

## Urbanisme

### **Le PLUi du Bas-Chablais exécutoire**

### **Coronavirus, les impacts sur l’instruction**

**20 avril 2020**



Contact presse : Caroline BLONDET  
[c-blondet@thononagglo.fr](mailto:c-blondet@thononagglo.fr) / 04 50 31 25 00

# Le PLUi du Bas-Chablais désormais exécutoire

Les dernières procédures administratives et de publicité étant closes, le PLUi (plan local d'urbanisme intercommunal) du Bas-Chablais est exécutoire depuis le vendredi 13 mars 2020. **Dans les 17 communes concernées, les demandes d'autorisations d'urbanisme sont désormais instruites sur la base de ce document, en lieu et place des PLU.** La révision du SCoT (schéma de cohérence territoriale) du Chablais étant par ailleurs validée, le PLUi est directement opposable.

**Le PLUi du Bas-Chablais fixe les règles d'aménagement et d'utilisation des sols sur les 17 communes concernées** : Anthy-sur-Léman, Ballaison, Bons-en-Chablais, Brenthonne, Chens-sur-Léman, Douvaine, Excenevex, Fessy, Loisin, Lully, Margencel, Massongy, Messery, Nernier, Sciez, Veigy-Foncenex et Yvoire.

Avec le PLH (programme local de l'habitat) dont il est le bras armé et qu'il décline, tous deux constituent les premiers documents de planification stratégiques de la communauté d'agglomération.

## \_ Un projet largement concerté

**Un peu plus de 4 années** ont été nécessaires pour dérouler les étapes de la démarche de concertation et d'élaboration du projet politique et technique issu du projet de territoire du Bas-Chablais de 2015. Globalement, le projet a été conduit dans des conditions et des délais proches de démarches similaires portées par d'autres intercommunalités en France, et ce malgré l'évolution du périmètre de l'intercommunalité. A titre d'exemple, le PLUi de Grenoble portant sur 49 communes, prescrit en novembre 2015, a été approuvé en décembre 2019 ; le PLUi de la Métropole de Toulouse (37 communes), prescrit en avril 2015, a quant à lui été approuvé en avril 2020. Plus proche de chez nous, la Communauté de Communes Rumilly Terre de Savoie a également consacré 4 années à l'élaboration de son PLUi, tenant lieu par ailleurs de Programme Local de l'Habitat, et qui a été approuvé le 3 février 2020.

Depuis le lancement du projet pour le Bas-Chablais en décembre 2015, six réunions publiques et des ateliers participatifs, ouverts à tous, ont été organisés. Plus de 100 réunions ont été conduites en parallèle avec les communes concernées. Le PADD (projet d'aménagement et de développement durables) - clé de voute du dossier PLUi- a été débattu à trois reprises afin de tenir compte de l'évolution des réflexions des élus, mais aussi du contexte législatif toujours aussi mouvant dans ce secteur qu'est l'urbanisme.

**Lors de l'enquête publique** qui s'était déroulée en fin d'année 2019, **3704 documents** ont été téléchargés. **Près de 950 observations** ont été déposées aussi bien sur les registres disponibles auprès de l'intercommunalité ou des communes membres, qu'oralement auprès de la commission d'enquête au cours de l'une de ses 30 permanences tenues sur tout le territoire concerné. A la clôture de cette enquête mi-décembre 2019, Thonon Agglomération s'est attachée, en lien avec les communes, à répondre à l'intégralité des observations du public et de la commission d'enquête. Cet effort a été souligné par cette dernière qui a, à la suite, émis **un avis favorable et sans réserve sur le projet**. Celui-ci a été approuvé à l'occasion du conseil communautaire le 25 février 2020.

## \_ Les principaux enjeux et principes du PLUi

Le PLUi du Bas-Chablais va permettre de répondre aux enjeux d'attractivité du territoire, tout en offrant **les conditions d'une urbanisation raisonnée** en limitant l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Il répond de manière plus approfondie au caractère transversal des **problématiques territoriales** et décline les grands axes développés par le SCOT du Chablais (Schéma de Cohérence Territoriale) dans le respect des équilibres à avoir à l'échelle des 25 communes de Thonon Agglomération.

- **Consommation foncière : maîtriser le développement du Bas-Chablais**

Les capacités foncières offertes par ce PLUi sont adaptées aux besoins de construction du Bas-Chablais : sur la base d'une croissance démographique de 1,8 % par an, il prévoit de disposer de près de **250 hectares pour répondre aux besoins** de développement du territoire, dont la quasi-totalité au sein de l'enveloppe urbaine actuelle. Bien que situé en première couronne de Genève, le Bas-Chablais ne doit pas pour autant répondre aux politiques publiques menées dans les territoires voisins qui réduisent leurs capacités de logement ; une situation regrettable alors que l'un des enjeux de la coopération transfrontalière de ces dix dernières années était de tendre à un rééquilibrage de la construction de logements de part et d'autre de la frontière.

La poursuite de l'urbanisation se fera par ailleurs prioritairement à l'intérieur des enveloppes urbaines, en privilégiant l'aménagement des secteurs stratégiques à travers une centaine d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour garantir la qualité et la cohérence d'ensemble des futures opérations. L'objectif est aussi de diversifier le parc de logements pour répondre aux parcours de vie des habitants. Le PLUi va notamment permettre la mise en œuvre d'une politique volontariste en matière de construction de logements locatifs sociaux (12,5 millions d'euros dédiés sur 6 ans dans le cadre du PLH d'agglomération également adopté en février 2020).

