

## **CDA de Thonon agglomération**

### **Enquête publique sur :**

- **La modification n°1 du PLUI du Bas Chablais.**
- **La modification du PDA de monuments historiques à Douvaine.**
- **La déclaration de projet « groupe scolaire de Sciez »**

## Table des matières

.....	1
Objet de l'Enquête.....	3
<b>Rapport du Commissaire Enquêteur</b> .....	4
Organisation et déroulement de l'enquête.....	4
1.- Organisation .....	4
2.- Déroulement de la procédure. ....	4
Contenu du dossier.....	6
1° Contexte .....	6
2° modification PLUI du bas Chablais .....	6
3° modification du PDA des monuments historiques à DOUVAINE .....	6
4° Déclaration de projet emportant mise en conformité du groupe scolaire de Sciez. ....	7
5° Remarques du CE sur le dossier. ....	7
Examen des observations et avis recueillis.....	8
Avis des Personnes Publiques Associées (PPA).....	8
1° Modification n° 1 du PLUI.....	8
2° Modification du PDA Monuments historiques à Douvaine.....	10
3° Déclaration de projet valant mise en conformité du groupe scolaire de Sciez.....	10
Commentaire général du CE sur les avis des PPA .....	10
<b>Dépôts recueillis au cours de l'enquête et avis du CE</b> .....	10
<b>Commentaires à caractère général sur les dépôts recueillis</b> .....	11
<b>Dépôts du public figurant au registre dématérialisé.</b> ....	12
Observations ne figurant pas au registre dématérialisé reçues par mail .....	24
Observations ne figurant pas au registre dématérialisé portées sur le registre papier .....	24
Observations ne figurant pas au registre dématérialisé reçues par courrier .....	24
<b>Conclusions du Commissaire Enquêteur</b> .....	25
Modification N°1 du PLUI de la CDA de Thonon Agglomération.....	25
Exposé préliminaire. ....	25
En conclusion de cette enquête .....	27
Annexe : PJ 1 synthèse présentée au Maître d'ouvrage. ....	28
Annexe : PJ 2 Réponse du Maître d'ouvrage.....	30
PJ réponse aux commentaires du Commissaire Enquêteur.....	31
<b>Conclusions du Commissaire Enquêteur</b> .....	32
Modification du PDA de monuments historiques de Douvaine historiques à Douvaine. ....	32
Exposé préliminaire. ....	32
En conclusion de cette enquête .....	32
<b>Conclusions du Commissaire Enquêteur</b> .....	33
Déclaration de projet « groupe scolaire de Sciez » .....	33
Exposé préliminaire. ....	33

## Objet de l'Enquête

Par Arrêté n°ARR-URB2021.04 pris par Monsieur le Président de Thonon Agglomération en date du 09 juillet 2021, la procédure de modification n° du PLUI du Bas Chablais a été prescrite.

De façon conjointe, l'enquête publique porte également sur :

- La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi du BAS-CHABLAIS pour la création d'un groupe scolaire sur la commune de SCIEZ, sur le secteur des Crêts ;
- La modification du périmètre délimité des abords (PDA) des monuments historiques à DOUVAIN.

Ces dossiers font 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° E22000045/38 du 06/04/2022), j'ai reçu copie de l'Arrêté N°ARR-URB 2022.002) en date du 6 mai 2022 de M. le Président de Thonon Agglomération prescrivant

- L'enquête publique sur la modification n°1 du PLUI, la DP relative au groupe scolaire de Sciez et la modification du PDA à Douvaine.
- 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
- Mme la Maire de Veigy Foncenex
- Mme Grosjean, responsable du service Urbanisme à la Mairie de Douvaine.
- Mme Simonin, UDAP 74 (responsable du dossier PDA Douvaine ).
- M René, DDT

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 6 permanences.

Les mesures de publicité prévues par l'article n°11 de l'Arrêté sus visé ont été effectuées et j'en ai effectué la vérification. Ce sont les suivantes :

Publications dans la presse locale :

- Le Dauphiné Libéré 26 mai 2021 et 16 juin 2022.
- Le Messenger 26 mai 2021 et 16 juin 2022
- Eco Savoie Mont Blanc 27 mai et 17 juin 2022.

