce coefficient peut devenir faible pour des petites parcelles sur lesquelles le potentiel de construction est alors limité. Inversement, il entretient un tissu lâche sur de grandes propriétés et s'oppose à l'objectif de modération de la consommation d'espace. Le principe de dégressivité, qui fait qu'en cas de petites parcelles, les CES qui s'appliquent sont assez proches des règles actuelles. En revanche, pour les parcelles plus importantes, le CES diminue au fur et à mesure pour éviter de réaliser des opérations trop massives dans des zones de lotissements peu desservis en commerces et services.

***La commission constate que le CES dégressif sur les zones UD et 1AUd tend à maintenir les caractéristiques d'un habitat pavillonnaire, car ces secteurs, qui sont excentrés (secteurs de développement modéré dans le PADD) n'ont pas vocation à être fléchés prioritairement pour la poursuite de l'urbanisation.***

Les zones UC étant considérées comme des secteurs préférentiels de développement des communes pôles et des villages, les règles prévues peuvent apporter une mutation forte de ces espaces. Les règles inscrites ont cependant pour objectif d'éviter une rupture totale avec les formes urbaines actuelles, en veillant à optimiser l'utilisation du foncier disponible. Pour ces secteurs situés en périphérie immédiate du centre-bourg et des services, la densification annoncée répond à l'accueil de nouvelles populations dans un contexte de forte attractivité du territoire.

#### **Appréciation de la commission**

***La commission constate que le règlement des zones U, principalement UC, favorise la densification escomptée notamment au travers d'un renouvellement urbain soutenu par la pression foncière. Ces dispositions participent à stopper le mitage et préserver les espaces agricoles et naturels.***

## 8. ESPACES, SERVICES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Le sujet des espaces, services et équipements publics contribue à l'animation du territoire et participe à satisfaire l'axe 2 du PADD : Créer les conditions favorables à une meilleure cohésion sociale.

L'analyse de l'état initial fait apparaître une inégale répartition des équipements et services sur ce territoire, notamment en ce qui concerne les équipements sportifs, culturels ou de soins, ainsi que pour l'accès au débit numérique, très faible voire parfois inexistant en certains endroits, a fortiori pour le très haut débit.

D'autre part, ce territoire ne compte qu'une seule structure d'accueil pour personnes âgées.

Le principal enjeu de ce PLUi en la matière va être de rééquilibrer l'offre de services sur l'ensemble du territoire et de favoriser la densification des chefs-lieux.

Pour ce faire, le PADDi s'est fixé 3 objectifs :

Objectif n°15 : Aménager des espaces publics qualitatifs et fédérateurs ;

Objectif n°16 : Anticiper la création des équipements structurants dans les pôles principaux ;

Objectif n°17 : Mettre en œuvre une meilleure mise en réseau des équipements et des services afin de garantir une offre de qualité pour tous les habitants du territoire.

Ces objectifs vont trouver leur traduction réglementaire à travers trois types « d'outils » dont dispose le PLUi :

- Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) :
  - OAP sectorielles à vocation d'équipements qui permettent d'envisager les projets d'équipements publics (ex. MES10, NER7) ou qui rappellent la nécessité de réaliser un espace commun en fonction des projets et apportent des éléments qualitatifs sur leur mise en œuvre, et le cas échéant sur leur localisation ;
  - OAP thématiques qui prévoient l'amélioration des espaces publics des entrées de villes et des centres-bourgs, en lien avec la requalification de la RD1005.
- Les emplacements réservés (ER). Certains d'entre eux étant spécifiquement liés à l'aménagement des espaces publics (exemples : ER513, 561, 656) ou à la réalisation d'équipements publics (exemples ER7, 244, 660).
- Les règlements écrit et graphique :
  - Le règlement écrit qui prévoit des espaces communs, pour les opérations d'ensemble (1AU et U), pouvant être aménagés en aire de jeux, placette ou autre ...
  - Le règlement graphique qui délimite les zones spécifiques dédiées aux équipements publics, pôles existants (UE) et en projet (1AUe), celles prévoyant l'implantation de projets structurants (2AU sur Douvaine notamment pour une piscine intercommunale) et celles dédiées à des projets plus isolés dans l'espace naturel (Ne/Nel).

Le public s'est très peu manifesté sur cette thématique pour laquelle la CE n'a recensé au total que 9 observations dont 6 concernant le site pressenti de Vesonnex à Bons en Chablais pour l'implantation du futur lycée, lequel ne fait polémique que pour des raisons d'accessibilité, de déplacements, de sécurité. Le public regrettant que celui des Bracots, apparemment plus adapté pour l'implantation d'un lycée, n'ait pas fait l'objet d'une étude de faisabilité plus poussée.

Quant aux autres observations, deux d'entre elles concernent la commune de Loisin où il est demandé qu'une « place de village » soit clairement identifiée et que les cônes de visibilité depuis la RD 1206 soient maintenus notamment vers la maison forte de la Cour et la troisième concerne la « commune pôle » de Douvaine (demande de création d'une zone de mixité fonctionnelle (équipements publics – locaux tertiaires – habitat).

La CE a par ailleurs relevé 4 observations classées dans la thématique ER qui concernent plus particulièrement l'ER 9 à ANTHY spécifiquement lié aux équipements publics (agrandissement d'équipements sportifs). Ces observations contestent cet ER au motif de l'impact négatif sur les zones agricoles ou naturelles, sans autre considération d'intérêt général.

#### **Réponses du MO :**

- 1. Site de Bons en Chablais : Une étude de circulation « tous modes » est en cours, en lien avec le développement du pôle gare et la perspective d'accueil du futur lycée**
- 2. Douvaine : Il revient à la commune de définir ses zones d'équipements.**
- 3. Loisin - Place du village : Cela relève de la volonté communale**
- 4. Loisin – cônes de vue : Sur ce secteur, une vigilance particulière se fera pour s'assurer de l'intégration du bâti dans son environnement et le respect des éléments identifiés**
- 5. Anthy – ER9 : DEFAVORABLE à la suppression ou à la réduction de cet ER qui relève d'une volonté communale de regrouper les équipements et les espaces sportifs, et de créer des nouveaux tennis couverts, justifiant par ailleurs le reclassement d'une partie de la zone Ne en zone UE (tel que demandé par la commune par délibération annexé au PLUi).**

#### **Avis de la commission**

***La commission prend acte des réponses apportées par le maître d'ouvrage et note avec satisfaction celle concernant la prise en compte du maintien des cônes de vue depuis la RD1206 à Loisin répondant ainsi à l'objectif 22 du PADDi : « Garantir le maintien de l'identité paysagère bâtie et ouverte du territoire ».***

***Elle ne peut cependant que regretter le peu d'intérêt porté par le public à cette thématique alors même que le diagnostic territorial a mis en évidence l'insuffisance, voire le manque de certains équipements, tout comme une inégale répartition de ceux existants, à l'échelle de ces 17 communes.***

## 9. MOBILITE ET DEPLACEMENTS

### 9.1. Le Bas Chablais est un territoire enclavé

La situation géographique du territoire du Bas Chablais se caractérise par un enclavement au sein de plusieurs « barrières » naturelles (lac et montagnes) et frontalières (cantons suisses voisins). En outre, ce territoire se situe en interface entre le secteur du Genevois (suisse et français), en y incluant l'agglomération d'Annemasse, et l'aire urbaine de Thonon les Bains, tous deux pourvoyeurs d'emplois. De plus, l'attractivité économique des cantons suisses limitrophes engendre des déplacements quotidiens (mouvements pendulaires) de personnes habitant le Bas Chablais.

Parallèlement, l'offre d'emplois générée par l'économie locale est insuffisante, ce qui se traduit par le constat suivant : les frontaliers représentent 28% de la population active du Bas Chablais (chiffre 2014). Le déséquilibre entre emplois résidents et ceux représentatifs de la population active locale totale accentue ce phénomène. En effet, sur 100 actifs, le territoire du Bas Chablais n'offre que 47 emplois. L'ensemble de ces éléments explique les flux sortants/rentants importants de résidents constatés chaque jour sur les axes routiers et caractérisent cet espace.

Ces mobilités liées à l'emploi sont donc importantes et provoquent une saturation fréquente des axes de circulation qui irriguent le territoire (RD 1005, RD 903, RD 1206 - déviation d'Annemasse - et RD 25), d'autant plus que ces déplacements s'effectuent par recours prioritaire à la voiture individuelle ; en outre, les axes routiers évoqués ci-dessus n'ont pas connu de modifications significatives depuis de nombreuses années hormis quelques aménagements ponctuels.

Il convient d'ajouter à ce constat qu'aucune liaison autoroutière ne relie ce territoire aux secteurs du Genevois et d'Annemasse ainsi qu'avec le canton proche du Valais depuis l'abandon du projet de raccordement au réseau autoroutier proche déjà existant (A40 et A41) et la liaison ferroviaire actuelle s'interrompt à Evian. Le réseau de liaisons interurbaines par bus pâtit de l'absence d'un cadencement régulier et de parcours prioritaires.

A titre complémentaire, il convient de signaler qu'une liaison lacustre quotidienne existe entre Yvoire et Nyon, exploitée par la Compagnie Générale de Navigation (CGN) du Léman, de droit suisse et nécessite que soient prévues des capacités de stationnement suffisantes à proximité de l'embarcadère de cette localité.

Actuellement, la part de la voiture individuelle pour se rendre au travail dans le secteur du Bas Chablais ressort à 79% (source Insee 2013) et celle des transports en commun à 8%. Comme ailleurs, la bi-activité au sein du couple engendre une augmentation du parc automobile. Le fort déséquilibre : emplois locaux/actifs résidents présente le risque d'une « résidentialisation » du territoire d'une part et d'une congestion en termes de mobilités d'autre part.

## 9.2. Conforter les capacités d'interconnexion du territoire

Compte tenu du diagnostic, les enjeux principaux au titre de la prise en compte des mobilités visent à l'amélioration des infrastructures routières et au développement des transports en commun avec prise en compte des rabattements

### Améliorer les infrastructures de transport existantes :

Outre des améliorations à apporter au réseau existant, la mise en service programmée de la liaison 2x2 voies (autoroute concédée) Machilly – Thonon devrait se traduire par une meilleure dissociation des flux de circulation : domicile-travail et trafic de transit, notamment de PL, entre le Genevois et la localité de Thonon et faciliter l'écoulement du trafic automobile. Les incidences attendues concernent à la fois la RD 1005 et la RD 903 dans le secteur de Bons-en Chablais. Toutefois, la solution apportée par cette nouvelle infrastructure n'est pas immédiate (échéance à moyen terme) et l'acquittement d'un péage risque de freiner l'utilisation de cet axe, à l'instar de la liaison autoroutière dite « Liane » entre Annecy et Genève.

