

## Révision du PLU d'Allinges

### Réponse au PV de synthèse de l'enquête publique

Ci-dessous sont apportées les réponses suite au procès-verbal de synthèse remis le mercredi 07 juillet 2021 par Monsieur le Commissaire enquêteur, et relatif à l'enquête publique pour la révision du PLU d'Allinges.

#### ▪ Plan graphique

Etablir un nouveau plan graphique (du point de vue sémiologique) afin d'avoir une cartographie lisible et compréhensible. Il est en effet assez compliqué de lire correctement le plan actuel, tant pour le public, qu'à termes pour l'instruction.

Favoriser un système par aplats de couleur.

#### ▪ Règles relatives au CES en zone UD.

La disposition telle que formulée pourrait effectivement engendrer une emprise au sol plus importante pour un terrain de moins de 1 000 m<sup>2</sup>, que d'un terrain avec une surface supérieure. Ce n'est évidemment pas l'objectif recherché par ce CES évolutif, qui doit surtout garantir une urbanisation en phase avec l'environnement pavillonnaire, qui est un espace de développement modérée dans le PADD.

Il est donc proposé de retenir la règle, appliquée dans le PLUi du Bas-Chablais :

*Le CES est évolutif en fonction de la taille du terrain d'assiette de l'opération.*

*En cas d'opération de division (Permis de Construire Valant Division, Permis d'Aménager, Division Parcellaire) le calcul se fait sur la base de la superficie du terrain d'assiette de l'opération et non sur le lot issu de la division.*

*Le CES est le suivant :*

*- Si la surface du tènement concerné par l'opération est inférieure ou égale à 400 m<sup>2</sup> alors l'emprise au sol maximale est de :  $S \times 0,20$*

*- Si la surface du tènement concerné par l'opération est comprise entre 401 m<sup>2</sup> et 800 m<sup>2</sup> alors l'emprise au sol maximale est de :  $80 + (\text{surface du tènement} - 400) \times 0,15$*

*- Si la surface du tènement concerné par l'opération est comprise entre 801 m<sup>2</sup> et 1500 m<sup>2</sup> alors l'emprise au sol maximale est de :  $140 + (\text{surface du tènement} - 800) \times 0,10$*

*- Si la surface du tènement concerné par l'opération est supérieure ou égale à 1501 m<sup>2</sup> alors l'emprise au sol maximale est de :  $210 + (\text{surface du tènement} - 1500) \times 0,05$*

- **Règles relatives à la zone UH (hameau)**

Autoriser les extensions par surélévation dans la limite de la hauteur maximale de la zone, sans que la hauteur soit supérieure à l'épannelage des bâtiments voisins. (à appliquer dans toutes les zones U ce principe)

*Proposition pour la zone UH :*

*La hauteur maximale est représentée par la hauteur maximale des bâtiments existants avoisinants dans la zone UH, sans pouvoir dépasser la hauteur maximale de la zone, à savoir 12 mètres.*

Intégrer la servitude de mixité sociale dans la zone UH.

- **Accès (toutes zones)**

Imposer un recul de 5 mètres pour le portail à 5 mètres de la limite parcellaire, pour éviter le temps d'attente sur le domaine public.

- **Refus de zone Ax ou Ux pour une activité située à côté de la ZAE de Mézinges**

Refus, car projet pas assez avancé pour justifier de la création d'un stecal. Une zone Ux est à écarter de facto, car on ne crée pas de zone Ux à la parcelle, et ces zones sont aussi conditionnées par les principes du SCOT du Chablais.

En outre, une activité commerciale de produits issus du territoire, doit être fléché prioritairement vers les lieux de vie (centre-bourg, espaces préférentiels de développement), et non dans un secteur coupé du reste, où le seul moyen d'accéder sera par la voiture → autre principe du SCOT

- **Chignens**

Retirer la servitude environnementale au titre du L. 151-19 sur Chignens, et classer en zone Ap, afin de marquer la reconquête agricole. Les EBC ont certes été supprimés, mais cela n'est pas suffisant, et la servitude pourrait être un frein à l'activité agricole.

Supprimer les EBC sur les pelouses sèches.

- **ZAE de Mézinges**

Reprendre le zonage actuel UX, car la zone du PLU arrêté se situe sur des délaissés et comprend même une maison.