Autres mesures de publicité :

- Affichage en Mairie : panneaux d'affichage municipal sur l'ensemble des communes.
- Sites Internet de Thonon agglomération et des communes.

Un registre dématérialisé a été mis en place par Thonon agglomération.

L'Enquête s'est déroulée du lundi 13 juin 2022 à partir de 09h00 jusqu'au jeudi 11 août 2022 à 17h00, soit pendant 60 jours consécutifs.

Les modalités de mise à disposition du public ont été définies par les articles n°8,9,10 de l'Arrêté du 6 mai 2022.

J'ai assuré les permanences prévues les :

- Lundi 13 juin à la Mairie de Bons en Chablais
- Jeudi 16 juin à la Mairie de Sciez
- Mercredi 6 juillet
- Samedi 9 juillet à la Mairie de Douvaine 09/06/2021 de 14h à 17h
- Mardi 12 juillet à la Mairie de Veigy Foncenex
- Jeudi 11 août au siège de Thonon agglomération

L'Enquête Publique a fait l'objet de 71 contributions :

- 64 contributions sur le registre dématérialisé.
- 2 contributions portées au registre
- 2 transmises par courriel
- 3 transmises par courrier.

J'ai reçu 23 personnes au cours des permanences. Certaines ne sont venues que pour se renseigner et d'autres pour des requêtes individuelles qui ne pouvaient pas être prises en compte car non prévues dans cette modification (la plupart relevaient en outre de la révision). Les autres ont, à ma demande, fait des dépositions écrites sur le registre dématérialisé.

À l'issue de cette Enquête, j'ai adressé le 17/08/2022 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 18/08/2022.

Une réponse m'a été adressée le 19/08/2022, cette synthèse et sa réponse figurent en annexe 1 et 2.

### 1° Contexte

(Voir rapport de présentation p 8 à 18).

Le PLUI est récent (25 février 2020) et il est en cours de révision.

Dans le but de procéder à des évolutions (nombreuses OAP) et d'améliorer son application la collectivité a décidé de mettre en œuvre une modification.

La prise en compte de la modification de PDA de monuments historiques à Douvaine et la déclaration de projet pour la création d'un groupe scolaire sur SCIEZ (procédure nécessitant aussi une Enquête publique) justifient une enquête conjointe

Force est de constater que la portée d'une modification de PLUI, strictement encadrée par le code de l'urbanisme, ne semble pas comprise par tous les participants à l'enquête, ces derniers pensants, en effet, qu'il s'agissait d'une sorte de PLUI intérimaire.

### 2° modification PLUI du bas Chablais

Le projet de modification prévoit :

- L'ouverture à l'urbanisation de zone 2 AU à Douvaine et Lully.
- La création de 6 STECAL et la modification de 2 STECAL à Excenevex et Yvoire
- La modification de 13 OAP.
- Des modifications du règlement
- L'identification de 2 changements de destination.
- L'évolution de 7 emplacements réservés.
- L'évolution des servitudes de gel, de préservation des éléments végétaux et de mixité sociale

### 3° modification du PDA des monuments historiques à DOUVAINE

#### Contexte législatif

La loi du 7 juillet 2016 a modifié les dispositions applicables en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager. Les périmètres de protection deviennent des **PDA** (périmètres délimités des abords). Ceci se traduit notamment par l'abandon de la notion de « covisibilité ».

La procédure applicable est celle de l'article L.621-31 du Code du Patrimoine.

#### Objectifs.

La commune de Douvaine possède deux monuments historiques :

- Le Manoir Chapuis (XVIIIème siècle, inscrit le 29 juin 1995)
- L'ensemble urbain contemporain Hausermann -Costy (début travaux 1972 inachevé, inscrit le 20 janvier 2017).

Ces deux monuments sont situés dans la zone urbaine de Douvaine, la forte pression immobilière constatée sur le secteur justifie que la protection de leurs abords fasse l'objet d'un travail approfondi.

Le périmètre proposé (p16 du rapport) suit de près le parcellaire, et englobe surtout des parcelles bâties, à l'exception de la partie NW qui englobe le Château des Troches et ses abords.

Le propriétaire est venu à ma permanence tenue à Douvaine le 9 juillet et a fait une déposition.