### Renforcer l'offre de transports collectifs :

Un enjeu complémentaire est le développement des transports en commun (autobus, train et navettes lacustres) comme alternative à la voiture individuelle pour fluidifier le trafic, dans un contexte de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de lutte contre le réchauffement climatique. L'offre actuelle de moyens de transports collectifs, actuellement jugée peu attractive devrait être valorisée par la mise en service de nouveaux moyens :

- La liaison par bus à haut niveau de service (BHNS) à l'échéance 2021 entre Thonon et Genève via Sciez, Douvaine et Veigy.
- La liaison par rail dite « Léman Express » effective depuis le 15/12/2019, desservant plusieurs gares du Chablais dont la gare de Bons en Chablais et la halte ferroviaire de Machilly. Ce projet d'envergure franco-suisse a vocation à faciliter les déplacements dans la région frontalière par connexion des réseaux ferrés des deux pays dans le cadre d'une nouvelle offre de transport. Cette liaison dessert par ailleurs la gare de Perrignier proche, cette localité n'étant pas incluse dans le périmètre du PLUi mais concernée par les projets de mobilité.
- Concernant les liaisons lacustres régulières desservant le territoire du Chablais, les seules existantes actuellement sont celles exploitées par la Compagnie Générale de Navigation (CGN) du Léman, société de droit suisse ; dans le secteur du Bas Chablais, une seule liaison régulière quotidienne est assurée désormais au départ d'Yvoire à destination de Nyon. Une amélioration de la desserte de cette liaison est annoncée pour 2023 avec l'affectation d'un nouveau bateau de plus forte capacité.

### Organiser les conditions de rabattement vers les nœuds de mobilité :

Les nœuds de mobilité identifiés sont : les stations du BHNS, la gare de Bons-en Chablais et la halte ferroviaire de Machilly, les diffuseurs de la 2X2 voies, la gare lacustre d'Yvoire.

En complément de cette nouvelle offre de transports et d'amélioration des infrastructures comportant des opportunités de rabattement, des efforts sont entrepris pour limiter l'usage de la voiture particulière, notamment :

- La densification de l'urbanisation autour des nœuds de mobilité : gare de Bons en Chablais et les pôles urbains de Douvaine, Veigy et Sciez qui seront desservis par la liaison BHNS (Bus à Haut Niveau de Service).
- Le développement de l'économie résidentielle en portant l'effort sur le développement des zones d'activité bénéficiant d'une desserte via les transports en commun.
- L'utilisation de formules alternatives de covoiturage, d'autopartage et de transport à la demande.

### **9.3. La prise en compte des mobilités dans le PLUi**

La prise en compte du thème de la mobilité, décliné par les objectifs du PADD se traduit au sein du PLUi dans :

#### **Le zonage et le règlement écrit :**

- Adoption d'un zonage spécifique de type UE et d'emplacements réservés (ER) pour les itinéraires en mode actif, le stationnement des véhicules (P+R) et l'accès aux nœuds de mobilité dans le cadre des projets structurants (gare de Bons en Chablais, arrêts du BHNS et gare lacustre d'Yvoire).
- Le stationnement des vélos fait l'objet de dispositions spécifiques dans le règlement écrit des zones U et 1 AU, en complément de celles prévues pour les automobiles et 2 roues motorisées.
- S'agissant des cheminements modes actifs, le zonage reprend sous forme d'ER des projets et réalisations en cours tant sur le plan d'une amorce d'un réseau, de la sécurisation d'itinéraires et de l'intégration de ce mode de déplacement au niveau de chaque OAP sectorielle. En outre, le projet de « VéloRoute » Sud Léman d'initiative régionale est identifié partiellement au niveau du zonage.

#### **Les projets d'urbanisation importants dont les OAP :**

- Le projet de PLUi identifie 4 pôles structurants s'appuyant sur l'offre de mobilité existante et future : Douvaine, Veigy-Foncenex, Bons-en Chablais et Sciez, qui doivent rassembler à eux seuls plus de 40% des capacités constructives.
- Aussi, la densification des zones urbaines et notamment les OAP qui seront retenues doivent tenir compte de cet objectif, qui va de pair avec le développement de l'économie résidentielle, via les choix opérés sur l'identification des zones AUx et AUy.

#### **Une OAP thématique :**

- Le projet développe une OAP thématique déplacements qui envisage des actions en vue du développement des modes actifs sur le territoire, de l'adaptation du maillage routier existant, de la pacification de la circulation sur les axes importants desservant les localités. Elle prévoit également de conforter le rôle de la gare de Bons en Chablais en tant que pôle multimodal.

#### **Appréciation de la commission**

***Toutefois, sur le rôle de la gare de Bons en Chablais, la situation actuelle suscite des interrogations au sujet de la localisation des parkings réservés aux transports en commun, l'absence de stationnements sécurisés pour cycles et un maillage embryonnaire de cheminements modes actifs jusqu'à la gare. Une visite sur place de la commission le 3/01/2020 conforte ces interrogations.***

### **Les avis des PPA, des communes et du public : Synthèse des observations :**

Dans leurs avis, tant la Mission Régionale d'Evaluation Environnementale (MRAe), que les personnes publiques associées évoquent la question de la mobilité.

La MRAe note que peu d'emplacements sont prévus pour la création de voies cyclables ou de stationnements pour vélo et relève que le "si possible" pour la réalisation des aménagements laisse un doute quant à leur mise en œuvre.

Le Conseil Départemental, demande que la desserte des zones constructibles proches des stations du BHNS s'effectue à partir de carrefours sécurisés et que des ER soient prévus pour les stations.

Lors de l'enquête publique, 49 observations ont été émises concernant le thème des mobilités. Elles se concentrent sur 2 communes : Anthy/Léman et Bons en Chablais. Ces observations ont principalement été émises par des associations impliquées dans le domaine du développement durable.

Elles concernent les cheminements en modes actifs, considérés comme insuffisamment développés ainsi que la sécurisation des itinéraires et des accès à certains équipements publics (écoles, futur lycée à Bons en Chablais par ex).

### **Mobilités actives**

- La configuration de l'itinéraire cycliste dénommé « ViaRhona » à conforter à Anthy (choix entre les ER 680 et 681, avec possibilité d'une desserte agricole) et Sciez (type de revêtement).
- Les accès publics au lac à conforter (secteur Ouest à Anthy) avec la sanctuarisation de la servitude dite de « marchepied » au bord du lac, en liaison avec les passages prévus pour le conservatoire du Littoral et le maintien de sentiers pédestres (Anthy). Une proposition formulée par l'Association Le Lac pour Tous vise à prévoir un accès obligatoire au lac tous les 500m.
- Proposition d'organisation d'une concertation avec les habitants à Anthy pour construire la sécurisation des modes doux en parallèle à l'examen d'un nouveau plan de circulation.
- Demandes de liaisons douces à Bons-en Chablais : entre écoles maternelle et primaire, d'une liaison cycles entre bourg historique/gymnase/école/salle des fêtes, au niveau de la déviation de la RD 20 (sécurisation à prévoir), d'une liaison douce entre le secteur de la gare et les établissements scolaires. L'association « Bons Terre Citoyenne » regrette que l'identification des pistes cyclables ne figure plus dans le projet de PLUi et indique qu'elle dispose d'un relevé cartographique de celles-ci.
- Demande d'établissement d'un projet de maillage des itinéraires cyclistes de « rabattement » vers les gares de Bons, Machilly et de Perrignier (Association Mobilité Douce dans le Chablais).
- Demandes de dessertes multimodes du GéoPark et marais de Chilly à Loisin et du chemin des Vignottes à Brenthonne pour l'accès à la gare de Bons.

**Dans ses réponses, le MO indique que le projet de VéloRoute est un projet d'intérêt général dépassant le cadre du PLUi, que le choix des ER relève des autorités communales et que le Schéma Directeur de la Mobilité prendra en compte les itinéraires rapides et sécurisés pour les modes actifs à destination des infrastructures (gares et stations du BHNS). Ce schéma sera intégré au prochain PLUi à 25 valant PLU-Hd.**

**Appréciation de la commission: La mise en œuvre des structures nécessaires aux déplacements actifs doit être une priorité de la communauté de communes avant l'élaboration du PLUi HD à 25 communes.**

### **Accès aux équipements publics et sécurisation des itinéraires :**

De nombreuses observations ont été émises à Bons-en-Chablais au sujet du choix d'implantation du futur lycée dans le secteur du « Couret » et des problèmes que ce choix engendrera en matière de circulation, de gabarit des voies d'accès, des modifications de voirie et des contraintes de sécurisation des itinéraires.

Par ailleurs, la desserte des OAP BON 4 et surtout BON 8 est jugée dans plusieurs observations comme dangereuse.

Enfin, l'importance du trafic sur la RD 903 est souligné.

**Dans ses réponses, le MO indique qu'à Bons-en-Chablais, une étude de circulation « tous modes » est en cours en lien avec le développement du pôle gare et la perspective d'accueil du futur lycée. Dans le cadre du projet de Pôle d'Echanges Multimodal, des aménagements sont prévus pour recevoir les usagers se rendant au train, via d'autres transports collectifs, ou des modes doux, les objectifs étant d'inciter à utiliser d'autres moyens que le véhicule individuel.**

**Pour l'accès à l'OAP BON8, le MO précise que l'aménagement d'un carrefour sécurisé entre la route du Petit Paris et la RD 903 est à envisager.**

**Commentaire de la commission : La commission rappelle que le sujet du lycée n'est pas abordé dans le PLUi car pas encore arrêté.**

### **Dessertes par des transports en commun :**

2 observations à Messery concernent des demandes de développement des transports en commun sur les communes du littoral.

**Dans sa réponse, le MO évoque le futur schéma de mobilité qui se traduira par le volet « déplacements » du prochain PLUi-Hd.**

### **Stationnements :**

En général, les aires de stationnements sont prévues sur les zones perméables, ce qui va dans le sens de la préservation de la ressource en eau.

