

Commune d'Allinges (Haute Savoie)
Enquête publique sur la mise en révision du
Plan Local d'Urbanisme
(PLU).

Table des matières

Objet de l'Enquête	2
Rapport du Commissaire Enquêteur.....	3
Organisation et déroulement de l'enquête.	3
1.- Organisation	3
2.- Déroulement de la procédure.	3
Contenu du dossier	5
1° Contexte	5
2° Données	5
3° PADD	6
4° les OAP (orientations d'aménagement et de programmation)	6
5° Création d'un PAPAG sur le secteur de Noyer.....	7
6° Evolutions par rapport au PLU actuel	7
7° Remarques du CE sur le dossier.....	8
Examen des observations et avis recueillis.	9
Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	9
Commentaire général sur les avis des PPA	11
Dépositions recueillies au cours de l'enquête et avis du CE	12
1° Commentaires à caractère général sur les dépositions recueillies	12
2° Dépositions, à titre individuel, portées au registre dématérialisé.....	14
3° Observations ne figurant pas au registre dématérialisé portées sur le registre papier	24
Conclusions du Commissaire Enquêteur	25
Exposé préliminaire.	25
En conclusion de cette enquête	28
<u>Annexe</u> Synthèse des observations déposées au dossier.....	29

Objet de l'Enquête

Par délibération en date du 21 décembre 2016 la Commune d'Allinges a prescrit la révision de son PLU.

La commune d'Allinges s'est prononcée pour la poursuite de la procédure par la Communauté d'agglomération de Thonon à compter du 19 juillet 2017.

Par délibération en date du 26 janvier 2021 la Communauté d'agglomération de Thonon a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision du PLU de la commune d'Allinges.

Ce projet fait l'objet de la présente enquête.

Rapport du Commissaire Enquêteur

Organisation et déroulement de l'enquête.

1.- Organisation

Après désignation comme commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Grenoble (décision N° E2100062/38 du 14/04/2021), j'ai reçu copie de l'Arrêté N°ARR-URB 2021-002 en date du 26/04/2021 de M. le Président de la Communauté d'agglomération de Thonon prescrivant

- L'enquête publique sur le PLU,
- Et les modalités d'organisation, établies avec mon accord.

Après remise du dossier d'enquête, et analyse de ce dernier j'ai rencontré :

- M Laroche responsable du service Urbanisme à la communauté de Communes
- M Deville (Maire d'Allinges) et Mme Hemery (urbanisme Mairie d'Allinges)
- M Bosson et René (DDT74)
- M Bouchet (société Colas opérateur de l'ISDI de Lauzanettaz)

J'ai effectué plusieurs visites sur la commune :

- Pour la visite du site
- Pour vérifier l'affichage.

2.- Déroulement de la procédure.

L'arrêté organisant l'enquête a prévu 5 permanences.

Les mesures de publicité prévues ont été effectuées et j'en ai effectué la vérification, ce sont les suivantes :

Publications dans la presse locale :

- Le Dauphiné Libéré 6 mai 2021 et 3 juin 2021.
- Le Messenger 6 mai 2021 et 3 juin 2021.

Autres mesures de publicité :

- Affichage en Mairie : panneaux d'affichage municipal et sur l'ensemble de la Commune
- Site Internet de la Mairie d'Allinges et Thonon agglomération.

Un registre dématérialisé a été mis en place par Thonon agglomération et un ordinateur a été mis à ma disposition pendant mes permanences.

L'enquête s'est déroulée du 01/06/2021 au 02/07/2021 inclus soit 32 jours consécutifs.

Les modalités de mise à disposition du public ont été définies par les articles 7 à 10 de l'Arrêté du 26/04/2021

J'ai assuré les permanences prévues à la Mairie d'Allinges le :

- Mardi 01/06/2021 de 9h à 12h
- Mercredi 09/06/2021 de 14h à 17h
- Samedi 12/06/2021 de 9h à 12h
- Mardi 15/06/2021 16h à 19h
- Vendredi 02/07/2021 de 14h à 17h

Il convient de noter qu'à la suite d'un dysfonctionnement des services de la Mairie, celle-ci n'était pas ouverte le samedi 12 juin quand je me suis présenté. J'ai néanmoins reçu une personne à l'extérieur. J'ai demandé à la Mairie de m'informer de toute réclamation éventuelle pour fixer si besoin, un rendez-vous, mais aucune demande, en ce sens, ne m'a été présentée. J'estime que ceci est finalement sans incidence sur le déroulement de l'enquête.

L'Enquête Publique a fait l'objet de 47 contributions :

- 41 contributions sur le registre dématérialisé (courriels et courriers).
- 6 contributions portées au registre.

J'ai reçu 30 personnes au cours des permanences qui ont, pour la plupart, déposé des contributions :

- Soit sur le registre dématérialisé
- Soit sur le registre papier.

Les demandes de reclassement en zone constructible, constituent, comme il est d'usage en matière d'Enquête Publique sur des documents d'urbanisme, la majorité des contributions.

On notera aussi

- 6 considérations d'ordre général,
- 3 contributions relatives à des OAP (Fortune Est et Chef-Lieu).
- 1 demande de création d'un ERSP (rétablissement de l'ERSP n°4 du PLU actuel)
- 1 avis de PPA (déjà donné lors de la consultation des PPA)
- 2 hors sujets ne concernant pas l'objet de l'enquête.

Certaines contributions concernent plusieurs sujets ou, au contraire, plusieurs contributions portent sur le même sujet, un détail plus précis n'aurait donc pas de signification.

Les enjeux du PLU tels qu'exposés dans le PADD m'ont semblé bien compris ainsi que le mécanisme des OAP.

À l'issue de cette Enquête, j'ai adressé le 06/07/2021 à la communauté d'agglomération de Thonon une synthèse des avis et observations reçues. Cette synthèse a également fait l'objet d'une présentation orale le 08/07/2021.

Une réponse m'a été adressée le 21/07/2021, cette synthèse et sa réponse figurent en annexe.

Contenu du dossier

1° Contexte

(Voir rapport de présentation p7 et 8).

Ce projet peut être qualifié de « **PLU de transition** ». Le PLU d'Allinges est, en effet, récent (12 juillet 2016), mais l'approbation du SCoT du Chablais (30 janvier 2020) et la nécessité de respecter les politiques nationales et les documents d'ordre supérieur (notamment en ce qui concerne la mixité sociale) ont justifié la mise en œuvre d'une révision. Il n'a pas été jugé souhaitable d'attendre l'approbation du PLUI de la communauté d'agglomération qui est en cours d'élaboration et ne devrait être approuvé qu'en 2025 (estimation).

Il est, en outre, urgent de prévoir une nouvelle ISDI, compte tenu de la forte demande au niveau local.

Les principaux objectifs de mise en révision du PLU sont:

- Diversification de l'offre de logement (mixité sociale notamment)
- Maîtrise du développement urbain en cohérence avec le SCoT du Chablais.
- Confirmer la vie et l'animation de la commune par un rééquilibrage entre les deux pôles principaux (Chef-Lieu et Noyer).
- Maintien du potentiel de développement économique (agricole, artisanal, industriel et services).
- Protection des espaces naturels et du cadre bâti.
- Prise en compte des risques et nuisances.

Ce projet doit respecter les principes :

- De compatibilité avec le SCoT, le PLH et le PCAET de Thonon agglomération.
- De prise en compte avec le Contrat de rivière et le Projet d'Agglomération du Grand Genève

2° Données

La population d'Allinges s'élève à 4400 habitants (chiffres 2016). Située dans le bassin frontalier lémanique et à proximité de Thonon elle connaît un développement résidentiel rapide. Elle possède en outre, des zones d'activité (TPE et services marchands principalement).