La Mairie a délibéré et j'ai rencontré Mme Grosjean, responsable du service Urbanisme.  
Ceci satisfait, à mon avis, aux dispositions de l'article L.621-31 du Code du Patrimoine.

4° Déclaration de projet emportant mise en conformité du groupe scolaire de Sciez.

La commune de Sciez souhaite ouvrir de nouvelles classes pour la rentrée de 2025. Compte tenu de la présence d'une zone naturelle, le projet ne peut se réaliser sur le zonage existant du PLUI.  
Après avoir étudié différents projets, la commune a retenu l'aménagement du site des Crêts. Le projet de bâtiments envisagés est détaillé pages 19 à 22. Il prévoit la création d'un nouveau bâtiment.  
Il est prévu de reclasser en UE la zone Ne, ceci permet de ne pas modifier le règlement.

5° Remarques du CE sur le dossier.

- Le dossier est très volumineux (pour une modification). Ceci est dû au fait que l'on y a fait figurer

- les documents graphiques du PLUI applicable à chaque commune,

- l'ensemble du règlement

- toutes les OAP

Ceci ne facilite pas la lecture du dossier et est source de confusion pour le public qui, parfois, n'arrive pas à distinguer ce qui relève de la modification.

Une étude environnementale de 90p a été jointe au dossier.

La partie la plus importante du dossier est celle qui concerne les OAP (p57 à 91). Ceci est normal compte tenu des nombreuses OAP prévues par le PLUI.

L'OAP pouvant être comparée à un avant-projet sommaire, on doit s'attendre à ce que la phase opérationnelle mette en évidence la nécessité de procéder à des ajustements. Je considère, pour ma part que la modification est un processus normal et prévisible dans la réalisation d'une OAP.

L'ensemble de ces modifications d'OAP ne remet en cause :

- ni l'économie générale du PLUI,
- ni le PADD qui en est la traduction.

## Examen des observations et avis recueillis.

### Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

1° Modification n° 1 du PLUI

#### Avis services de l'État

Avis favorable avec demande de prise en compte des remarques et préconisations relatives aux points suivants :

#### Modifications STECAL.

- Buffavens : avis favorable avec réserves sur l'importance de l'emprise au sol.
- Tougues : la création prévue d'un parking ne respecte pas la Loi littoral.
- Séchex : avis défavorable à la création d'un parking à l'Ouest du Redon.
- Douvaine : demande de restreindre la zone Ne de Bachelard.

Anthy

- ANT1 : avis favorable avec recommandation.
- ANT 3&7 : demande au MO d'imposer 50% de LLS

Messery

- MESS5 : avis favorable, recommande de préciser que l'obligation de mixité sociale s'applique à chacune des tranches.

Sciez

- SCI8 : recommande un reclassement en A ou N
- SCI9 : avis favorable avec recommandations

#### Modifications règlement.

- Zone AD, avis favorable avec recommandations relatives aux ISDI et ICPF.
- Margencel : demande de reclassement en UD d'une zone AC, propositions d'un reclassement en A ou N.
- Sciez : transformation d'une zone UB en UA, recommande une OAP.

#### Modifications EBF (espace de bon fonctionnement)

- Fessy : fortes réserves sur la réduction d'EBF prévue

#### Servitude de préservation des éléments végétaux.

- Veigy Foncenex : avis favorable (erreur matérielle probable)

#### Avis CDPNAF.

La CDPNAF émet un avis **favorable** sous diverses réserves relatives à la STECAL de Buffavens:

- Avis favorable au changement de destination
- Avis défavorable aux 550m<sup>2</sup> supplémentaire et la création d'annexes à Buffavens

#### Avis MRAE.

Regrette que l'évaluation environnementale ne décrive pas :

- L'articulation de l'évolution du PLUi avec les plans et programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.
- Les articulations du PLUi avec les projets d'agglomération (à l'échelle franco-valdo-genoise) successifs et le projet de territoire 2016-2030 du Grand Genève ne sont pas présentées.