### **Appréciation de la commission**

**Pour autant, il n'a pas été envisagé d'encourager la construction de parkings souterrains ou couverts, dans les zones à fortes sensibilités paysagères, (par exemple à Yvoire, Anthy ...). Tout comme la mise en place de stationnements plus éloignés et de navettes permettraient de limiter nombre de nuisances.**

### **Autres observations :**

Des contributions ont été transmises par diverses associations : Le Lac pour Tous, Mobilité douce dans le Chablais, ACPAT, ADHEC Loisin concernant la Mobilité à titre général et notamment le développement des modes actifs dont des pistes cyclables parallèles au littoral, la recommandation de la commission d'enquête du SCoT du Chablais préconisant qu'un schéma de liaisons douces soit établi à l'échelle du SIAC, les itinéraires de rabattement vers les gares et stations du BHNS,

**Dans ses réponses, le MO indique que le schéma de mobilité en cours permettra de développer les rabattements vers les principales infrastructures de transport et renvoie au futur PLUi-Hd à 25 communes.**

### Avis de la commission

***L'établissement d'un schéma de liaisons en modes doux comportant des objectifs de rabattement sur les principaux nœuds de mobilité s'inscrivant dans la continuité du SCoT avec la participation des associations impliquées dans ce domaine doit être pris en compte.***

## **10. GARANTIR LA PERENNITE DES RESSOURCES TERRITORIALES**

Le titre : garantir la pérennité des ressources territoriales regroupent tous les thèmes développés sous la rubrique Environnement et cadre de vie. Il recouvre les objectifs

- ⇒ Objectif n°18 : Préserver et envisager un développement durable des communes littorales
- ⇒ Objectif n°19 : Préserver et donner une meilleure appropriation à la trame verte, bleue et jaune du territoire
- ⇒ Objectif n°20 : Garantir la pérennité des continuités écologiques structurantes
- ⇒ Objectif n°22 : Garantir le maintien de l'identité paysagère bâtie et ouverte du territoire
- ⇒ Objectif n°24 : Intégrer la problématique des risques et des nuisances dans les perspectives d'aménagement
- ⇒ Objectif n°25 : Garantir la préservation des ressources en eau
- ⇒ Objectif n°26 : Valoriser les énergies renouvelables
- ⇒ Objectif n°27 : Poursuivre la bonne gestion et valorisation des déchets

Les enjeux environnementaux du territoire ont été, conformément au cadre réglementaire, cernés sur la base d'un diagnostic initial puis intégrés au PADD pour analyser les incidences potentiellement dommageables du projet de PLUi. L'ensemble des choix de la collectivité est justifié dans son projet au travers des outils propres au PLUi : les règlements graphiques et écrits, les orientations thématiques et sectorielles destinées à l'aménagement et à la programmation.

L'analyse de la commission d'enquête s'est calée sur les objectifs inscrits dans le PADD en relevant pour chacun : les remarques des PPA ; les observations du public (70 au total concentrées à Anthy-sur-Léman - pour 29 - et recueillies au siège de Thonon agglomération avec une portée plus générale - pour 11) et celles de la commission, rassemblées au procès-verbal de synthèse ; les réponses du maître d'ouvrage insérées dans son mémoire en réponse.

### Appréciation de la commission

***A titre liminaire, la commission relève que les données rassemblées - et mises en forme - dans le rapport de présentation de l'état initial de l'environnement sont en quantité et en qualité suffisantes pour avoir permis au maître d'ouvrage de définir ses enjeux et les objectifs poursuivis.***

***Globalement, la commission retient que le territoire est appréhendé par le maître d'ouvrage au sein des entités géographiques plus vastes qui s'étendent vers l'Ouest. Il semble cependant négliger la partie orientale, que constituent notamment les autres communes de l'agglomération – et qu'il faudra intégrer dans l'élaboration du PLUi à 25.***

## 10.1. Le développement durable des communes littorales

Le SCoT du Chablais retient que le littoral apparaît comme un espace sensible et convoité (p 270). Le secteur de Chens-sur-Léman à Anthy-sur-Léman enregistre une dynamique de développement urbain et résidentiel qui s'accompagne d'une fermeture des vues sur le lac et de la privatisation du littoral. Dès lors, la servitude de marchepied est soit possible, possible avec obstacles ou objectivement impossible entre Nernier et Excenevex.

L'application locale de la loi Littoral (03/01/86 dans article L.321-1 du code de l'environnement) constitue le principal outil juridique de protection du littoral.

L'objectif n°18 du PADD propose la protection des espaces sensibles du littoral. Dans cet objectif, le projet de PLUi souligne la richesse paysagère et écologique, identifie et délimite la bande de 100 m avec indice L (hors UP Nernier et Yvoire), préserve des coupures d'urbanisation pour le maintien de corridors écologiques ou de liens visuels avec le plan d'eau.

De fait, l'urbanisation s'envisage de manière différenciée en fonction : de la localisation par rapport au lac ; des secteurs déjà urbanisés et du type d'espace déjà construit selon les définitions de la loi Littoral (agglomération, village ou secteur desservis ou non par des réseaux).

Pour la préservation stricte des rives du lac, le règlement écrit limite l'évolution possible des constructions existantes dans l'espace déjà urbanisé (3 secteurs sur le territoire dont 1 touristique).

Une réglementation spécifique s'applique aux centres bourgs de Nernier et Yvoire afin d'évoluer en préservant leur caractère patrimonial (UP).

L'OAP sectorielle donne des orientations spécifiques dans les espaces proches du rivage afin de prévoir l'intégration des projets et une valorisation des perspectives vers le lac, dès lors qu'elles existent.

Les servitudes d'urbanisme portent sur la préservation des espaces sensibles du littoral (via les trames L151-23) ; des coupures littoral (via une trame au titre L121-22) et de celle des ensembles boisés (trame EBC)

### **Le contenu des observations**

Les PPA et la MRAe ne se sont pas particulièrement manifestées sur la problématique d'accès au lac. Il est recommandé d'éviter les enclaves dans les périmètres de coupure d'urbanisation (SIAC).

L'Etat demande le classement en zone N ou A de zones ouvertes à l'urbanisation (Chens, Nernier, Excenevex, Margencel). L'extension en zone Nc du camping des Elandes à Excenevex est déconseillée.

Le public ne s'est pas prononcé de manière individuelle sur ce thème. La constructibilité des parcelles viabilisées dans la bande de protection du littoral (NL) n'est que peu abordée (baie de SCIEZ sur LEMAN). Des copropriétaires demandent, au contraire, la suppression d'emplacements réservés (port de Coudrée).

L'hostilité manifestée à l'implantation d'un port à sec à ANTHY-sur-LEMAN (65 observations) cristallise la demande des publics à pouvoir accéder au lac et à ses plages. L'arrêt de l'anthropisation des berges à ANTHY est fortement réclamé.

Ce sont les associations qui interviennent - avec des mémoires argumentés en appui - pour souligner l'intérêt de la préservation des vues et des accès. L'association « lac pour tous » (RD445) insiste sur l'instauration, et le respect, de la servitude de marchepied, la recherche d'accès (piétons et cyclables) au lac tous les 500 m et le développement de voies de circulation en mode doux le long ou parallèlement au lac. L'association propose des adaptations aux coupures d'urbanisation pour les communes du littoral (de CHENS sur LEMAN à ANTHY-sur-LEMAN).

La commission s'est particulièrement interrogée sur la position et la conception des parkings, notamment dans les communes du littoral.

### **La position du maître d'ouvrage**

**Le maître d'ouvrage a calqué ses documents de présentation sur la bande de 100 m tracée par le SCoT. La servitude de marchepied lui apparaît s'imposer sans son intervention (puisqu'il s'agit d'une servitude d'utilité publique). Il indique ménager des zones d'intérêt public pour l'accueil en tenant compte des enjeux écologiques. Il n'a pas explicitement répondu à la possibilité de créer des réserves foncières pour accéder au lac.**

**Le maintien du projet du port à sec (ER10) est à trancher compte tenu du nombre important d'oppositions à ce projet. Il note son manque de justification (ne s'appuie pas sur diagnostic) et se préoccupe de son impact potentiel sur zone Natura 2000 du lac Léman. Par contre, il se déclare défavorable à la suppression de l'ER11 pour l'aménagement d'un parking (perméable) d'accès au lac pour habitants et touristes.**

### **Appréciation de la commission d'enquête**

**Les documents écrits du projet de PLUi soulignent l'intérêt porté aux relations avec le lac. La prise en compte de la bande de 100 m marque une avancée notable pour la maîtrise de l'urbanisation déjà bien avancée. Toutefois, au regard des aspirations sociétales, les relations avec le lac sont à considérer avec attention dans la perspective de leur maintien, leur valorisation et, pour certaines, leur reconquête. Les accès directs au plan d'eau apparaissent peu nombreux et doivent mériter une attention de la collectivité dans son projet de PLUi. En effet, la servitude de marchepied est une préoccupation majeure qui ne peut pas se régler par le PLUi mais dont le respect par les propriétaires peut être encouragé par la localisation (en concertation avec les communes) d'emplacements réservés (en nombre) qui permettent un accès au lac à intervalles réguliers. Le développement de zones touristiques souhaitées localement par les élus impose de trouver un équilibre durable avec les contraintes environnementales.**

**Les coupures d'urbanisation ménagées sur le linéaire du littoral pourraient judicieusement intégrer les espaces agricoles (ou naturels ordinaires) qui s'étendent vers l'arrière-pays, afin d'augmenter l'efficacité des corridors écologiques.**

**Les zones de stationnement nécessaires en bordure de lac (pour les touristes et des frontaliers utilisant les transports lacustres) doivent être soumises à un règlement spécifique qui impose la perméabilité, un traitement paysager à défaut d'encourager leur couverture végétalisée, voire leur installation en souterrain.**

## **10.2. Les trames verte, bleue et jaune du territoire**

Les trames constituent un réseau entre les réservoirs de biodiversité. L'ensemble soutient l'armature écologique du territoire. Pour la trame verte, l'attention porte sur la préservation des espaces remarquables et ordinaires. Les espaces agricoles et cultivés valorisent la trame jaune. Le réseau hydrographique de la trame bleue couvre les zones humides et lacustres à protéger.

Les règlements du projet de PLUi s'appuient sur les classements N et A pour la préservation des trames auxquels s'ajoutent les classements NL, pour la préservation du littoral, et Ap, pour l'intégration des zones de sensibilité paysagère.

En zones N et Ap, le règlement prévoit uniquement la gestion de l'existant au vu du principe prédominant de préservation. Le règlement de la zone A se limite au seul développement de l'activité agricole (et gestion de l'habitat existant).

Les OAP sectorielles, au contact avec des secteurs de richesses écologiques, étudient plus particulièrement la transition à prévoir et à valoriser (ex BON13, MES6).

Les OAP thématiques spécifiques sur le thème du paysage et de la trame verte et bleue abordent : les clôtures et haies favorisant la biodiversité, l'optimisation du traitement des toitures végétales, le traitement des abords des continuités écologiques...