- **ZAE La Proux**

Faire figurer le poste électrique.

Réintégrer les parcelles D 409, 410, 411, 412, 413 et 414 en zone UX, car il s'agit d'une ZAE d'intérêt communautaire.



#### ▪ Cartographie

Il a été réaffirmé, que les reclassements en constructible suite aux commentaires de la mairie ne concerneront que les terrains dont le classement en inconstructible procède d'une erreur d'appréciation manifeste, et ce, sur la base d'éléments largement justifiables.

Ainsi, sont reclassées en zone U :

- Les parcelles AK 485 et 487



- La parcelle AE 76



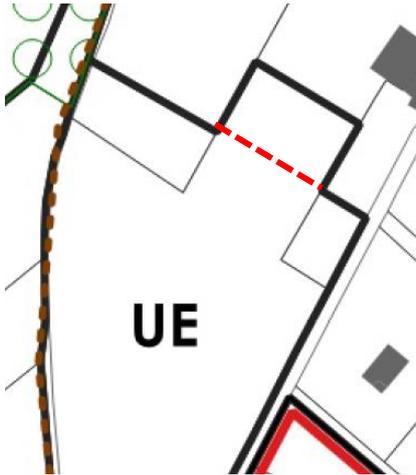
- La parcelle AD 612 (en partie, afin d'assurer un espace autour du bâtiment commercial, qui déborde sur la parcelle AD 612)



- Déclassement des terrains sur la parcelle B 590 en dehors des parcelles urbanisées



- Suppression de l'encoche en UE, et reclassement en UD



- Déclassement en agricole de la parcelle AT 711



- **OAP Fortune Est**

Au regard du PC délivré en 2019, le PLU a surtout eu comme objectif de conserver un cadre, en cas de non mise en œuvre de l'autorisation.

Toutefois, sur le fond, il est en effet nécessaire de revoir les conditions d'accès à cette OAP, et des discussions sont engagées avec l'opérateur bénéficiaire du PC, afin d'impacter le moins possible les propriétés riveraines, tout en assurant aussi des accès suffisants et sécurisés.

Il n'est par exemple pas exclu d'avoir des principes de desserte par 2 côtés, un côté Chemin du Voua, et un autre, côté rue du Champ Menou, ou bien même un accès à partir de la rue centrale, « Route de Commelings ». Ce sera examiné en concertation entre la mairie et les riverains.

Dans l'attente, afin de ne pas tromper le public, le schéma intégré au PLU, est celui de l'OAP du précédent PLU, sur la base duquel a été délivré PC.

- **Secteur de Lauzenette**

Le classement en zone agricole permet aussi des évolutions des constructions existantes, certes limitées et encadrées.

Concernant la création de l'ISDI, celle-ci n'est pas en conflit avec la vocation agricole, puisqu'il s'agit au contraire de valoriser à termes, les caractéristiques du site en vue de son exploitation, car actuellement les terrains ont une topographie assez compliquée à travailler.

En outre, l'agglomération est engagée dans une réflexion générale sur la gestion des déchets inertes, car le territoire fait l'objet d'une forte attractivité, dont en découle une activité de construction soutenue, ce qui nécessite d'établir un maillage cohérent de sites dédiés. Cela doit aussi permettre de mieux maîtriser les flux de camions associés à ces sites.

- **Mixité sociale**

- Augmentation de la servitude de mixité sociale à 50 % au lieu de 35 % sur l'OAP Chef-lieu ;
- Les servitudes de mixité sociale, en dehors des secteurs d'OAP, vont être réécrites afin d'avoir une cohérence par rapport aux taux des OAP, et aussi assurer la faisabilité des opérations ;

- **Erreurs matérielles :**

- Ajouter zone 1AUD dans le sommaire du règlement écrit

### **Suite donnée aux avis PPA**

Un travail va être mené jusqu'au début de l'automne pour examiner les évolutions à apporter, notamment sur les demandes de déclassements des services de l'Etat, mais aussi de compléter le cas échéant les documents du PLU.

Comme cela se fait habituellement, nous ferons une réunion avec les PPA, pour faire part des évolutions qui seront apportées avant de soumettre le dossier au Conseil Communautaire de Thonon Agglomération, pour l'approbation de la révision du PLU d'Allinges.