Regrette que la modification du PLUI

- Ne prenne en compte ni la liaison autoroutière, ni le projet de liaison à très haut niveau de service (THNS) entre les communes de Thonon-les-Bains et de Genève (ni dans le règlement graphique ni dans le règlement écrit ou les OAP),
- N'aborde pas le développement des modes actifs alors que le PADD fait état d'ambitions en la matière.
- Que les mesures d'évitement et de réduction ne soient pas mieux traduites dans les OAP, le règlement graphique et le règlement écrit.
- Que le dossier ne comprenne pas d'analyse de l'ensemble des incidences de la modification n°1 à l'échelle de l'ensemble du territoire du PLUi, ni de démonstration d'une cohérence avec les planifications supérieures.
- Regrette en outre, que l'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 ne suive pas la méthodologie adéquate. Que l'évaluation ne présente pas de dispositif de suivi et ne comporte pas de résumé non technique.

Précise que la Modification du PLUI

- Répond à certains besoins d'équipements publics tels que des installations de stockage de déchets inertes (ISDI), points de ramassage d'ordures ménagères, aires de stationnement et circuits pour la mobilité douce.
- Permettra de faciliter la mise en œuvre du PLUi sans toutefois détailler les difficultés rencontrées ni la consommation foncière depuis sa mise en œuvre.

*Annotation du CE sur cette contribution.*

*Il me semble que ces observations, concerneraient plutôt une révision du SCoT ou du PLUI.*

*J'invite le MO à vérifier ce qui est exigible dans le cadre d'une modification.*

*Je constate que les services de l'État n'ont pas fait de remarques sur la compatibilité avec les documents de rang supérieurs.*

*Les observations de la MRAE portant sur des points sensibles, j'invite le MO à en tenir compte lors des phases ultérieures (documents d'urbanisme ultérieurs et phases opérationnelles des projets exposés).*

### **Avis conseil départemental.**

Avis **favorable**, mais attire l'attention du MO sur les difficultés que le PLUI oppose à la réalisation de la Via Rhona.

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

Constata qu'il s'agit d'améliorations « à la marge » et émet un avis favorable motivé sur le dossier.

### **Avis INAO.**

Avis **favorable** sous réserves de la prise en compte de remarques particulières

- Chens sur Léman : limiter la zone NE aux seuls besoins d'aménagement du parking.
- Massongy : la suppression de l'OAP MASS3 doit se traduire par le reclassement en A de la zone 1 AU.
- Loisin : avis défavorable pour l'ISDI1.
- Demande que le règlement de la zone Ad prévoie à terme le retour à un usage agricole des parcelles concernées.

### **Avis des communes**

Les communes consultées émettent des avis favorables à l'exception de Messery.

Ces avis sont cependant, dans plusieurs cas, accompagnées de demandes portant sur des points particuliers.

La plupart de ces « points particuliers » ne sont pas concernés par la modification du PLUI et ne pourront être pris en compte que dans le cadre d'une révision. Les motivations de l'avis défavorable de Messery sont également dans ce cas.

2° Modification du PDA Monuments historiques à Douvaine

Le dossier a été préparé par l'UDAP 73 74 il n'est pas prévu de consultation des PPA

3° Déclaration de projet valant mise en conformité du groupe scolaire de Sciez.

Le projet a reçu un avis favorable à l'issue d'un **examen conjoint** (réunion du 27 /04/202 CR versé au dossier)

#### **Avis MRAE.**

Préconise de compléter l'analyse environnementale, regrette qu'une solution n'ait pas été recherchée à l'échelle intercommunale.

Commentaire général du CE sur les avis des PPA

Ceux-ci peuvent être considérés comme favorables.

Les réserves et recommandations peuvent être examinées au cas par cas, le MO devra veiller à ce qu'elles correspondent aux objectifs et au contenu du dossier de modification.

La prise en compte éventuelle de ces demandes (si elles concernent le dossier) ne devrait pas remettre en cause l'économie générale du projet de modification.

Certaines remarques (formulées notamment par les services de l'État) portant sur des problèmes de légalité, j'invite le MO à en tenir compte.

Les observations de la MRAE ne me semblent pas être de nature à remettre en cause cette modification. Le MO est toutefois invité à les prendre en compte lors des phases ultérieures (documents d'urbanisme ultérieurs et phases opérationnelles des projets exposés).