### **Le contenu des observations et des contributions :**

La MRAe remarque l'implantation d'OAP en zones humides à Bons-en-Chablais (BON13) et à Excenevex (EXC6) et préconise la reprise de la réflexion sur les EBC déjà existants pour s'assurer de la cohérence avec la préservation des espaces naturels et de la biodiversité. La CDPENAF demande le reclassement en A ou N de secteurs proposés à l'aménagement sur plusieurs communes.

L'Etat s'associe à certaines demandes et conseille la limitation de l'extension (Nc) du camping des Ellandes. Il est constaté avec satisfaction que 40 ha d'espaces agricoles vulnérables dans les documents en vigueur sont reclassés en A. Par contre, il est relevé que les EBC sont réduits de 40 % et qu'il conviendrait d'ajouter au projet les APPB et les ZH oubliés à Bons.

Les observations du public portent sur l'impact du développement des modes doux sur la trame jaune (coupure de surfaces exploitées, circulation ...). Il est demandé de tenir compte de la fertilité des sols pour l'implantation de certains équipements (exemple lycée de Bons-en Chablais).

L'implantation des aires d'accueil des gens du voyage est contestée pour des considérations environnementales (plateforme Ngv de Caffetaz à CHENS dans un corridor écologique).

Une interrogation porte sur l'intérêt de l'ER 261 à Excenevex (9 000 m<sup>2</sup> classés UD).

L'implantation d'un stand de tir dans le bois de Planbois (LULLY) et ses projets de construction sont contestés par la commune.

De la même manière, il est considéré que le projet de construction d'un centre équestre - en zone Ap à YVOIRE - brise l'équilibre entre zone urbaine, naturelle et agricole.

Une pétition de 60 personnes enregistrée à YVOIRE réclame la protection des haies en zone Ap, U et N.

Le développement des infrastructures et l'étalement urbain sur le Chablais génèrent quelques inquiétudes enregistrées par la commission.

### **La position du maître d'ouvrage :**

**Dans ses réponses, le maître d'ouvrage indique que l'agrandissement des campings est retiré et qu'il envisage un examen des règles de construction en zone Nc pour mieux maîtriser ce qui s'y fait et s'adapter aux enjeux des campings.**

**Il se propose de rétablir les EBC (réduits de 40% dans le projet de PLUi) et d'effectuer les corrections graphiques correspondantes (exceptés ceux supprimés dans le cadre de la DUP de la Via Rhôna). Il souligne que de nombreuses prescriptions existent dans le PLUi pour protéger les éléments paysagers.**

**De son point de vue, les aires d'accueil des gens du voyage proposées sont conformes au schéma départemental et leur implantation est donc validée par l'Etat.**

**Il précise que les zones N et A sont définies par rapport aux enjeux agricoles et environnementaux. Seules les zones nécessaires à l'urbanisation ont été classées U (le PADD affiche une volonté de modération de la consommation foncière et de restructuration des communes autour des principaux pôles).**

**Il abandonne l'ER 261 qui retrouve un classement en A.**

**Pour le maître d'ouvrage, le projet de centre équestre contesté à YVOIRE a été vu avec la Chambre d'Agriculture. Il considère qu'il n'est pas incompatible avec les sensibilités environnementales locales.**

**Il note que l'activité liée au stand de tir de LULLY n'est pas encouragée par la commune qui s'oppose à son développement. Les installations existantes -manquantes au plan - seront reportées sur les documents graphiques.**

## Appréciation de la commission d'enquête :

*Les tracés des trames privilégiés par le maître d'ouvrage en déclinaison du SCoT sont visualisables sur l'ensemble des documents graphiques. La préservation des terres agricoles est importante dans la mesure où elles sont le support de productions valorisées par différents labels (lait, vigne). Elles couvrent encore 1/3 du territoire et leur exploitation est soutenue dans le Plan Agro Environnemental et Climatique du Chablais (PAEC) pour : préserver la biodiversité des alpages, améliorer la qualité de l'eau et conserver des zones humides.*

*De fait la commission est sensible à l'implantation d'équipements particuliers (aires d'accueil des gens du voyage, création de centres équestres d'importance...) en zone agricole ou naturel.*

*Elle émet un avis très réservé à l'implantation de l'aire Ngv Caffetaz à CHENS sur LEMAN ainsi qu'au centre équestre Ace2 d'YVOIRE. L'analyse du projet d'aménagement pour cette commune amène à suggérer l'abandon de ce projet ou son implantation au niveau de la concentration des espaces Ne et Ue situés plus à l'Ouest.*



*D'autres STECAL présentent un impact, sur les zones humides notamment, qui justifie que la commission s'interroge quant à leur implantation (SCIEZ, LULLY, MASSONGY...).*

*De même, la déclinaison de l'objectif n°33 du PADD (conforter et développer les équipements touristiques structurants) par la création du port des Huches à Excenevex a censément un impact sur des réservoirs de biodiversité (comme la requalification envisagée de l'ancien port de Bellevue). Ceux-ci peuvent d'ailleurs être positifs en libérant le Vion du port actuel ce qui permettrait de renaturer le site.*

*Les OAP ZAC des Prés de la Colombière et l'extension de la ZI des Bracots, toutes deux à BONS en CHABLAIS, interpellent au regard de la préservation de l'environnement.*

*Le stand de tir de LULLY existe mais ne saurait bénéficier d'encouragements à se développer car cette activité paraît incongrue dans une ZNIEFF de type 1.*

### 10.3. Les continuités écologiques structurantes

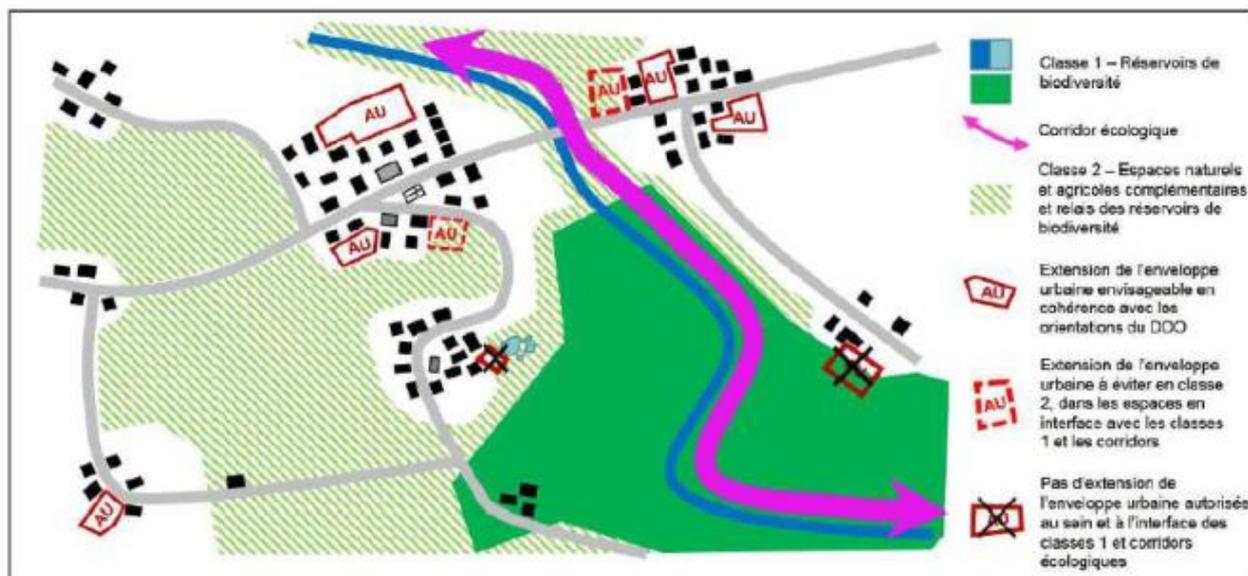
Le territoire élargi possède une grande diversité de milieux et de nombreux plans d'actions et de suivi attestent d'une bonne connaissance locale du patrimoine naturel. Pour l'exemple, les zones réglementaires au nombre de 181 couvrent 35% du territoire du Chablais (APPB, sites Natura 2000, ZNIEFF de type 1, zones humides...). La forêt de Planbois à SCIEZ, les sites Natura 2000 du Lac Léman, les réseaux des marais de Chilly et Marival et les zones humides représentent les réservoirs majeurs de biodiversité pour le territoire. Le contrat de corridor Arve-Lac intéresse les communes de Chens-sur-Léman, Douvaine, Loisin, Bons-en Chablais et Veigy-Foncenex.

Dès lors, le projet de PLUi veut valoriser et remettre en état les corridors écologiques inventoriés dans l'état initial de l'environnement.

Une OAP thématique porte sur ce thème en soulignant le rôle des clôtures comme relais de biodiversité (perméabilité sélective, clôtures habitat, clôtures vivantes). Elle garantit également l'armature écologique (préservation des trames verte, bleue et jaune ; les liens

entre espaces public et privé ; les cheminements paysagers). Le traitement des franges entre zones urbaines et agricoles (naturelles) est pris en compte dans les documents graphiques.

Globalement, on retrouve les motivations et les mêmes outils que ceux mis en avant pour la préservation des trames environnementales.



### Le contenu des observations et des contributions :

La CDPENAF attire l'attention sur les continuités à Lully, Excenevex et Margencel. L'impact des grandes infrastructures en projet va occasionner des coupures dans les circulations méridiennes de la faune (par exemple à Bons-en-Chablais).

En complément des observations de même intention (rattachées à la préservation des trames verte, bleue et jaune) les publics s'inquiètent sur des projets qui colonisent des corridors écologiques. La commission rappelle, notamment et pour l'exemple les questionnements sur l'extension de campings en (ou proche de zone naturelle Nc (route du Lavoret et route de Corzent à ANTHY sur LEMAN) ; l'enclavement à YVOIRE d'une zone N et Nc dans l'enveloppe urbaine.

Des demandes précises ont également été enregistrées comme, par exemple : la protection particulière du lieu-dit Marais de Choulex ; la prise en compte de la fragilité de la zone des Bracots à BONS ; l'abandon de l'OAP "Les charmottes-d'en-Bas" à Bons pour retour en zone N ; le classement du Vion en corridor écologique (et rupture d'urbanisation) qui marque la limite entre Excenevex et l'extrémité Ouest de la baie de SCIEZ et qui constitue une aire de repos pour les migrations d'oiseaux ; la création d'un corridor écologique à SCIEZ pour la zone N pourvue d'une mare enchâssée entre zone UA/UC et UX2 (à l'est du centre bourg).