La superficie de la commune est de 1505 ha, elle est située au pied des pré-Alpes du Chablais.

La commune est traversée par la RD 903 (13922 véhicules/jour). Elle est concernée dans la partie Nord de la commune par le projet d'autoroute du Chablais.

La RD 12, traversant la commune selon un axe Nord Sud et utilisée principalement pour les trajets domicile travail, connaît deux points d'étranglement dans le secteur de Noyer et Crêt Baron.

3° PADD

Le PADD d'Allinges est composé d'un préambule et de deux axes.

Le Préambule rappelle les modalités de la révision qui ont amené au choix d'un scénario de développement.

Il est rappelé :

- Que le PLU actuel du 16 juillet 2016 n'était plus compatible avec l'évolution du contexte réglementaire et législatif.
- Que le SCoT a défini le rôle futur de la commune compte tenu de la proximité avec Thonon.

Axe 1 Préservation du cadre de vie aux portes de Thonon.

Ceci se décline en 5 orientations :

1. Positionnement et rôle : développement résidentiel, parcours résidentiel et mixité sociale
2. Structuration de la commune et renforcement des secteurs de centralité
3. Qualité de vie
4. Développement économique
5. Renforcement du niveau d'équipement.

Axe 2 Identité paysagère et naturelle.

Ceci se décline en 4 orientations. :

1. Préservation du patrimoine (naturel et paysager et bâti)
2. Renforcement de ce patrimoine
3. Traitement des nuisances
4. Développement de l'indépendance énergétique.

4° les OAP (orientations d'aménagement et de programmation)

Le PLU prévoit :

- Une OAP thématique.
- Six OAP sectorielles

OAP thématique « qualité urbaine »

Elle vise à définir des principes généraux d'aménagement. Elle concerne les secteurs à dominante pavillonnaire situés à la périphérie des centres urbains (zones UC).

Ses objectifs sont notamment :

- Développement résidentiel (tendre vers 40 lgts/ha).
- Insertion paysagère et maintien « d'espaces de respirations »

Elle comporte des préconisations relatives à l'implantation des constructions et différencie les capacités d'accueil en fonction du type d'habitats prévus.

OAP sectorielles.

Elles sont prévues à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes et prévoient une part significative en faveur de la mixité sociale.

Les OAP « Chavane Sud » et « Fortune Est » sont prioritaires.

5° Création d'un PAPAG sur le secteur de Noyer

La création d'une OAP dans ce secteur n'a pas été jugée suffisante au regard des objectifs poursuivis.

Il a été décidé, en conséquence, de créer un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG art L 151-41 5° du CU) permettant au MO de réaliser les études pré-opérationnelles nécessaires au développement de ce secteur.

6° Évolutions par rapport au PLU actuel

L'avis des services de l'État (p4) contient le tableau suivant :

Zonage	POS 1999	PLU 2016	Proj PLU 2021	Variation 2016/2021
U	64,27	277,3	276,7	-0.6%
AU	262,61	13	12,2	-0.8%
A	573,94	662,9	685,3	22%
N	599,66	551,71	530,7	-21%

On notera la forte réduction des zones d'urbanisation future entre le document de 1999 et le PLU de 2016.

L'augmentation des zones agricoles entre 1999 et 2021 est due :

- À un déclassement de zones constructibles entre 1999 et 2016
- A un reclassement de N en A dans le projet actuel essentiellement dans le secteur de Chigniens (domaine d'Harcourt).

Les zones constructibles U et AU sont à un niveau presque identique à celui de 2016 (la somme U+AU baisse d'environ 1,4 ha). Le document de 2016 ayant fortement diminué les possibilités de construire, ce travail n'était plus à faire.

7° Remarques du CE sur le dossier.

On doit regretter la mauvaise qualité du dossier en ce qui concerne la présentation :

- Les légendes des pièces graphiques du rapport de présentation sont, pour la plupart, illisibles.
- Le plan intitulé « règlement graphique » est dépourvu de tout élément de repérage tels routes, chemins et toponymes.
- Il est en outre incomplet. On remarquera, par exemple que les EBC (art L113-1 du CE) ne sont pas légendés.
- Les zones U et AU devraient être mises en évidence par un « à plat » de couleur.
- Les numéros de parcelles ne figurent pas sur le plan (pour mon usage et afin de ne pas perdre trop de temps pendant les permanences j'ai obtenu de pouvoir disposer d'un exemplaire avec les numéros). Faire figurer les numéros de parcelle est indispensable, à mon avis, pour le public et les services instructeurs.
- Le résumé non technique figurant dans le rapport de présentation aurait pu, utilement, comporter un ou des documents graphiques localisant les évolutions du zonage et un autre, les modifications du règlement.

Un gros travail doit être fait pour améliorer la présentation de ce dossier.

Examen des observations et avis recueillis.

Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Avis services de l'État

Avis **favorable** sous réserves.

Le PLU de 2016 a déjà réduit substantiellement les secteurs urbanisables. Après recalcul des surfaces urbanisables, il est considéré que le PLU est compatible avec le SCoT du Chablais (voir tableau ci-dessus).

L'OAP thématique « qualité urbaine » est innovante.

L'inscription d'une seconde ISDI et la reconquête agricole du domaine d'Harcourt dans le cadre du projet autoroutier mérite d'être souligné.

(Voir sur ces deux points le commentaire général sur les avis PPA)

Demande toutefois :

- De resserrer l'enveloppe urbaine au plus près du bâti.
- Phaser les OAP.
- Programmation du PAPAG en fonction de l'évolution des besoins et de l'offre.

Recommandations complémentaires relatives notamment à :

- La part de logements sociaux,
- La zone de Lauzenettaz (ISDI).
- La suppression de la protection des boisements sur le domaine d'Harcourt
- Ajuster la délimitation des zones humides.
- Etc...

Pour le point 3 voir commentaire général sur les avis PPA

Avis CDPNAF.

La CDPNAF émet un avis **favorable** sous diverses réserves :

- Modification du règlement (zones agricoles)
- Maintien, à terme, de la vocation agricole de la zone Ad (ISDI la Lauzenettaz)
- Suppression de la protection des boisements du domaine d'Harcourt.
- Ajuster la délimitation des zones humides et intégrer l'espace de bon fonctionnement des cours d'eau.
- Protection de la pelouse sèche de Chantemerle.

Pour les points 2 et 3 voir commentaire général sur les avis PPA

Avis MRAE.

L'avis n'est **ni favorable ni défavorable** et ne porte pas sur l'opportunité du dossier.

L'analyse environnementale est considérée comme incomplète il est demandé notamment de compléter les données naturalistes notamment :

- Secteur de Chigniens (domaine d'Harcourt)
- ISDI la Lauzenettaz .
- Analyse de l'état initial de l'environnement pour le PAPAG de Noyer
- Déclinaison de la trame écologique en cohérence avec SCoT et SRADDET.
- Compléter le résumé non technique (qui devrait figurer en tête du rapport de présentation).
- Hiérarchisation des enjeux environnementaux et report plus précis de ces derniers dans les documents graphiques (zones humides notamment).

Pour les points 1,2,3 voir commentaire général sur les avis PPA

Avis conseil départemental.

Avis **favorable** sous réserves :

1. Limiter l'accès aux RD.
2. Préconisation sur les pentes de voies d'accès.
3. Recul des constructions par rapport aux RD.
4. Aspect des clôtures situées à proximité des carrefours et des accès.