- **Renforcer la complémentarité des communes entre elles, en faisant du Bas-Chablais un territoire multipolaire à l'interface entre Thonon et Genève**

Les spécificités des communes ont été prises en compte : à côté des communes « villages » dont l'urbanisation sera plus limitée, les communes de Bons-en-Chablais, Douvaine, Sciez et Veigy-Foncenex constitueront les principaux pôles de développement du territoire tant en termes de logements que d'infrastructures.

- **Consommer moins d'espace mais mieux, afin de préserver les ressources naturelles, agricoles et forestières**

Des superficies significatives ont été restituées aux zones agricoles et naturelles (environ 80 hectares). Le PLUi apporte ainsi des garanties nouvelles, à terme, pour libérer les terrains nécessaires à l'émergence d'un modèle agricole plus autonome devant garantir les capacités alimentaires du territoire et faciliter la mise en place de circuits courts.

- **Rééquilibrer l'offre commerciale entre les zones périphériques et les centres-bourg**

En encadrant davantage le développement de nouvelles installations commerciales dans les entrées de ville, le PLUi a pour objectif de favoriser le retour d'activités commerciales dans les centres-bourgs, où la mixité des fonctions prévue dans le règlement le permet. Cet objectif de rééquilibrage de l'offre participera également à diminuer les déplacements entre centre et périphérie, mais aussi à requalifier les entrées de ville, où les enjeux paysagers sont importants. Enfin, en encourageant des surfaces commerciales de proximité, le PLUi veut encourager les circuits courts en valorisant les produits issus du territoire.

- **Conforter et rénover les bases productives du territoire**

Afin de rééquilibrer le nombre d'emplois locaux avec le nombre d'actifs résidents, le PLUi tend à favoriser le développement d'espaces d'accueil aptes à diversifier le tissu d'activités économiques présents sur le territoire. A travers les choix retenus, le PLUi conforte également les principaux parcs d'activités en assurant leur complémentarité, et en encourageant l'essor d'une économie locale à plus forte valeur ajoutée.

- **Limiter les déplacements en articulant la poursuite de l'urbanisation en cohérence avec les projets structurant de mobilité.**

Le PLUi a pris en compte l'ensemble des projets de réalisation d'équipements et infrastructures liés à l'arrivée du Léman Express et au futur BHNS (bus à haut niveau de service) qui circulera entre Thonon-les-Bains et Genève.

## \_ Un futur PLUi HD d'agglomération ?

L'adoption du PLUi du Bas-Chablais constitue une étape importante qui lance l'agglomération vers la très probable élaboration d'un PLUi HD (**plan local d'urbanisme intercommunal habitat et déplacements**) étendu aux 25 communes de Thonon Agglomération. En s'appuyant également sur les PLU des 8 autres communes de l'agglomération concernées, l'ensemble de ces documents constitue une base solide pour débiter ce nouveau travail. Celui-ci s'engagera assez rapidement une fois la nouvelle gouvernance en ordre de marche.

Le futur document pourra **intégrer les projections et analyses plus récentes** en matière de mobilité (schéma directeur de la mobilité), d'habitat (PLH d'agglomération), d'environnement (élaboration d'un programme alimentaire territorial qui viendra nourrir le PLUi par le biais d'une étude agricole), ou encore de politique commerciale sur le territoire.

S'appuyant à nouveau sur des scénarios démographiques crédibles, ce futur PLUi HD traduira une politique d'aménagement pleine et entière portée par Thonon Agglomération, apportant des garanties nouvelles pour **limiter l'étalement urbain**.

## Epidémie de coronavirus : les impacts sur l'instruction des autorisations d'urbanisme

Afin de s'adapter à la situation sanitaire et aux inévitables impacts sur l'activité de l'administration, le gouvernement a pris une ordonnance en date du 26 mars 2020, dont les principaux points à retenir concernant l'urbanisme sont :

- Toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme dont le délai d'instruction n'était pas échu au 12 mars 2020 font l'objet d'une suspension des délais jusqu'à un mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire fixée au 24 mai, soit le 24 juin 2020, en y ajoutant également le nombre de jours qui restaient pour instruire le dossier.
- Toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées depuis le 12 mars 2020, voient leur délai courir à partir de l'expiration d'un mois après la fin d'état d'urgence sanitaire, soit le 24 juin 2020.
- Pour les demandes de pièces complémentaires, dont le délai est habituellement de 1 mois, les mêmes suspensions de délai s'appliquent. Les pétitionnaires disposent également de cette suspension des délais pour fournir les pièces demandées, ainsi le délai des 3 mois est gelé, et aucune décision de rejet tacite ne peut intervenir dans le laps de temps indiqué ci-dessus.

**Le service urbanisme de Thonon Agglomération poursuit ainsi la réception et l'instruction des dossiers.** Il s'agit d'assurer les pétitionnaires d'avoir des autorisations rapidement, et au secteur du BTP de pouvoir continuer à engranger des projets sur leurs carnets de commande, ce qui sera fondamental pour relancer ce secteur économique mis à mal par la présente crise. Cependant, les organismes à consulter (Enedis, RTE, les Architectes des Bâtiments de France, les services de l'Etat, l'Agence Régionale de Santé, le Conseil Départemental...) disposent également du même gel des délais, ce qui peut avoir une incidence selon la continuité d'activité des différents services concernés.