La contribution de l'association « Lac pour Tous » (n°445 sur le Registre Dématérialisé déjà évoqué pour le thème « Préservation du littoral » objectif n°18 du PADD) porte, pour une partie, sur les corridors écologiques. Elle propose de prolonger certaines coupures d'urbanisation de la bande littorale pour assurer une continuité écologique vers l'arrière-pays et parallèlement au lac. Les propositions sont reportées sur les plans du projet de PLUi.

### La position du maître d'ouvrage :

**Pour le maître d'ouvrage, c'est au Scot de définir les corridors écologiques. Certaines anomalies relevées par le public viennent du fait que les communes ont délivré des permis de construire en 2019 qui ne sont pas remis en cause par le projet de PLUi. La réalisation des nouvelles infrastructures de déplacement (donc la 2\*2 voies de MACHILLY-**

**THONON) est accompagnée de mesures de compensation fortes. Il rappelle que le marais de Choulex est déjà protégé et que des mesures fortes de compensation encadrent le développement de zone des Bracots (et la 2\*2 constituera une barrière physique à l'extension de la zone).**

**Pour le maître d'ouvrage, la restitution de 77 hectares à l'agriculture, ainsi que la mise en place des prescriptions environnementales énoncées dans les règlements du PLUi (réservoirs de biodiversité, coupure d'urbanisation, espaces de bon fonctionnement...), permettent de maintenir les corridors écologiques.**

#### **Appréciation de la commission d'enquête**

***Pour ce qui concerne la trame verte et bleue, la commission retient que le maintien et la restauration des corridors écologiques constituent un enjeu environnemental majeur pour le PLUi du Bas Chablais. Les échanges naturels étant, préférentiellement, orientés selon un axe Nord-Sud, ils sont menacés de fragmentation par l'urbanisation et les axes de déplacement Est-Ouest (RD1005 pour la Plaine du Bas Chablais et RD903 pour le Pays de Côte au pied des Voirons).***

***La restauration des continuités écologiques au travers l'autoroute Machilly-Thonon ; la conciliation des usages de loisir et de fonctions naturelles ; le confortement des fonctions écologiques des espaces de « nature ordinaire » - agricoles, forestiers naturels, associés aux milieux aquatiques -- sont autant de points de vigilance que le projet de PLUi se doit d'intégrer. Il convient, pour se faire, de ne pas se limiter au seul examen des corridors écologiques entre zones nodales mais de s'intéresser aussi aux passages vers les zones d'extension et les zones relais. La cohérence entre les coupures d'urbanisation et les corridors écologiques est donc primordiale (tant dans l'axe Nord-Sud que dans l'axe Est-Ouest).***

#### **10.4. L'identité paysagère bâtie et ouverte du territoire**

Trois grandes unités paysagères sont identifiées sur le territoire. Le paysage agricole du pays de Boège (ou vallée verte) est le premier appréhendé sur le territoire du Bas Chablais. Le paysage urbain et périurbain de Thonon/Evian et le paysage agricole de la ligne de crête des Voirons sont également répertoriés.

La loi montagne s'impose à 3 communes et la loi littoral à 8 autres. L'inventaire présente : 2 sites naturels classés, 12 sites naturels inscrits, 6 immeubles protégés au titre des monuments historiques, 6 inscrits et 5 classés, la ZPPAUP d'Yvoire, le Géopark (totalité du Bas Chablais) et 3 jardins.

Le projet de PLUi veut préserver les points de vues remarquables y compris pour valoriser le développement touristique. Les entrées de ville, les transitions entre les espaces bâtis et ouverts, le maintien de la diversité végétale, la mise en valeur du patrimoine architectural et des cœurs de village historiques... font partie des ambitions du PADD.

Le projet de PLUi regroupe en zone Ap les paysages à enjeux : les coteaux viticoles, les ouvertures paysagères vers des sites patrimoniaux (ex Brens à BONS en CHABLAIS), vers le lac (ex Ballaison), vers le grand paysage le long des axes routiers majeurs.

Les secteurs à enjeux patrimoniaux renforcés sont distingués dans le classement (UA, UH, UP). Une réglementation spécifique s'applique aux centres bourgs de Nernier et Yvoire (UP pour évolution en conservant le caractère patrimonial).

Les secteurs de développement sont identifiés en priorité dans les contours des enveloppes urbaines dans la perspective de préserver les grands équilibres actuels et de restructurer les contours des enveloppes urbaines. La zone littorale (bande de 100 m) est clairement identifiée avec un indice L.

Le règlement écrit vise à conserver l'aspect architectural là où il y a enjeux (UA UH/1AUH UP) et à réintroduire les caractéristiques originelles de l'architecture chablaisienne (formes bâties, gabarit, implantation, aspect architectural, pente de toits, couleurs...). Les

prescriptions associées à la mise en œuvre portent sur le bâti et le non bâti (espaces tampons, végétalisation...) pour assurer un traitement qualitatif des opérations. Ainsi, plusieurs OAP identifient des points de vue à préserver (vers église ex SC1, MES1) ou vers le grand paysage (vers lac et montagne ex ANT8, EXC1).

L'OAP thématique « Paysage » porte sur les franges urbaines (entre A et N) ; les liens paysagers et fonctionnels entre espace public/privé en s'appuyant sur le tracé des cheminements doux ; l'optimisation des toitures végétalisées.

L'OAP thématique « Patrimoine » s'intéresse aux conditions de réhabilitation de l'existant (agrandissement, percement d'ouverture...) et aux nouveaux projets de construction (expression architecturale, insertion dans le tissu environnant, préservation des vues...).

L'OAP "déplacements" affiche la volonté d'identifier les entrées de ville ainsi que les cœurs de village pour engager leur requalification.

### **Le contenu des observations et des contributions :**

La MRAe note que, de façon globale, le projet de PLUI mobilise des outils pertinents pour assurer la prise en compte des enjeux de préservation et de valorisation du paysage naturel et urbain. Elle demande de revoir certaines opérations (NER8 1AUt pour 1,6 ha et 2AU à Anthy sur 4 ha pour une coupure d'urbanisation) et d'adapter la construction en attique au regard du tissu urbain environnant. Elle souligne le fort enjeu paysager de la zone 1AUy de LOISIN.

Il est relevé parmi les demandes exprimées par les PPA : la justification des STECAL (notamment les Ace2) et la correction de leurs règlements (A, N, NL, extension des Ace1) ; la prise en compte des EBF ; la généralisation du recensement des alignements d'arbres et de haies ; l'intégration d'une trame graphique paysagère pour préserver les perspectives visuelles ; des précisions sur les objectifs de traitement paysager des entrées de ville.

Les observations du public enregistrées au cours de l'enquête sont très diverses. Elles portent sur des points précis : le classement différent des deux jardins du château d'Yvoire (en NL et l'autre en NLj demande NLj pour les 2) qui pénalise le développement souhaité de l'activité culturelle initiée par les propriétaires ; la prise en compte de ZPPAUP d'YVOIRE ; l'urbanisation du parc du château de Massongy ; la demande personnelle d'intégration de maison dans zone UH (MESSERY) ; l'implantation du lycée de Bons dans une zone d'intérêt paysager (zone de Couret) et de vestiges archéologiques ; l'interdiction des toitures à 4 pans ; l'accès au géosite du marais de Chilly ; l'absence de prise en compte de ruisseaux (des Balises au Seujet) et de repères bâtis patrimoniaux (Sechex et village) ; la production de listes de bâtiments à valeur patrimoniale et d'arbres remarquables à repérer (ex VEIGY) ; le classement d'une zone Ne en N (Chens) ; la place de village à Loisin.

D'autres observations ont une portée plus générale : la préservation des vergers ; les espaces verts dans les OAP ; la possibilité d'obtenir un permis de démolir de bâtiment classé patrimonial pour un projet immobilier ; les espaces verts en ville ; le caractère pas assez contraignant du règlement sur les toitures en précisant, malgré une similitude de patrimoine du canton de Genève et celui du Bas Chablais, leurs traitements différentes ; la préservation des paysages et des vues sur le lac ; la protection du patrimoine naturel et bâti de la bande littorale ; l'impact paysager 2\*2 voies jugé 2\*2 préjudiciable à l'image paysagère du Bas Chablais ; l'augmentation de la zone Nc des Ellanges.

La commission d'enquête a interrogé le maître d'ouvrage sur : la création d'importantes zones de stationnement à YVOIRE ; la possibilité de préserver les zones de maraîchage en zone Ap (par ex parcelles OB 504-505-640-641 à Yvoire).

Par ailleurs, en référence aux mémoires d'avocats qui accompagnent les observations individuelles de demandes de constructibilité, il est souvent fait état d'une erreur manifeste d'appréciation. La commission a souhaité obtenir une définition plus précise des critères de classement des parcelles en zone N.

### La position du maître d'ouvrage :

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage apporte quelques précisions immédiates à l'ajustement du projet de PLUi : le classement des jardins d'Yvoire est harmonisé dans le document soumis à l'approbation (NLj) ; la commune de Massongy et le maître d'ouvrage se concertent sur l'aménagement du parc du château ; les toitures diamant seront autorisées dans les règlements ; la zone Nc des Ellandes est supprimée ;

En matière de protection des vues sur le territoire, il est envisagé des OAP thématiques permettant de l'aborder de manière plus transversale dans le prochain PLUi. Le maître d'ouvrage précise qu'avec le recentrage des communes autour de leur centre-bourg, le projet de PLUi, en arrêtant l'urbanisation sur les terres agricoles et naturelles, favorise une protection de ces vues. Les hauteurs suivent un principe de dégressivité dans les communes, permettant là aussi une prise en compte des vues.

Le maître d'ouvrage limite sa réponse à certaines interrogations en indiquant qu'elles relèvent des communes : zones de stationnement ; les places de village et espaces verts, l'accès au géosite du marais de Chilly ...

Il rappelle également que : la notion de village découle de la loi littoral ; la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 m mais une haie plus haute peut être plantée derrière ; pour la future 2\*2 voies, la restitution de 77 hectares par le projet alors que certains PLU récents en avaient déjà restitué plusieurs dizaines ; les OAP prennent en compte les espaces verts ; les listes de bâtiments et d'arbres proposés au classement seront examinées au cas par cas ; la ZPPAUP d'YVOIRE est remplacée par un SPR (Site patrimonial remarquable) qui s'applique indépendamment du PLUi.