Avis SIAC (Syndicat intercommunal d'aménagement du Chablais en charge du SCoT).

Avis **favorable** assorti de recommandations relatives a :

1. Report plus précis de données environnementales (corridors et espaces de bon fonctionnement des cours d'eau)
2. Reclassement en Ap certaines zones A et veiller à la reconversion agricole de la Lauzenettaz (ISDI zone Ad).
3. Délimitation au plus près des zones constructibles.
4. Décompte plus clair des extensions des zones urbanisées et des espaces interstitiels >25m²

Avis Thonon Agglomération

Avis **favorable** accompagné de précisions à apporter.

Avis commune d'Allinges, commune du Lyaud, commune d'Orcier

Avis **favorable** sans observations.

Avis chambre d'agriculture

Avis **favorable**, demande de réduire l'emprise de plusieurs zones urbanisables.

La chambre d'agriculture demande également, des modifications du règlement de la zone A

Avis CCI (chambre de commerce).

Avis **favorable** propose une modification de l'article UX1.a (bas de page 150).

Avis CMA (chambre des métiers et de l'artisanat)

Avis **favorable** sous réserves :

- Modification du règlement pour intégrer, sous conditions strictes, certaines activités en zone UA
- Prise en compte de certaines activités dans les OAP.

Avis INAO.

Avis **favorable** sous réserves :

- Tracé des zones U au plus près du bâti.
- Annulation du projet d'ISDI

Pour 2 voir avis général sur les avis PPA.

Avis RTE (a également fait une déposition sur le registre d'enquête)

Avis **favorable** avec demande de prise en compte de dispositions diverses :

- Report servitudes
- Précisions à apporter au règlement.
- Demande de déclassement d'EBC.

Avis SDIS.

Avis **favorable** assorti de recommandations techniques.

Commentaire général sur les avis des PPA

Ceux-ci peuvent être considérés comme favorables, les réserves présentées par ces services revêtent un caractère technique qui n'appelle pas d'observations de ma part.

On notera cependant des divergences d'appréciations entre l'avis de la MRAE et les autres services (services de l'État notamment), ceci concerne principalement :

- Le secteur de Chigniens (domaine d'Harcourt)
- L'ISDI la Lauzenettaz .

Dans les deux cas la MRAE souhaiterait des études complémentaires en ce qui concerne l'impact environnemental.

Mon avis : dans les deux cas les procédures réglementaires applicables offrent les garanties nécessaires et j'invite les services instructeurs à tenir compte, dans ce cadre, des recommandations de la MRAE.

Je note, à ce propos qu'une consultation du public au titre des ICPE est en cours (du 16 juin au 16 juillet) en ce qui concerne l'ISDI de la Lauzenettaz.

En ce qui concerne l'EBC de Chigniens, le classement en EBC (au titre de l'article L 113-1 du CU), n'est, à ma connaissance pas obligatoire (sauf exceptions telle la Loi Littoral) et que la procédure applicable aux défrichements me semble apporter toutes les garanties.

Ceci déclassement pose, cependant, un problème d'ordre général en effet :

- Compte tenu, d'une part, des besoins croissants en matière de logement et de développement économique,
- Compte tenu, d'autre part, de la nécessité affirmée et du consensus établi en faveur de la protection des terres agricoles.

Il est tentant de mettre à contribution les espaces boisés ceux-ci n'étant pas en régression (en Haute Savoie du moins).

Ceci mérite certes un débat, mais il s'agit d'un problème d'ordre général qui ne doit pas être abordé à partir du seul cas particulier de la commune d'Allinges et de l'agglomération de Thonon.

Dépositions recueillies au cours de l'enquête et avis du CE

(NB les avis du CE ont valeur de recommandation)

1° Commentaires à caractère général sur les dépositions recueillies

Délimitation des zones constructibles.

Le principe retenu a été de délimiter les zones constructibles « au plus près » des constructions existantes, dans le but de contenir l'extension de l'urbanisation dans des limites compatibles avec la volonté affichée dans le PADD de protection des espaces agricoles et naturels. Ceci ne peut être qu'approuvé.

Cela aurait dû se traduire par des courbes respectant ce principe. Mais comme il est d'usage de procéder à une délimitation à la parcelle, ceci se traduit par des lignes brisées, y compris pour les limites de constructibilités partielles.

C'est ainsi que l'on juxtapose parfois :

- Des parcelles partiellement bâties contenant un reliquat significatif de surface constructible,
- Et des parcelles proches des constructions existantes et souvent bordées sur plusieurs côtés de bâtiments, qui sont classées inconstructibles. Ce classement est dans la plupart des cas un classement en zone agricole, alors que ces parcelles ne sont pas exploitées et qu'elles ne semblent pas exploitables.

(NB le CE fait remarquer à ce propos que le classement en N serait souvent préférable au classement en A quand on veut simplement limiter l'extension des zones U ou AU. Il est vrai que cela a l'avantage d'améliorer les statistiques relatives à la protection des terres agricoles).

Ceci est, à tort ou à raison, perçu comme une injustice et motive une part des demandes de reclassement présentées à titre individuel au Commissaire Enquêteur. La plupart des avis favorables donnés à ces demandes en tiennent compte.

Secteur de Chignens

Le projet de PLU classe ce secteur en Ap complété par des classements en EBC et L151-19 et L 121-23. Il est prévu un important déclassement des EBC en AP pour une reconversion au profit de l'agriculture *(NB : mesure compensatoire prévue par la DUP de l'autoroute du Chablais)*.

Avis CE Je suis **favorable** à ce reclassement Ap qui correspond à d'anciens terrains agricoles. Ceci ne dispense pas de prendre en compte les conseils de la MRAE dans le cadre de l'autorisation de défrichement *(voir mon commentaire dans la rubrique avis PPA)*.

En ce qui concerne la pelouse sèche (voir avis E9) on peut la maintenir « faute de mieux » en EBC, mais je préférerais un zonage spécifique comme pour les zones humides (un classement en N indiqué).

Si la valeur naturaliste de cette pelouse venait à être démontré, un classement en APPB serait à envisager.

OAP Fortune EST.

La réalisation effective de cette OAP pose le problème de l'accès à cette zone.

La description contenue dans le dossier OAP fait référence :

- À un élargissement à 6,50m (le texte page 33 renvoie à un « *schéma ci-dessous* » inexistant dans le dossier)
- Et à la création d'un ERSP entre le chemin du Voua et le chemin de la Fortune si le Plan fait état d'un ERSP n°20 celui ne figure pas sur le plan.

L'utilisation, à cette fin, de ce chemin (en partie privé) est contestée par des déposants.

L'avis du MO est le suivant :

« 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 Commelinges ». 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. »

Avis CE Je demande que cet ERSP figure sur le plan et qu'il soit étendu à l'ensemble du chemin du Voua (l'OAP en prévoit l'élargissement sur une largeur de 6,50m).

Il est également possible d'envisager une DUP. Ceci devrait être étudié en même temps que la possibilité d'autres accès. S'il ne me semble pas possible (pour des raisons de délais) d'émettre une réserve sur ce point, on considérera, toutefois, qu'il s'agit d'une "forte recommandation".

2° Dépôts, à titre individuel, portés au registre dématérialisé.

- @ contributions sur registre numérique
- E contributions reçues par courriel
- C contributions reçues par courrier papier.
- R dépôts portés sur le registre papier.