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

J'ai reçu 23 personnes au cours des permanences. Certaines ne sont venues que pour se renseigner et d'autres pour des requêtes individuelles qui ne pouvaient pas être prises en compte car non prévues dans cette modification (la plupart relevaient en outre de la révision). Les autres ont, à ma demande, fait des dépositions écrites sur le registre dématérialisé ou par courriel

Le registre dématérialisé contient 64 dépositions, mais plus de la moitié de celles-ci (38) ne sont pas recevables car elles ne concernent pas la présente modification. Il convient de noter que plusieurs d'entre elles n'auraient pu faire l'objet d'une modification car elles relèvent de la révision du PLUI (si ce n'est du SCoT). Il convient de noter, également, que 19 d'entre elles sont relatives à l'OAP DOU1 (soit pour la contester soit pour demander la modification de la délimitation ou du règlement). J'ai reçu également :

- 2 observations par mail
- 2 observations sur le registre papier.
- 3 observations par courrier papier

Soit en tout 71 dépositions.

## Commentaires à caractère général sur les dépositions recueillies

En ce qui concerne les STECAL on notera :

- Une opposition bien argumentée contre le STECAL ACe centre équestre commune d'Yvoire N°59
- En ce qui concerne le STECAL de Buffavent deux dépositions (N°2 et 26) présentent des demandes relatives à la taille définitive de l'opération projetée qui pose un problème compte tenu de l'avis des PPA et appellent à une position de principe sur les zones NAp.

En ce qui concerne les OAP on notera :

- La forte opposition à MAR1 & 2, mais la modification ne porte que sur la capacité et n'est donc que partiellement recevable. Mon avis personnel est que, dans le cadre d'une modification, une réduction de capacité ne peut être que limitée et qu'une réduction trop importante nécessiterait un nouveau PADD (après vérification de la compatibilité avec le SCoT). NB Le retrait de ce projet entérinerait, en outre, la capacité actuellement prévue qui est supérieure, ce qui est contraire au desideratas des déposants.
- Opposition à MES6, même remarque avec, en outre, une interrogation quant à l'interprétation de « l'extension limitée de l'urbanisation dans les zones proches du rivage ».
- Des demandes relatives à l'OAP ME5 N°61 (rectification du périmètre)
- Demande de modification l'OAP SCI12 (N°38) qui ne me semble pas remettre en cause l'aménagement prévu dans ce secteur (OAP SCI12 et zone1 AUB et UX2)
- Des demandes relatives au règlement de l'OAP SC19 N° 13

Des demandes de correction d'erreur matérielle : 2 demandes N°16,35&55.

J'ai répondu aux observations déposées que j'ai annotées.

Les observations recevables dans le cadre de la modification ont été jointes, avec mes annotations, à la note de synthèse adressée au Maître d'ouvrage le 17/08/2022. Ce dernier les aura, si nécessaire, complétées par son avis.

Mon avis définitif a valeur de recommandation.

L'analyse présentée ci-dessous intègre toutefois l'ensemble des dépositions (recevables et non recevables), leur numérotation est celle du registre dématérialisé.

## **Dépôts du public figurant au registre dématérialisé.**

*NB : je n'ai demandé l'avis du MO que pour les dépôts relevant de la procédure de modification.*

*Mes avis ont valeur de recommandation.*

*La numérotation est celle du registre dématérialisé.*

### **Observation n°2**

Par Sandrine DAMOUR

Présente la demande suivante « *ajouter destination suivante : "activité de services qui accueille de la clientèle" afin d'avoir la possibilité d'ouvrir un SPA ouvert au public dans l'annexe du château, qui en l'état serait réservé à la seule clientèle d'un hôtel. Ce projet permettra dynamiser l'offre de loisir sur la commune de Lully et valoriser le château de Buffavent.* »

Annotation : OK en ce qui me concerne. Le MO devrait convenir avec l'ABF de la rédaction à adopter, le bâtiment étant inscrit.

### **Avis MOA :**

La modification de sous destination à ce stade de la procédure engendrerait une modification des conditions du Stecal, qui impliqueraient de repasser devant la CDPENAF, ce qui après l'enquête publique n'est pas envisageable. Ouvrir une activité ouverte au public même non-client de l'hôtel change les conditions d'exploitation du site *Avis défavorable*

**Avis CE :** Voir N°26 Pas d'opposition de principe à cette demande, mais il ne me paraît pas possible de la prendre en compte dans le cadre de la procédure actuelle (nouveau passage en CDPENAF nécessaire) cela pourra être fait dans le cadre de la révision du PLUI.