Au sujet du classement en zones N et A, le maître d'ouvrage explique les avoir définies par rapport aux enjeux agricoles et environnementaux qu'elles représentent. Elles découlent également de la méthodologie expliquée dans le PADDi. C'est-à-dire, que seules les zones nécessaires à la poursuite de l'urbanisation ont été classées en U, ceci, afin de mieux limiter l'étalement urbain. Pour le maître d'ouvrage, les dernières décisions jurisprudentielles confirment cette approche à partir du moment où l'enjeu affiché dans le PADD, est de modérer la consommation foncière, et de restructurer les communes autour des principaux pôles.

### Appréciation de la commission d'enquête :

*A la lecture des documents de présentation, la perception des paysages (non bâtis et bâtis) apparaît majoritairement associée aux voies de circulation routière. Il conviendrait de s'assurer de l'impact (négatif ou positif) que la future autoroute aura sur cet aspect notamment en reportant sur les plans du prochain projet de PLUi à 25, le tracé du projet (qui n'apparaît pas sur les plans du présent projet).*

*Il semble important d'afficher clairement la prise en compte, dans l'ensemble des documents, de l'importance des liens entre les paysages littoral et montagnard qui constitue l'identité intrinsèque du Bas Chablais.*

*La justification des STECAL, en considération de leur environnement naturel, est un point essentiel à conforter avant l'approbation du projet de PLUi soumis à l'enquête.*

*Les entrées de ville apparaissent effectivement mal identifiées et peu valorisées, notamment du fait de l'étirement urbain de certains pôles. Le projet mérite d'être complété au niveau des règlements pour préciser les objectifs attendus et les prescriptions essentielles à respecter.*

*L'intérêt sociétal porté aux relations avec le lac est souligné par la commission. Ainsi, le recensement des cônes de vue annoncé par le maître d'ouvrage (OAP spécifique) est effectivement à concrétiser dans le cadre de l'élaboration du prochain projet de PLUi.*

*La considération du patrimoine bâti, soulignée par les règlements écrits, pourrait être effective dès à présent en s'appuyant sur les observations des publics relatives à certains*

**sites (ex Château de Massongy). A ce titre l'observation de l'association de Veigy, association mémoire et patrimoine de Veigy Foncenex, concernant les toitures, souligne une évidence : la continuité de l'espace culturel entre Chablais et Genevois. Par ailleurs, les remarques des associations comme Terra Longini , Bons terre citoyenne, Mémoire et Patrimoine de Veigy ont été globalement prises en compte.**

A ce sujet, le travail de BERNARD DESGRANCHAMPS, (architecte du patrimoine), à Messery, constitue un bel exemple de restauration-continuité du patrimoine bâti.

**Le règlement écrit de la zone A pourrait utilement être complété afin que soit autorisées les installations nécessaires au maraîchage, pour soutenir le maintien et l'organisation de circuits d'alimentation courts.**

## 10.5. Les risques et les nuisances dans les perspectives d'aménagement

La quasi-totalité des communes est soumise à des aléas naturels (séisme, mouvements de terrain et inondations). Le transport des matières dangereuses constitue le principal risque technologique. Les déplacements routiers représentent la principale cause de dégradation de la qualité de l'air (notamment par les NOx). Les enjeux portent sur : le développement des transports en commun ; l'organisation du territoire pour développer les modes de déplacement doux ; l'utilisation des énergies renouvelables ; l'amélioration des performances énergétiques et la modernisation des modes de chauffage.

Les règlements sont adaptés aux aléas et risques selon leur nature. Les nuisances sonores des infrastructures (routières et ferrées) sont considérées.

Les règlements écrits ouvrent la possibilité de construire des murs anti-bruit dans les secteurs concernés par les nuisances sonores.

Le développement des infrastructures est à considérer au regard de l'ensemble des aléas recensés sur le territoire. Le projet de PLUi n'associe pas d'OAP thématique aux risques et nuisances.

### **Le contenu des observations et des contributions :**

Les remarques PPA portent sur : la nécessité de porter en annexe au projet les cartes d'aléas (17) qui sont importantes pour la conception de projets en zone inondable ou sur des sites répertoriés BASIAS (2 OAP concernées par la remarque faite par l'Etat).

Les observations du public portent sur : l'urbanisation du Mont de Boisy (Massongy), secteur d'intérêt écologique et d'aléa glissement de terrain, urbanisé sur sa frange ; les plantations associées aux constructions sur des parcelles de plus en plus réduites qui peuvent occasionner des troubles et nuisances de voisinage que les règlements écrits pourraient prendre en compte ; les nuisances associées à la circulation dans des voies étroites pour des zones rendues constructibles (ex MASSONGY) ; la prise en compte de l'aléa inondation pour le camping (STECAL) prévu en bordure du Foron (SCIEZ) ; l'implantation de conteneurs de déchets (SCIEZ), d'une ISDI sur le site d'une ancienne carrière (Loisin).

### **La position du maître d'ouvrage :**

**Le maître d'ouvrage se retranche sur la délivrance par les communes de permis de construire dans des secteurs d'aléas avant l'élaboration du projet de PLUi. De fait, les enveloppes urbaines proposées intègrent les permis délivrés.**

**Pour le maître d'ouvrage, le code civil suffit à éviter les nuisances de voisinage. Il rappelle que les questions de circulation et d'élargissement de voirie relèvent des communes et que l'implantation des conteneurs déchets est indépendante du PLUi mais qu'un rapprochement entre la commune et l'agglomération permet de régler ces problèmes particuliers.**

### **Appréciation de la commission d'enquête**

***10 communes du Bas Chablais sont répertoriées sensibles (Anthy, Bons, Chens, Douvaine, Excenevex, Margencel, Massongy, Sciez, Veigy, Yvoire). Dès lors, l'implantation des projets destinés à l'accueil des personnes fragiles (école, maison de retraite, hôpital, ...) sont à considérer dans le PLUi avec l'extension de l'urbanisation.***

***Les projets de construction déjà autorisés dans des zones d'aléas, ainsi que celles susceptibles d'être autorisés dans le cadre du nouveau PLUi, devraient obligatoirement faire l'objet d'une étude préalable de faisabilité.***

***Les règlements ne s'intéressent pas à la hauteur des plantations dans les secteurs résidentiels. Pour autant, il est régulièrement constaté que les arbres de haute tige génèrent des nuisances sur les tènements voisins (ombre portée, détérioration par les racines, risques de chute...). Il conviendrait de limiter ces risques dans les zones à forte densité.***

## **10.6. La préservation des ressources en eau**

Les masses d'eau superficielles et souterraines sont clairement identifiées et sont l'objet d'attention portée par les documents et outils de gestion (SDAGE, contrat de territoire SOL).

Le suivi qualitatif rappelle l'impact des activités agricoles (herbicides, pesticides, nitrates) et des étiages prolongés sur la qualité et la disponibilité de la ressource. Actuellement, les besoins de pointe sont globalement à l'équilibre (supérieurs aux volumes disponibles pour l'ex-SIEV et inférieurs pour l'ex-SIEM). Les projections montrent une situation tendue à l'horizon 2040.

L'assainissement collectif est bien développé (96%). Cependant l'augmentation de la population envisagée dans l'élaboration du projet de PLUi va accroître les volumes d'eaux usées et pluviales. La gestion des eaux pluviales urbaines reste dévolue aux communes de l'agglomération. Pour autant, le projet positionne des emplacements réservés pour la création de bassins de rétention (ER171 et 172 à CHENS) et de noues (ER173 et 174). La gestion des eaux usées et pluviales est encadrée par les annexes sanitaires visées par le règlement écrit du projet de PLUi.

Le maillage de l'assainissement collectif est à développer. L'usage de l'eau est à garantir sur le territoire.

Les activités de loisirs aquatiques, notamment la baignade, ne sont pas menacées jusqu'alors.

### **Le contenu des observations et des contributions :**

Les remarques des PPA portent sur : la protection des captages qui serait à compléter avec de nouvelles informations fournies ; l'implantation d'OAP (BON6 et BON7) dans des périmètres de protection rapprochée de points d'eau (SEMV) ; le conditionnement du développement de FESSY et de LULLY au raccordement sur Douvaine de leurs réseaux d'eaux usées ; une tension de l'alimentation en eau potable d'ANTHY ; le dimensionnement de la ressource en eau pour permettre d'assurer la défense incendie des exploitations agricoles ; l'interdiction de rejet des eaux pluviales dans le réseau propre à la voirie départementale.

Les observations des publics font référence à : la gestion des eaux pluviales avec l'absence de situation de bassins de rétention (CHENS) ; l'évacuation des eaux de piscine qui est imposée dans le réseau pluvial (EXCENEVEX) ; la protection des aquifères et des zones humides (zone des Bracots à BONS ; la protection des puits et des ressources en eau privés dans les nouveaux projets (MESSERY) ; l'impact sur l'assainissement et les eaux pluviales du centre équestre envisagé en zone Ap à YVOIRE.

### **La position du maître d'ouvrage :**

**Le maître d'ouvrage rappelle que la gestion des eaux pluviales n'est pas de la compétence de Thonon Agglomération qui, toutefois, va engager un schéma directeur sur l'ensemble de son périmètre. Le règlement écrit demande d'éviter ou de limiter l'imperméabilisation des sols au niveau des parkings. Le maître d'ouvrage apparaît favorable à l'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau des eaux usées domestiques. Il montre son souci de préservation des eaux souterraines en incitant à leur recensement (par les communes) puis à leur protection, éventuellement par des ER. Le report des bassins de rétention sur les plans est envisagé bien que le règlement graphique ne l'impose pas.**

**Pour le maître d'ouvrage, la création du centre équestre à YVOIRE, vu avec la Chambre d'Agriculture, n'est pas incompatible avec les sensibilités environnementales.**

### **Appréciation de la commission d'enquête :**

**Considérant les connaissances acquises sur la ressource en eau, le PLUi se propose de participer à sa valorisation qualitative face aux pollutions directes (rejets des effluents domestiques et des eaux pluviales) et diffuses (molécules associées aux traitements agricoles et viticoles).**

**La commission retient que l'accroissement démographique va nécessiter une adaptation des réseaux de production et de distribution d'eau potable. De même, la gestion des eaux usées et pluviales va devoir être adaptée à l'augmentation de la population. Les boues des stations d'épuration sont valorisées en agriculture.**

**Les aménagements indispensables à la gestion des eaux pluviales dans les enveloppes urbaines sont à considérer au regard des écoulements d'eau naturels et de la protection de la ressource. L'évolution est cruciale dans la mesure où la qualité des cours d'eau impactés par les rejets peut affecter le lac à leur débouché et ainsi pénaliser les activités touristiques et de loisirs aquatiques.**

## **10.7. Les énergies renouvelables**

Le développement d'une politique globale d'économie d'énergie, telle qu'affichée par Thonon agglomération, suppose d'améliorer la performance énergétique des logements anciens, d'agir sur les déplacements consommateurs d'énergies fossiles et également de favoriser la production des énergies renouvelables.