E1 - VUATTOUX Philippe

Synthèse : Demande extension minime de la zone UD parcelle 91

Avis CE : Extension minime Avis **favorable**

E2 - BABAZ Paul -

Synthèse : Demande de classement en zone constructible (AN 104-107) avec proposition de le réserver pour des logements sociaux.

Avis CE : Avis **défavorable** le maintien d'un espace non bâti entre Noyer et le Chef-lieu me semble nécessaire.

La proposition de réaliser des logements sociaux sur ces parcelles pourrait toutefois être réexaminée dans le prochain PLUI

E3 - BERTHET Marie-Thérèse -

Synthèse : Terrain classé en AP demande reclassement en UD ou 1AUD

Avis CE : Avis **défavorable** le PADD prévoyant de maintenir et préserver les espaces agricoles (p16et22)

E4 - CHOLET Arnaud (Voir aussi C40)

Synthèse : Défavorable à l'OAP « Fortune Est ». La voie d'accès est privée et les logements sociaux ne sont pas souhaités dans ce secteur.

Question MO: Y a-t-il un problème d'accès à cette OAP ? Ne serait-il pas opportun de mettre un ERSP ?

Réponse MO voir l'avis général ci-dessus. Sur cette OAP -

Avis CE : La maîtrise publique de la voie d'accès me semble indispensable. Un ERSP concernant le carrefour « chemin de la Fortune/RD 233 » est prévu dans l'OAP (page 33), mais ne figure pas sur le Plan.

Je demande que cet ERSP figure sur le plan et qu'il soit étendu à l'ensemble du chemin du Voua (l'OAP en prévoit l'élargissement sur une largeur de 6,50m). Il est également possible d'envisager une DUP.

Les considérations relatives aux convenances personnelles du dépositaire étant antinomiques avec les politiques publiques en faveur de la mixité sociale ne peuvent être retenues.

C5 - LOCHON Catherine –

Synthèse : Demande de renseignement adressée à la CC Thonon agglo

Avis CE : Hors sujet : cette lettre n'est pas destinée au Commissaire enquêteur

@6 - CARRAUD CHRISTOPHE – Allinges (autres dépositions similaires)

Synthèse : demande de reclassement en zone constructible de 800 à 1000m2

Avis CE : Avis **favorable** La partie Ouest de la 1210 entourée d'habitations peut être rendue constructible dans la limite demandée par le requérant (800 à 1000 m2)

C7 - BOSSUS Françoise et Christelle – Allinges (autres dépositions similaires)

Synthèse : Une partie de la parcelle est classée au titre de l'article L151-19 sans raison particulière. En demande la suppression

Avis CE : Avis **favorable** pour la suppression de l'article L151-19 sur cette petite zone. On distingue difficilement sur le plan une petite zone couverte par les dispositions de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme concernant partiellement les parcelles 11 360 et 359, je ne vois pas l'intérêt de ce classement (contrairement à la zone située plus à l'Ouest), hormis le rideau d'arbre bordant l'avenue des châteaux sur la parcelle 360 qui pourrait éventuellement être protégé à d'autres titres.

E8 - BOUCHET Guillaume -société Colas

Synthèse : Engagements pris par le société Colas, pour l'ISDI de la Lauzenette

Avis CE : La société Colas apporte des précisions utiles. La procédure d'autorisation est en cours. La réalisation de cette ISDI répond à une préoccupation d'intérêt général.

E9 - TINJOURD Jean-Yves -

Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune

Synthèse : Problème de la pelouse sèche de Chantemerle

Avis CE : Le pétitionnaire rejoint l'avis des PPA.

Avis **favorable de principe** sur cette proposition, mais le classement en EBC reste une astuce juridique palliant l'absence de mesures spécifiques pour les pelouses sèches à l'instar des zones humides.

Si l'intérêt naturaliste est confirmé je suis **favorable** à une protection réglementaire.

E10 - TINJOURD Jean-Yves

Synthèse : demande reclassement en EBC de la parcelle A 370.

Avis CE : Avis **favorable**.

Le classement en EBC n'est pas obligatoire, mais il me semble logique dans ce cas.

E11 - TINJOURD Jean-Yves

Synthèse : remarque sur le contenu du dossier.

Avis CE : Anecdotique, mais a l'avantage de montrer la limite des études environnementales, les bureaux d'études se contentant le plus souvent de compiler d'autres études sans trop vérifier la réalité des faits. La présence d'une espèce protégée, si elle est avérée est cependant opposable à toute autorisation ultérieurement sollicitée.

E12 - TINJOU Jean-Yves

Synthèse : Demande de rectification

Avis CE : **Favorable** correction d'une erreur

@13 - PERROUD PATRICK -

Synthèse : Demande le reclassement en zone constructible de la parcelle AV 224 .

Avis CE : Sans objet, la parcelle est classée en UD

C14 - SERREMOUNE Sébastien -

Synthèse : Demande de reclassement en zone constructible de parcelles ayant fait l'objet d'une autorisation de construire.

Avis CE : Sans objet, les parcelles sont classées en UD

C15 - BRON Benjamin -

Synthèse : Demande le reclassement en constructible de terrains (318 et 319 Chateau Vieux) situés dans la zone UH L 151-19 jardin futur.

Avis CE : Avis **défavorable**. Ce classement en L 151-19 me semble de nature à préserver le cadre de vie de la commune en évitant une densification excessive et en préservant ou créant des espaces verts. Le périmètre retenu me semble, par sa localisation et son aspect actuel cohérent avec cet objectif.

C16 - LEVANTI Emmanuel – Thonon-les-Bains (voir aussi C23)

Synthèse : Les parcelles B 465 et 466 n'étant pas "exploitées depuis des lustres" ne devraient pas être classées en A. Demande le reclassement en zone constructible

Avis CE : Avis **défavorable** : les services de l'État m'ont confirmé que les parcelles B465, 466 468, et 288 sont repérées au RPG 2020. Le classement en A de ce secteur est donc justifié.

Le classement en non constructible de ce secteur (de part et d'autre de la rue du Crêt Baron) permet de prolonger jusqu'au cœur de l'agglomération l'espace naturel de Chignens.

Ceci crée une « pénétrante verte » qui permet de rejoindre l'agglomération de Thonon.

Même si le classement en « agricole » n'est peut-être pas le plus adapté à cette problématique, le parti d'aménagement me semble très pertinent et constitue une option forte de ce PLU.

Voir, toutefois E34, si la demande du pétitionnaire de reclasser la parcelle 413 en A était retenue une extension sur une surface analogue pourrait être envisagée à l'Est ou au Nord de l'OAP "Chef-Lieu"

C17 - BOUVIER BARBAT Michèle -

Synthèse : Demande constructibilité pour les terrains 847, 1305, 799, 800

Avis CE : Avis **favorable** pour la parcelle 847 (6 constructions adjacentes sur 3 côtés).

Avis défavorable pour les autres (préservation des terres agricoles prévue au PADD). Les arguments relatifs à la fiscalité ne sont pas opérant au regard du code de l'Urbanisme

@18 - Couturier né Carraud Isabelle – (voir aussi @6)

Synthèse : Demande constructibilité parcelles 1209 et 1210 Les Fleysets

Avis CE : Avis **favorable** pour une partie de la 1210. Voir @6

Avis **défavorable** pour la 1209

@19 - Carraud Paule –

Synthèse : Demande constructibilité parcelle C678 à la Chavanne -

Avis CE : Avis **défavorable**. Cette parcelle est située à l'intérieur d'une zone agricole.

@20 - Carraud Stéphanie - Voir @6

Synthèse : Demande reclassement parcelles 1209&1210

Avis CE : Avis **favorable** pour une partie de la 1210. Avis défavorable pour la 1209

C21 - VUATTOUX Guy -

Synthèse : La parcelle 687 ((la Colombière) classée constructible UD est en même temps classée boisée à protéger L151-19. Demande la suppression de ce classement pour erreur matérielle

Avis CE : Avis **favorable** erreur matérielle probable.

E22 - GOZE DRICOT Guillem (RTE)

Synthèse : Avis favorable avec demande de prise en compte de dispositions diverses :

1. Report servitudes
2. Précisions à apporter au règlement.

Avis CE : Avis RTE déjà donné au titre des PPA.

C23 - LEVANTI Emmanuel - Thonon-les-Bains

Synthèse : Demande de reclassement de la parcelle AM 604 dans l'OAP "Chef-Lieu"

Question MO : Une extension de l'OAP est -elle envisageable à votre avis ?

Réponse MO : *Je conçois que la question peut se poser, toutefois, nous restons en dehors de l'enveloppe urbaine, et même si c'est le cas de cette OAP en général, il fallait justement limiter la superficie. Par ailleurs, la mairie souhaitait limiter l'extension vers la limite boisée à l'est.*

Avis CE : -Avis défavorable

Le classement en non constructible de ce secteur (de part et d'autre de la rue du Crêt Baron) permet de prolonger jusqu'au cœur de l'agglomération l'espace naturel de Chignens.

Ceci crée une « pénétrante verte » qui permet de rejoindre l'agglomération de Thonon.

Même si le classement en « agricole » n'est peut-être pas le plus adapté à cette problématique, le parti d'aménagement me semble très pertinent et constitue une des options fortes de ce PLU.

Voir toutefois E34 si la demande du pétitionnaire de reclasser la parcelle 413 en A était retenue. Une extension sur une surface analogue pourrait être envisagée à l'Est ou au Nord de l'OAP "Chef-Lieu"

C24 - THEPENIER Jean Michel -

Synthèse : Le règlement n'est pas satisfaisant en ce qui concerne les toitures (limitation insuffisante des possibilités de toiture terrasse) propose des modifications au règlement (voir PJ).

Avis CE : Avis favorable.

Demande au MO d'étudier de près ces propositions.

E25 - PORTIER Jean-Baptiste -

Synthèse : Demande suppression L151-9 sur sa parcelle

Avis CE : Avis favorable voir C7

@26 – Josette Jobard -

Synthèse : Demande la constructibilité sur l'ensemble de la parcelle 440

Avis CE : Avis défavorable à une extension de la zone constructible.

@27 - Huglo Christian – M. Giltsoff et SCI Victasia -

Synthèse : Avis défavorable :

1. Au déclassement de l'EBC (13 ha) dans le secteur de Chigniens.
2. A la réalisation de l'ISDI de Lauzanette.
3. Au reclassement de la zone AI (PLU actuel) en A (projet de PLU soumis à l'enquête).

Avis CE :

Pour 1

- Le classement en EBC n'est pas obligatoire.
- La procédure de défrichement offre, à mon avis, des garanties suffisantes.
- C'est une disposition prévue dans le cadre d'une DUP.

Pour 2.

- Le retour à une utilisation agricole du terrain est assuré.
- La procédure, en cours, d'ICPE, présente des garanties suffisantes.

Pour 3

- Le classement en A ou en N de terrains englobant des bâtiments relève d'une pratique courante.
- On ne peut revoir le règlement de la zone A dans le sens souhaité par le pétitionnaire sans porter atteinte à l'économie générale du PLU qui limite les possibilités d'extension du bâti en zone agricole.
- Une disposition individuelle prévoyant un zonage spécial ou une spécification du règlement, pour convenance personnelle, ne me semble pas relever de l'intérêt général.

E28 – Odile Fouchard

Synthèse : Observation sur l'éclairage public.

Avis CE : Je suis d'accord, mais seulement à titre personnel. En effet cette déposition ne concerne pas l'enquête publique sur le PLU.

@29 - Deville Geoffroy - Allinges

Synthèse : Demande que la parcelle 644 reste au statut actuel (soit plus d'un demi-hectare déjà en UE), ou que l'alignement soit en ligne droite sur les parcelles 212, 644 et 440.

Question MO : Ce décrochement est -il justifié ?

Réponse MO : Avis favorable à un réalignement -

Avis CE : -Avis **favorable** à l'alignement sur les parcelles 212 et 440 voir @35

@30 - Deville Bernard -

Synthèse : Demande la constructibilité sur l'ensemble de la parcelle 212

Avis CE : Avis **défavorable** pour une extension

@31 - BADET BRUNO -

Synthèse : Demande que la zone UX soit étendue à l'ensemble de la zone artisanale de Bettenuche pour édifier un magasin de vente de produits agricoles.

Réponse MO :

« 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 à autre principe du SCOT »

Avis CE : La réponse du MO est pertinente en ce qui concerne un reclassement en zone UX, mais le classement en Ap ne me semble pas, non plus, justifié compte tenu de l'état de la zone qu'il est illusoire de penser à reconvertir en zone agricole.

Je remarque aussi que l'ensemble de cette zone AP contient pour sa majeure partie un marais contenant des espèces protégées, (voir à ce propos l'étude d'impact relative à la suppression du passage à niveau). Un classement en N me semble plus adapté.

J'invite, en conséquence, le MO à revoir le zonage de ce secteur.

@32 - Véronique - Allinges

Synthèse : conteste le règlement sur les clôtures.

Avis CE : Avis **défavorable** des clôtures trop hautes auraient un impact paysager négatif à mon avis.

E33 - BERCHET Jean-Louis et Laurent GFA DE LAUSENETTAZ

Synthèse : Propriétaires des terrains concernés par l'ISDI de la Lauzenettaz soutiennent ce projet (voir E8)..Demandent la suppression du projet de chemin sur la parcelle 547

Avis CE : Prend acte de l'approbation du projet d'ISDI en cohérence avec E8.

Le projet de chemin ne semble, cependant, pas cohérent avec l'emplacement de l'ISDI qui ne devrait pas être traversé par un chemin.

Le projet de chemin est à redéfinir.

E34 - Herpin Jean-Michel - Allinges

Synthèse : Opposé à la constructibilité des parcelles 413 et 450

Avis CE : Sans objet pour la 450 classée en zone A

Pour la 413 : cette parcelle est dans l'OAP « Chef-lieu » avec indication R+2. On peut faire droit à sa demande d'inconstructibilité mais (sauf raison tirée de la cohérence du parti d'urbanisme prévu pour cette OAP), deux façons de procéder sont envisageables :

- soit dans le plan de l'OAP en faisant apparaître une zone inconstructible
- soit par reclassement en A.

On peut aussi envisager pour ces raisons, mais ceci reste facultatif, une re délimitation de l'OAP (à capacité égale) sur les parcelles 465 et 466, ou sur la 464.

@35 - Commune d'Allinges

Contribution : Objet : Reformulation des demandes du Maire concernant le Plan Local d'Urbanisme. : pour donner suite aux différents échanges qui ont eu lieu entre nos services. Je vous informe que certaines demandes n'ont pas été intégrées. C'est pourquoi je réitère aujourd'hui les remarques effectuées sur le règlement littéral et cartographique. Pour information le document cartographique annoté a été transmis au commissaire enquêteur ce jour en main propre.

Monsieur Le Maire, François DEVILLE

Synthèse : -Demande la prise en compte de ses observations en ce qui concerne le zonage et le règlement.