Le projet de PLUi impose que 50% des besoins énergétiques des bâtiments supérieurs à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront être couverts par des énergies renouvelables. Les nouvelles constructions devront mettre en place des mesures favorables aux économies d'énergie (compacité des formes, conception bioclimatique...).

### **Le contenu des observations et des contributions :**

Il y a peu de contributions sur la question des énergies renouvelables. Le questionnaire porte sur les mesures que prend le PLUi comme leviers pour accompagner la transition énergétique (Pôle métropolitain du Genevois français). Une intervention voudrait voir imposer des règles plus fortes qu'un mix énergétique à 50% renouvelable. Des inquiétudes sont formulées sur les conséquences du projet de 2\*2 voies sur le réchauffement climatique.

### **La position du maître d'ouvrage :**

**En complément du rappel des règles sur le recours partiel aux énergies renouvelables pour des constructions d'importante surface de plancher (500 m<sup>2</sup>), le maître d'ouvrage annonce mener sur le territoire un PCAET pour la question du réchauffement climatique.**

### Appréciation de la commission d'enquête

*Les enjeux exprimés par la collectivité portent sur le développement des énergies renouvelables et la performance énergétique du parc immobilier. L'usage et l'exploitation des énergies renouvelables (solaire, bois, géothermie...) potentiellement disponibles sont favorisés sans que les règlements écrits déclinent ces objectifs (précisions sur les surfaces de panneaux solaires autorisés en toiture ou en façade ; identification des secteurs autorisés pour la production d'énergie à partir des produits agricoles...).*

## **10.8. La gestion et la valorisation des déchets**

L'accroissement prévisible de la démographie du Bas Chablais s'accompagne d'une augmentation de la production des déchets liquides (eaux usées) et solides (ordures ménagères, déchets des activités)

Les enjeux du projet de PLUi sur la problématique des déchets sont : la réduction à la source, l'augmentation des capacités de traitement, la mise en place d'une nouvelle ISDI et la valorisation à domicile de la fraction organique des déchets ménagers.

### **Le contenu des observations et des contributions :**

Les contributions des publics se limitent à la demande (CCI, CMA et porteurs de projets locaux) d'ouverture de nouveaux sites de stockage des déchets inertes (ISDI). Pour autant, il est demandé que l'implantation de sites de stockage en zone agricole ne pénalise pas les terres les plus fertiles.

### **La position du maître d'ouvrage :**

**Une étude sur les ISDI est en cours pour mieux encadrer ces dépôts. Le PLUi prévoit une nouvelle ISDI à Douvaine, en plus de celle existante à Lully.**

### **Appréciation de la commission d'enquête :**

*Dans le Bas Chablais, le ratio de production des déchets ménagers (>280 kg/ha/an) est supérieur aux ratios régional (270 kg/hb/an) et national (245 kg/hb/an). L'incinérateur de Thonon est saturé et 25% des déchets du Bas Chablais sont dirigés vers d'autres usines. Les mâchefers et la chaleur produite sont valorisés localement. Le tri des matériaux est partiellement développé (verre, emballages légers, papiers/journaux) ; le compostage est favorisé et 3 déchetteries sont à disposition de la population.*

*Le stockage des déchets inertes n'est pas organisé sur le territoire et la commission a plusieurs fois exprimé dans son rapport, dans son rapport l'intérêt environnemental d'ouvrir des sites localement (production importante par logement et évacuation par camion sur des distances plus ou moins longues).*

*Les emplacements réservés pour la collecte des déchets notamment recyclables et encombrants sont à multiplier en localisant des emplacements réservés correspondant à l'urbanisation. Le prochain projet de PLUi devrait intégrer cet objectif.*

*La valorisation agronomique des déchets agricoles est à autoriser dans des zones où elle ne génère que peu de nuisances.*

## 11. ÉCONOMIE ET EMPLOIS

La première porte d'entrée en matière d'économie est le thème de l'emploi, développé dans l'objectif 28 du PADD. **Le constat alarmant dressé dans le diagnostic souligne le déséquilibre notoire entre l'offre d'emplois locaux (47) et le nombre d'actifs résidents (100).** Il met en avant un rythme de croissance de la population supérieur à celui des emplois locaux ; ce qui accentue le déséquilibre pointé. La crainte d'une résidentialisation (territoire dortoir) est nettement soulignée. Il en résulte une économie locale tournée essentiellement vers la simple résidence. La sphère productive ne représente que 23,4 % des postes salariés contre 76,6% pour la sphère présentielle (INSEE-2015).

Ce déséquilibre est également noté dans l'exercice des activités. Les secteurs d'activités "commerces, transports et services divers" (51,7%) et le secteur "administration, enseignement santé, action sociale" (24,3%) représente plus des 3/4 des emplois. Les secteurs "industrie" (10,3%), "agriculture" (3,1%) et "construction" (10,7%) tout juste 1/4. On constate que le secteur "construction" est dynamique alors que le secteur "industrie" est peu développé.

Parallèlement, l'attrait du littoral, éventuellement couplé avec les richesses de la montagne, constitue un potentiel touristique fort, toutefois non identifié comme une destination spécifique. Le Bas Chablais demeure à l'ombre des stations thermales et en retrait de l'évènementiel sportif.

Ainsi, le diagnostic conclut à un déficit d'emplois et une faible densité d'entreprises. Il constate que le potentiel de croissance repose sur le renforcement commercial notamment dans le domaine de l'alimentation et le développement de l'offre touristique sur le littoral. Finalement, le Bas Chablais apparaît comme un territoire qui se spécialise en économie touristique et résidentielle.

L'agriculture reste une activité qui se maintient notamment par la présence de certaines productions spécialisées (viticulture, petit fruit, maraîchage, horticulture) et la fabrication de produits de qualité (AOP, IGP) qui alimentent principalement des marchés locaux.

### **Fort du diagnostic, le projet fixe les enjeux du territoire. Il agit de :**

- Rééquilibrer l'offre d'emplois sur l'ensemble du territoire en rapport avec le développement résidentiel et touristique
- Favoriser des emplois locaux à plus haute valeur ajoutée
- Structurer l'offre des grandes surfaces commerciales (alimentaires ou non)
- Favoriser le maintien et le développement des commerces de proximité
- Structurer et valoriser l'offre touristique tout en préservant le cadre paysager
- Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles.
- Préserver les paysages et les espaces emblématiques, vecteurs d'attractivité.

Dès lors le territoire du Bas Chablais affiche ses ambitions de développement économique **à travers 7 objectifs dans le PADD :**

- Renforcer les zones d'activités les plus structurantes dans les domaines industriels, artisanaux et tertiaires.
- Rendre possible les initiatives d'emplois sur place en permettant la mixité des fonctions et en favorisant la spécialisation de certaines zones en lien avec la qualification des résidents.
- Permettre le développement et renforcement des zones commerciales existantes, en complémentarité avec le commerce de proximité.

- En même temps, il s'agit aussi de favoriser la pérennisation et le développement des commerces de proximité dans les centres-bourgs.
- Renforcer l'attractivité de ces zones en veillant :
  - à la bonne accessibilité tous modes du territoire,
  - à une desserte qualitative en matière de NTIC
  - à la bonne répartition des équipements culturels et de loisirs
  - à la bonne insertion paysagère des équipements
- Valoriser les activités agricoles et forestières, ressource locale « non délocalisable » dans une optique de favoriser l'emploi sur place.
- Développer l'attractivité touristique en :
  - Positionnant le territoire sur des activités touristiques de type nature
  - Organisant la complémentarité des projets avec les territoires voisins afin de ne pas créer de concurrence.
  - Favorisant les projets d'équipements structurants tout en veillant à leur bonne accessibilité.

Pour ce faire, **les secteurs stratégiques de développement des activités économiques, commerciales et touristiques sont ciblés.** On peut citer l'Espace Léman (Anthy et Margencel), les Esserts et Niollets (Douvaine), les Bracots (Bons-en-Chablais), les Grand'Vignes (Veigy-Foncenex), la Fattaz (Excenevex).

Les observations du public recueillies au cours de l'enquête concernent peu le développement de ces zones, sauf sur des aspects environnementaux. Les questions portent principalement sur le développement dans les STECAL (ISDI, artisanat, centres équestres), le soutien à l'agriculture dans des espaces agricoles préservés et la gestion des équipements liés au tourisme.

### 11.1. La gestion des déchets inertes dans les STECAL Ad

La construction de nouveaux logements génère un volume important de terres (estimé à 250 m<sup>3</sup>/logement). Leur évacuation et leur stockage induisent des nuisances (10 camions/logement et 52 km en moyenne vers un dépôt) qui sont particulièrement importante dans une région en fort développement comme le Bas Chablais. La commission constate que cet enjeu majeur n'est pas particulièrement souligné dans le projet de PLUi.

La demande des entreprises est précise. Elles demandent la reconnaissance des sites existants dans un zonage STECAL Ad et la modification du règlement de la zone Ad pour autoriser les ICPE soumises à déclaration et enregistrement : les ISDI (ICPE rubrique 2760-3), les installations de recyclage (ICPE rubrique 2515) et de stockage temporaire ICPE rubrique 2517).

**Réponse du MO : Une étude est en cours sur la localisation d'ISDI sur le territoire, et pour le moment le PLUi en a ajouté déjà une nouvelle à Douvaine, en affirmant également le rôle de celle de Lully.**

**En outre une réflexion est en cours, hors PLUi, sur la commune d'Allinges. Dans le PLUi à 25, de nouveaux secteurs seront très certainement fléchés.**

***La commission reconnaît la difficulté de développer de nouvelles zones Ad dans le cadre du présent projet. Toutefois, elle estime urgent de localiser clairement les sites en fonctionnement actuellement dans la zone A et qui ne peuvent pas conforter leurs activités. Parallèlement, elle recommande aux entreprises de régulariser au plus vite leur situation administrative vis-à-vis de la procédure installation classée.***

## 11.2. L'extension des zones 1AUx2

Au-delà des parcs d'activité communautaire, il existe des zones d'activité locales de moindre envergure offrant un service de proximité. C'est le cas de la zone d'activités UX2 de Nernier sur laquelle une demande d'extension a été faite.