(Les réponses du MO sont en italique Le MO précise que : les reclassements en constructibles ne peuvent concerner que des terrains dont le reclassement en inconstructible relève d'une erreur matérielle)

Zonage :

Secteur de Mesinges

Zone Ap au NE de la voie ferrée à reclasser en AU. *MO Refus car incompatible avec le SCoT*
Avis CE **défavorable**

Zone AP à l'Est de la RD à reclasser en UX parcelle 762 *MO refus voir @31* Avis CE **défavorable**

Parcelle 612 à reclasser en UH (parking existant) *MO avis favorable* Avis CE **favorable**

Parcelle 067 (les Crets) à reclasser en UD Avis CE **favorable**

Secteur d'Allinges

Parcelle 532 à reclasser en UD Avis CE favorable

Parcelle 487 et 485 à reclasser en UD *MO avis favorable* Avis CE **favorable**

Secteur Grange Allard.

Au N parcelles 845 et voisines à reclasser en A (voir avis chambre Agriculture). *MO avis favorable* Avis CE **favorable**

Les Crêtés

Parcelle 204 et 183 à reclasser partiellement en UD (voir R1) Avis CE **favorable**

Noyer

Parcelle 644 (la Chavanne) rectifier l'alignement pour reclassement en UD voir @29 *avis favorable* Avis CE **favorable**

Parcelles 036 et 299 (la Chavanne) à reclasser en N. Avis CE **favorable**

Parcelle D413 et voisines à garder en UX *MO avis favorable.* Avis CE **favorable**

Parcelle 289 faire figurer le poste électrique et rectifier le tracé L 151-19 *MO avis favorable*
Avis CE **favorable.**

Règlement.

Diverses propositions prévoyantes notamment :

Principe de mixité sociale en zone UH *avis favorable.* Avis CE **favorable**

Pas de commerces en zone UD

Prescriptions relatives à la densité et la part de logements sociaux dans les OAP

Réponse générale du MO en ce qui concerne le règlement (voir aussi sa réponse en PJ)

En ce qui concerne le CES évolutif :

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 m² 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 m² et 800 m² 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 m² et 1500 m² 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 m² alors l'emprise au sol maximale est de : $210 + (\text{surface du tènement} - 1500) \times 0,05$*

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 *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.*

Avis CE favorable

E36 - Pierre et Louise MUTILLOD

Synthèse : Les parcelles 436 et 437 ne présentent aucun potentiel agricole et sont en zone urbaine. Demande l'alignement sur le bâti existant. Proposition de tracé de la zone UD sans incidence sur la comptabilisation des Ha constructibles alloués à la commune par le SCoT.

Avis CE : **Avis favorable.**

Modification mineure : l'intérêt agricole de ces parcelles ne semble pas établi.

@37 - DEVILLE PASCAL - Allinges

Synthèse : Les surfaces prévues pour les équipements sportifs sont-elles en cohérence avec les perspectives de développement prévues ?

Peut-on étendre le classement en AP pour chaque cœur vert paysager ?

Question MO : -Les surfaces prévues pour les équipements sportifs sont-elles en cohérence avec les perspectives de développement prévues ?

Peut-on étendre le classement en AP pour chaque cœur vert paysager ?

Réponse MO : pas de réponse-

Avis CE : Pas d'avis sur les surfaces réservées aux équipements sportifs il revient au MO de répondre.

Le classement en AP n'est qu'une des possibilités offertes par la réglementation d'autres classements sont possibles (L151-19 par exemple).

@38 - Huglo Christian - Paris

Synthèse : Complète @27 par un développement relatif à l'intérêt patrimonial des alentours des châteaux de Chigniens et Lauzenettaz-

Avis CE : Voir avis sur @27.

Cet exposé militerait plutôt, à mon avis, pour un classement de ces secteurs en Ap avec application éventuelle du L151-19.-

C39 - Doris et Charles ZIMMER -

Synthèse : Signale un Arrêt de bus dangereux.

Avis CE : Hors sujet ne concerne pas le PLU

C40 Coffy (voir aussi E4)

Synthèse : Opposé à l'élargissement du Chemin du Voua

Avis CE : La maîtrise publique de la voie d'accès me semble indispensable. Un ERSP concernant le carrefour "chemin de la Fortune/RD 233" est prévu dans l'OAP (page 33), mais ne figure pas sur le plan.

Je demande que cet ERSP figure sur le plan et qu'il soit étendu à l'ensemble du chemin du Voua (l'OAP en prévoit l'élargissement sur une largeur de 6,50m). Il est également possible d'envisager une DUP.

C41 Dupraz

Synthèse : L'OAP "chef-lieu" contient des dispositions incompatibles avec l'activité agricole.

Avis CE : Voir E 34

Sans objet pour la 450 classée en zone A

Pour la 413 Cette parcelle est dans l'OAP « Chef-lieu » avec indication R+2. On peut faire droit à sa demande d'inconstructibilité mais (sauf raison tirée de la cohérence du parti d'urbanisme prévu pour cette OAP), deux façons de procéder sont envisageables :

- soit dans le plan de l'OAP en faisant apparaître une zone inconstructible
- soit par reclassement en A.

On peut aussi envisager pour ces raisons, mais ceci reste facultatif, une re délimitation de l'OAP (à capacité égale) sur les parcelles 465 et 466, ou sur la 464.

3° Observations ne figurant pas au registre dématérialisé portées sur le registre papier

R1 - Gasparini

Synthèse : Parcelles AV204 et AV 153 ayant bénéficié d'un PC en cours de validité en application du PLU actuel.

Ces parcelles ont été reclassées en A, il demande le reclassement en UD

Avis CE : Avis **favorable**, mais il n'y a pas d'obligation du MO à faire ce reclassement, en tout cas celui-ci devrait être fait au plus près des constructions, comme pour le reste de la commune.

R2 Blanc

Synthèse : demande le classement en UD de la parcelle OD 65 (Noyer)

Avis CE : Avis **défavorable** parcelle isolée des constructions existantes par le “Pamphiot” et un rideau d'arbre.

R3 Michèle Carraud (voir@6)

Synthèse : Demande constructibilité parcelles 1209 et 1210 Les Fleysets-

Avis CE : Avis **favorable** pour une partie de la 1210 (800 à 1000m2). Avis **défavorable** pour la 1209 voir @6

R4 Claire Meyer.

Synthèse : approuve le PLU en ce qui concerne la construction de logements collectifs et attire l'attention du MO sur les problèmes posés par le trafic routier à Noyer.

Avis CE : prend acte et transmet au MO.

R 5 Becheret et Boissinot

Synthèse : demande le rétablissement de l'ERSP n°4 (Arrêt de bus)

Avis CE : Avis **favorable**.

R6 Vigouroux

Synthèse : demande pour parcelle déjà bâtie, le reclassement en constructible de la parcelle 216

Avis CE : Avis **défavorable** parcelle déjà bâtie. Une délimitation de la zone construite au plus près des constructions reste néanmoins possible.

Annecy le 27 juillet 2021



Bruno Perrier Commissaire Enquêteur

Conclusions du Commissaire Enquêteur

Exposé préliminaire.

Dans l'attente de l'approbation du PLUI de la CC de Thonon Agglo qui ne devrait pas intervenir avant 2025, la commune d'Allinges a décidé de mettre son PLU en révision bien que celui-ci soit récent (2016). La CC de Thonon Agglo en assure la Maîtrise d'Ouvrage

Cette révision a pour but principal :

- De se mettre en compatibilité avec le SCoT de 2020,
- De se donner les moyens de parvenir aux objectifs de mixité sociale prévu dans le cadre des politiques nationales.

Cette volonté de répondre au besoin de mixité sociale se fera principalement au moyen des OAP. Celles-ci sont au nombre de 7 auxquelles il faut ajouter le PAPAG (périmètre d'attente de projet d'aménagement global) sur le secteur de Noyer, qui poursuit les mêmes objectifs.

Une OAP thématique « qualité urbaine » est également prévue. Elle est applicable à l'ensemble des opérations de constructions neuves de logements situé en zone UC.

La répartition entre les zones ouvertes à l'urbanisation (U et AU) et les zones agricoles et naturelles (A et N) est sensiblement identique à celle du document actuel, elle est compatible avec les orientations du SCoT.

Le document objet de la présente enquête est, à mon avis, de nature à répondre de façon satisfaisante :

- Aux contraintes imposées à la commune en matière de compatibilité avec le SCoT,
- À une intention affirmée de faire progresser la mixité sociale au moyen de plusieurs OAP.
- À une maîtrise des capacités d'extension de l'urbanisation tout en préservant le cadre naturel et l'avenir de l'économie agricole.

Il convient de noter qu'un gros effort de concertation a été mis en œuvre tout au long de la phase d'élaboration. En outre, le PLU actuel étant récent les dépositaires étaient dans l'ensemble bien au courant des mécanismes d'un PLU

On consultera dans mon rapport les dépositions présentées à titre individuel et les réponses que j'ai faites à ces dernières.

Quelques points précis appellent, de ma part, des conclusions particulières :

ISDI de Lauzenettaz

Il est prévu la création d'une importante ISDI (installation de stockage de déchets inertes) dans ce secteur sur des terrains agricoles. Ce projet a été élaboré en concertation avec la société Colas (future exploitante) et le GFA de Lauzenettaz (exploitant agricole) avec qui je m'en suis entretenu. À l'issue de la phase d'exploitation de l'ISDI, le terrain sera nivelé et son profil rectifié, l'usage agricole en sera facilité.

Une procédure d'ICPE est en cours. Toutes les garanties nécessaires à la bonne réalisation de cette opération me semblent donc réunies.

Ce projet fait l'objet d'un **avis favorable** de ma part

Je recommande, toutefois au MO de contrôler régulièrement le fonctionnement de la future ISDI

Secteur de Chignens

Le projet de PLU classe ce secteur (important espace naturel comprenant quelques habitations dont un château) en Ap complété par des classements en EBC et L151-19 et L 121-23. Il est prévu un important déclassement des EBC en AP pour une reconversion au profit de l'agriculture (NB : mesure compensatoire prévue par la DUP de l'autoroute du Chablais).

Ce projet fait l'objet d'un **avis favorable** de ma part, s'agissant de boisements récents qui reviendront à l'agriculture. Il convient, en outre, de ne pas oublier que, sauf cas précis, le classement en EBC n'est pas obligatoire et que la procédure de défrichement est généralement suffisante. Il conviendra de la mettre à profit pour un inventaire naturaliste, comme le conseille la MRAE.

La présence et l'intérêt d'une « pelouse sèche » (Chantemerle) a été soulignée par les PPA et un déposant. La solution d'un classement en EBC a été retenue. C'est une solution « faute de mieux », je préférerais un zonage spécifique comme pour les zones humides (un classement en N indicé).

Je recommande au MO de prendre, avec l'aide des services de l'État et les associations naturalistes locales de procéder à un inventaire de cette zone et de mettre en place des mesures appropriées. Si l'intérêt naturaliste était avéré une mesure de protection réglementaire pourrait être envisagée, mais on sort, dans ce cas, du cadre de la présente enquête.

OAP Fortune EST.

La réalisation effective de cette OAP pose le problème de l'accès à cette zone.

La description contenue dans le dossier OAP fait référence :

- À un élargissement à 6,50m (le texte page 33 renvoie à un « *schéma ci-dessous* » inexistant).
- Et à la création d'un ERSP entre le chemin du Voua et le chemin de la Fortune si le Plan fait état d'un ERSP n°20 celui ne figure pas sur le plan.

L'utilisation, à cette fin, de ce chemin (en partie privé) est contestée par des déposants.

La vocation de mixité sociale est également contestée.

L'ERSP prévu doit figurer sur le plan et **je recommande** son extension l'ensemble du chemin du Voua (l'OAP en prévoit l'élargissement sur une largeur de 6,50m).

L'éventualité d'une DUP, compte tenu de l'intérêt de cette opération ne devrait pas être écarté.

Marais de Bettenuche

Le classement de cette zone en Ap ne me semble pas justifié (*voir rapport @31*) :

- D'une part de l'état de la partie Est (en contre-bas de la D903) qu'il est illusoire de penser à reconverter en zone agricole.
- Je remarque, d'autre part aussi, que le reste de cette zone AP est un marais contenant des espèces protégées, (voir à ce propos l'étude d'impact relative à la suppression du passage à niveau).

Un classement en N me semble plus adapté, j'invite, en conséquence, le MO à revoir le zonage de ce secteur.

Remarques sur le dossier

On doit regretter la mauvaise qualité du dossier en ce qui concerne la présentation,

- Les légendes des pièces graphiques du rapport de présentation sont, pour la plupart, illisibles.
- Le plan intitulé « règlement graphique » est dépourvu de tout élément de repérage tels routes ou toponymes, les routes et chemins ne sont pas indiqués pas plus que les toponymes.
- Les légendes sont incomplètes (Classement EBC par exemple)
- Les numéros de parcelles ne figurent pas sur le plan ce qui le rend difficilement utilisable, pour le public et même pour les services instructeurs.
- Le résumé non technique figurant dans le rapport de présentation aurait pu, utilement, comporter un ou des documents graphiques localisant les évolutions du zonage et un autre les modifications du règlement.
- Les données environnementales (Corridors écologiques, zones humides et espaces de bon fonctionnement notamment) sont peu ou mal reportées sur les documents graphiques (plusieurs PPA en ont aussi fait la remarque), ceci n'est pas acceptable.

Je recommande de ne pas approuver le dossier dans son état actuel, sans en avoir modifié la présentation.

En conclusion de cette enquête

- Vu le contenu du dossier,
- Vu les informations recueillies auprès des représentants élus et des services de l'État.
- Vu les opinions et dépositions recueillies au cours de l'Enquête (voir le rapport d'Enquête).
- Vu les observations présentées en réunion avec les représentants de la Mairie lors de la réunion du 08/07/2021.
- Vu la réponse qui m'a été adressée, par la Mairie, le 21/07/2021.

Compte tenu :

- De la nécessité de mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT et les objectifs de mixité sociale dans l'approbation du PLUI.
- De la délimitation des zones constructibles circonscrites autour des zones actuellement urbanisées. (NB le rapport entre la superficie des zones d'urbanisation et celle des zones agricoles et naturelles est pratiquement inchangé par rapport au document actuel lui-même considéré comme vertueux).
- Que le choix d'agir principalement au moyen d'OAP et du PAPAG de Noyer, offre de bonnes garanties quant à la mise en œuvre des objectifs du PADD.
- Que l'OAP thématique « qualité urbaine » offre des perspectives intéressantes quant à un développement harmonieux des secteurs à développement pavillonnaire.

Je donne un avis favorable au projet de PLU d'Allinges

Cet avis ne fait l'objet d'aucune réserve.