**Réponse MO : Demande d'extension de la zone d'activités (UX2) de NERNIER défendable du point de vue économique, mais à laquelle il ne peut être donné de suite favorable dans le cadre de ce PLUi et à ce stade de la procédure, s'agissant d'une extension importante de l'urbanisation sur une zone agricole d'intérêt paysager (Ap) et du fait de la loi Littoral.**

*Considérant le déficit de telles structures et la position centrale du site, la commission considère que la proposition pourrait être étudiée bien qu'elle se heurte aux contraintes réglementaires.*

## 11.3. Le soutien aux activités agricoles

L'économie de consommation des terres agricoles est clairement annoncée par le projet comme un enjeu majeur. Le maître d'ouvrage rappelle l'effort fait dans ce sens par le projet présenté.

**Réponse du MO : Le PLUi en restituant 77 hectares aux zones N et A, ne prévoit que peu d'extension, et bien moins que ce qui était admis jusqu'alors dans les documents d'urbanisme.**

*Face aux remarques souhaitant la préservation des terres agricoles, la réponse du maître d'ouvrage est pertinente. La définition stricte de l'enveloppe urbaine a fortement contribué à restituer des terres soit à la zone agricole, lorsqu'il s'exerce une activité agricole soit à la zone naturelle, pour le maintien d'espaces non construits.*

*Il faut remarquer que plusieurs observations font état de leur satisfaction de constater le maintien de leurs terrains en zone agricole pour les besoins de leur activité ou à défaut font une demande de reclassement.*

*La commission note que le maître d'ouvrage se prononce favorablement au reclassement d'une parcelle classée UH en A pour soutenir un projet de développement d'agrotourisme à Filly (commune de Sciez). En revanche, elle reste indécise sur le maintien de l'activité des jardins de Quincy à Massongy en reclassant les parcelles cultivées en UE.*

*Dans le même esprit et en accord avec les demandes de l'Etat, de la chambre d'agriculture et l'INAO, le maître d'ouvrage propose de retirer 2 zones 2AU à Douvaine, un ER 32 à Fessy et d'autres dans le projet soumis à l'approbation.*

*Aux demandes de modifications de classement de la zone Ap vers la zone A pour satisfaire aux besoins d'aménagement des activités, il ne peut être répondu qu'au cas par cas. Si cette demande peut être accordée pour le bon fonctionnement des réserves d'eau à Brenthonne, des sensibilités paysagères fortes, notamment des vues lointaines sur les montagnes du Jura, peuvent être retenues comme un critère de refus à Massongy.*

*A plusieurs reprises, les exploitants agricoles se montrent inquiets sur la création des tracés cyclables (souvent repris dans les ER). Ils expriment des craintes soit de coupures de parcelles, soient de difficultés d'accès. Le MO se dit attentif à ces préoccupations et sans renoncer à son projet, il souligne pour que toutes les précautions seront prises au moment de la mise en œuvre.*

*La question est parfois posée de la reconnaissance d'un classement en A et non en N de terrains manifestement exploités. Globalement, des erreurs peuvent être rectifiées. Toutefois, le classement N d'espaces cultivés en bordure de lac assure une protection qui permet le maintien de l'activité agricole.*

*La commission note que le MO est attentif à toutes les remarques concernant le maintien des activités agricoles, remarques auxquelles il apporte une réponse au cas par cas.*

A la question de la prise en considération de la valeur agronomique des sols dans les choix pour étendre ou non l'urbanisation et surtout pour justifier de l'implantation de STECAL isolés en zone A et Ap, le maître d'ouvrage renvoie au dossier.

**Réponse du MO : La question des potentiels agronomiques dans les Stecal ont été pris en compte et a fait l'objet d'une évaluation (voir rapport de présentation-évaluation environnementale-page 280).**

Les explications de la page 280 précisent uniquement la définition des vocations des espaces sans approfondir les critères agronomiques sur lesquels s'appuyer. Cette question avait pour objet de souligner la richesse intrinsèque des terres hors de toute vocation affichée ou usage actuel. **La commission estime que des terrains non cultivés conservent leur potentiel agronomique et peuvent selon l'usage qui en est fait développer ou non leurs capacités productives.**

Par ailleurs, le MO souligne également son souci d'accompagner le développement d'une agriculture de proximité.

**Réponse du MO : La question de l'agriculture de proximité ne relève pas directement du PLUi, en revanche Thonon Agglomération à travers la mise en place d'un Projet Alimentaire Territorial (PAT), souhaite en effet développer les filières courtes, afin d'assurer une alimentation locale et de qualité. Si le PAT, en cours d'élaboration, nécessitera ou non des dispositions d'urbanisme, alors cela sera pris en compte dans le PLUi-HD à 25.**

L'initiative d'un PAT qui vise à rapprocher les producteurs, les transformateurs, les distributeurs, les collectivités territoriales et les consommateurs montre la préoccupation de la collectivité pour ce mode de consommation. Dans le cadre du PAT des fonds publics et privés peuvent être mobilisés.

#### **11.4. Le développement des centres équestres**

A la limite entre les activités agricole et touristique, le développement des centres équestres pose question. Comment répondre à la demande de création de nouveaux sites alors que les centres existants ne sont pas, à ce jour, recensés de manière exhaustive ?

Etablis dans la zone A, le règlement du PLUi propose de leur appliquer un statut particulier en les encadrant par un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées). Le règlement est alors plus restrictif que celui de la zone A. Il interdit, notamment toute forme d'hébergement.

A ce sujet, la CDPENAF ne remet pas en cause le principe des STECAL Ace1 et Ace2, elle demande simplement de justifier précisément les projets et de préciser les emprises destinées à gérer l'existant.

Toutefois, il apparaît à la suite des observations faites pendant l'enquête que le règlement, voire le statut des centres équestres pourraient être réexaminés. A l'instar de la remarque de la chambre d'agriculture expliquant que les centres équestres sont considérés comme des activités agricoles, la définition des STECAL centre équestre ne paraît peut-être pas nécessaire à condition de renforcer les conditions d'implantation des bâtiments dans le but d'éviter le mitage.

Quel que soit le statut réservé aux centres équestres, la question des locaux d'hébergement pour le personnel (gardiennage et soins) de certains sites sensibles devrait trouver une solution.

***A ce sujet, la commission entend et partage les inquiétudes de nombreux citoyens (une pétition de 60 signatures à Yvoire) sur le développement des centres équestres. Toutefois, elle estime que le STECAL semble être l'outil le plus adapté permettant une étude au cas par cas des projets proposés.***

### 11.5. Les équipements liés au tourisme

Le développement des activités touristiques liées à la présence du lac, soutenu par les objectifs 33 et 34 du PADD, peut entrer en conflit avec la préservation de richesses naturelles et le maintien d'un cadre de vie paisible. Ainsi, certains résidents dénoncent les activités bruyantes et notamment les impacts liés à la circulation. D'autres demandent d'autoriser des activités de commerces et services dans la zone NL.

Parallèlement, le projet de PLUi prévoit le développement des capacités de stationnement à proximité des sites touristiques. Ces aménagements se heurtent la préservation des espaces naturels (Tougues à Chens sur Léman) ou présentent une contrainte à la restructuration du village d'Yvoire.

Le projet d'aménagement d'un port à sec à Anthy participe aux aménagements touristiques. L'ER 11 voisin qui pourrait constituer un relais de stationnement pour l'équipement de port à sec également. Ces emplacements réservés sur la commune d'Anthy sont fortement contestés.

**Réponse MO : Le maintien du projet de port à sec (ER 10) est à trancher compte-tenu du nombre important d'oppositions à ce projet, de son manque de justification (ne s'appuie pas sur le diagnostic, ni sur le PADD, ni sur une OAP) et de son impact potentiel sur le site Natura 2000 du lac Léman. En outre, ce projet, qui relève d'un choix strictement communal porte sur des terrains déjà en grande partie maîtrisés par la commune, qui rend de fait inutile le maintien de cet ER (sauf sur parcelles non communales).**

**DEFAVORABLE à la suppression de l'ER 11, en ce que l'aménagement de ce parking (qui restera perméable) facilite l'accès du public au lac (habitants et touristes), et participe en cela, aux objectifs 11 et 34 du PADD.**

#### **Appréciation de la commission**

***Le MO ne valide pas l'ER 10, sans toutefois renoncer au projet. La commission souligne que l'implantation de l'ER10 se situe dans la zone NL où l'activité d'entrepôt n'est pas autorisée. Pour justifier cet aménagement, il faudrait démontrer l'intérêt collectif de l'équipement et garantir une bonne insertion paysagère.***

*L'ER11 est en revanche validé en lien avec les objectifs 11 : optimisation et mutualisation des stationnements et 33 : conforter et développer les équipements touristiques structurants, du PADD. L'accessibilité des sites touristiques à l'aide de navette est discutée par ailleurs.*

*Le projet de PLUi retient un espace à vocation d'hôtellerie, golf par l'OAP8 (1AUf) à Nernier. La pression exercée sur l'espace agricole paraît trop forte pour rendre acceptable un projet pour l'instant peu précis. La commission propose le reclassement de ces terrains en A comme le demandent l'Etat, la chambre d'agriculture et l'INAO.*

## 11.6. L'hôtellerie de plein air

Globalement, le règlement des STECAL Nc (campings) est apparu trop strict pour les hébergements des personnels et pour permettre l'évolution nécessaire des structures existantes.

**Réponse MO :** De manière générale, les règles écrites de la zone Nc pour les campings sont à réexaminer, pour s'assurer de la cohérence avec les situations actuelles et d'éventuels évolutions en phase avec la promotion de l'activité touristique sur le lac.

Le MO indique qu'il a pris note avec intérêt de la remarque et signale qu'il est prêt à adapter le règlement pour garantir le bon fonctionnement de ces équipements. L'évolution des hôtelleries de plein air nécessite davantage de services internes qui doivent pouvoir être assurés. Pour autant, il convient d'encadrer cette activité de manière à ne pas générer de nuisances et éviter leur possible évolution vers un habitat permanent (résidence secondaire).

## Annexe

Le procès-verbal de synthèse et les réponses du maître d'ouvrage sont annexés au présent rapport. Ils contiennent la liste exhaustive des observations relevées par la commission d'enquête et les réponses apportées par le maître d'ouvrage.

Le rapport de la commission d'enquête et son annexe sont remis à Monsieur le Président de Thonon Agglomération,

Le 17 janvier 2020,

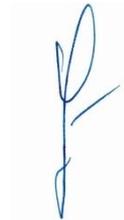
Michel PUECH  
Président de la commission d'enquête



Denis ECARNOT



Philippe JACQUEMIN



André BARBET



Dominique MISCIOSCIA