Les avis liés à des demandes particulières exprimées en cours d'enquête, qui figurent dans l'analyse des dépositions, jointe à mon rapport ont valeur de **recommandations**,

Je recommande également :

- De suivre de près la création et le fonctionnement de l'ISDI de la Lauzenettaz
- D'être attentif à l'intérêt naturaliste éventuel du secteur de Chigniens.
- De se donner les moyens de mettre en œuvre un accès satisfaisant à l'OAP « Fortune Est ».
- De reclasser en N le marais de Bettenuche.
- Un classement en N me semble plus adapté, j'invite, en conséquence, le MO à revoir le zonage de ce secteur.
- D'améliorer la qualité du dossier en ce qui concerne sa présentation.

Fait à Annecy le 27/07/2021
Le commissaire enquêteur.



Bruno Perrier

Synthèse des observations déposées au dossier.

Avis des PPA (personnes publiques associées)

Ceux-ci peuvent être considérés comme favorables, les réserves présentées par ces services revêtent un caractère technique qui n'appelle pas d'observations de ma part.

On notera cependant des divergences d'appréciations entre l'avis de la MRAE et les autres services (services de l'État notamment), ceci concerne principalement :

1. Le secteur de Chigniens (domaine d'Harcourt)
2. L'ISDI la Lauzenettaz .

Dans les deux cas la MRAE souhaiterait des études complémentaires en ce qui concerne l'impact environnemental.

Je pense que dans les deux cas les procédures réglementaires applicables offrent les garanties nécessaires et j'invite les services instructeurs à tenir compte, dans ce cadre, des recommandations de la MRAE.

Je note qu'une consultation du public au titre des ICPE est en cours (du 16 juin au 16 juillet) en ce qui concerne l'ISDI.

En ce qui concerne l'EBC, ce classement, à ma connaissance, n'est pas obligatoire (sauf exceptions telle la Loi Littoral) et que la procédure applicable aux défrichements me semble apporter toutes les garanties.

Ceci pose, cependant, un problème d'ordre général en effet :

1. Compte tenu, d'une part, des besoins croissants en matière de logement et de développement économique,
2. Compte tenu, d'autre part, de la nécessité affirmée et du consensus établi en faveur de la protection des terres agricoles.

Il est tentant de mettre à contribution les espaces boisés ceux-ci (en Haute Savoie du moins) n'étant pas en régression.

Ceci mérite certes un débat, mais il s'agit d'un problème d'ordre général qui ne doit pas être abordé à partir du seul cas particulier de la commune d'Allinges et de l'agglomération de Thonon.

Observations du public .

L'Enquête Publique a fait l'objet de 47 contributions :

- 41 contributions sur le registre dématérialisé (courriels et courriers).
- 6 contributions portées au registre.

J'ai reçu 30 personnes au cours des permanences, ceux qui ne venaient pas pour des demandes de renseignement ont déposé leur contribution soit sur le registre dématérialisé soit sur le registre papier.

La plupart des contributions sont des demandes de reclassement en zone constructible.

On notera aussi

- 6 considérations d'ordre général,
- 3 contributions relatives à des OAP (Fortune Est et Chef-Lieu).
- 1 demande de création d'un ERSP (rétablissement de l'ERSP n°4 du PLU actuel)
- 1 avis de PPA (déjà donné lors de la consultation des PPA)
- 2 hors sujets ne concernant pas l'objet de l'enquête.

Certaines observations concernent plusieurs sujets ou, au contraire, plusieurs contributions portent sur le même sujet, un détail plus précis n'aurait donc pas de signification.

Les enjeux du PLU tels qu'exposés dans le PADD m'ont semblé bien compris ainsi que le mécanisme des OAP.

Je répondrai à chacune de ces contributions dans mon rapport.

A cette fin je demande au Maître d'Ouvrage de m'apporter des compléments d'information sur les points suivants : (voir aussi les questions au MO portées sur le registre dématérialisé) .

OAP « Fortune Est »

La voie d'accès prévue emprunte le chemin du Voua, qui aurait un statut de chemin privé, alors que son élargissement est prévu ceci n'est pas acceptable compte tenu de l'enjeu.

J'ai remarqué, aussi, que l'OAP (p33) prévoyait un ERSP pour le carrefour avec le RD. Cet ERSP ne figure pas sur le plan. Un ERSP incluant le chemin du Voua me semble indispensable (et le recours à une DUP ne peut être exclu).

Château de Lauzenettaz Contributions @27 et @28

Ces contributions sont défavorables sur les points suivants

1. Au déclassement de l'EBC (13 ha) dans le secteur de Chigniens.
2. A la réalisation de l'ISDI de Lauzanette.
3. Au reclassement de la zone AI (PLU actuel) en A (projet de PLU soumis à l'enquête).

Pour instruire mon avis je souhaite que vous vérifiiez la réalité de toutes les assertions relatives notamment :

- Aux ZNIEFF et autres inventaires.
- à la protection des zones humides.
- A la compatibilité avec le SCoT et les documents d'ordre supérieur.

Déposition du Maire d'Allinges @35

Je vous prie de m'informer des demandes présentées par le Maire, qui vous sembleraient irrecevables.

A Annecy le 08/07/2021

Bruno PERRIER commissaire enquêteur.

____ THONON
agglomération

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.

⑩ 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.

⑩ 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 m², 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'opération¹.

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 m² 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 m² et 800 m² alors l'emprise au sol maximale est de : $80 + (surface\ du\ tènement - 400) \times 0,15$

- Si la surface du tènement concerné par l'opération est comprise entre 801 m² et 1500 m² alors l'emprise au sol maximale est de : $140 + (surface\ du\ tènement - 800) \times 0,10$

- Si la surface du tènement concerné par l'opération est supérieure ou égale à 1501 m² alors l'emprise au sol maximale est de : $210 + (surface\ du\ tènement - 1500) \times 0,05$

- **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 Mésinges**

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 fléchée 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 Mésinges**

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

- **ZAE La Praux**

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.



⑩ 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 :

- ⑩ Les parcelles AK 485 et 487



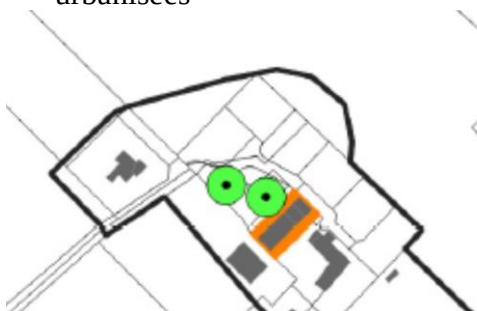
5. La parcelle AE 76



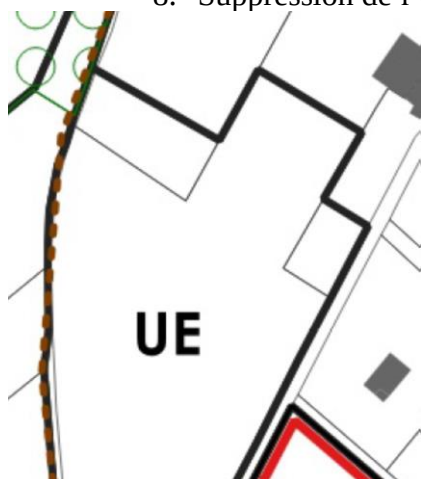
6. La parcelle AD 612 (en partie, afin d'assurer un espace autour du bâtiment commercial, qui débord sur la parcelle AD 612)



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



8. Suppression de l'encoche en UE, et reclassement en UD



⑩ 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 Commelinges ». 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 terme, 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**

- ⑩ 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 ;

⑩ Erreurs matérielles :

- ⑩ 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.