### **Observation n°3**

Par Anonyme

Remarques sur l'absence de mention, dans les documents graphiques, des projets routiers.

Annotation : ce projet n'est pas concerné par la modification. Le MO pourrait néanmoins envisager une mise à jour des documents graphiques dans un document ultérieur.

### **Observation n°4**

Remarques sur divers points du règlement

Annotation : l'observation est intéressante mais ne me semble pas relever de la présente modification.

### **Observation n°5**

Par Taupinart de Tilière Bernard

Demande de rectification et demande de changement de destination

**Annotation :** L'absence d'indication des références cadastrales rend les pièces présentées très difficiles à lire. Je pense qu'il doit s'agir de la zone verte (non indiquée d'ailleurs) "zone naturelle et forestière à protéger" située dans le bourg.

Je ne vois pas de possibilité de revenir sur cette protection dans le cadre de cette modification, j'invite le MO à traiter cette demande lors d'une procédure ultérieure (révision).

### **Observation n°6 (Web)**

Déposée par Association ACPAT

1. Souligne-la non prise en compte de l'avis MRAE sur le dossier de l'autoroute.
2. Avis défavorable pour l'OAP DOU5 (piscine de Douvaine) pour des raisons paysagères et environnementales.
3. Avis défavorable (non motivé mais faisant référence à l'avis MRAE pour des projets de parking à Nernier et Margencel).

## Annotation

Le projet autoroutier n'est pas concerné par la présente modification.

Pour 1 L'ouverture de cette zone à l'urbanisation (zonage actuel 2 AU) est prévue. La transformation en 1AU a pour but de passer en phase opérationnelle avec création d'une OAP.

Pour 2 Le MO devra répondre aux remarques de la MRAE (NB il s'agit plus de commentaires que d'un avis d'ailleurs)

Pour 3 Le MO devra répondre aux remarques de la MRAE

L'ensemble de cette déposition soulève de nombreuses interrogations, mais, à mon avis, elles concernent plutôt la révision du PLUI (voire du SCoT).

Cette association me semble d'ailleurs, parfaitement au courant des modalités de concertation établies pour cette révision

## Observation n°7 (Web)

Par Vincent Di Stefano

Le pétitionnaire demande que :

- la parcelle B2670 soit exclue du périmètre de l'OAP DOU1 (cf avis du conseil municipal du 28 mars 22) avis favorable, cette parcelle n'étant pas nécessaire pour assurer la cohérence de l'ensemble.
- que la hauteur maximale soit portée à 10m et le CES à 2.15 pour des raisons d'amélioration de la qualité du projet les bâtiments restant prévus à R+1+C .Dans la mesure où cette modification n'a pas d'incidence notable sur son environnement immédiat, avis favorable.

Annotation : l'OAP DOU 1 n'est pas concernée par la présente modification.

## Observation n°8 (Web)

Par Florent Tresarrieu

Il s'agit de la parcelle 2672 située route de Crepy, qui est proche du projet d'OAP des Loches et les parcelles 2671, 885 et 1830. Le pétitionnaire souhaite demander le rajout d'un accès à sa parcelle, de préférence via la servitude indiquée sur l'acte notarié.

Annotation :

Voir observation n°7

Il ne me semble pas que la demande présentée puisse être traitée dans le cadre de cette modification.

Le classement de cette partie de la zone UH au titre de l'article L151-19 du CU ne me semble pas, a priori et sauf disposition réglementaire dont je n'ai pas connaissance, être opposable à une servitude d'accès de droit privé.

## Observation n°9 (Web)

Par Joseph DEPRAZ

Le pétitionnaire dans le cadre de la réhabilitation d'une construction existante à Margencel (référence cadastrale : A2455.) souhaite que le règlement distingue :

- le cas général (maisons individuelles en lotissement)
- l'aménagement des constructions existantes sur des terrains de petite surface.

Annotation : ceci est envisageable, mais ne figure pas dans le projet de modification du PLUI. Le Maître d'ouvrage ne peut donc donner suite à cette demande. Le pétitionnaire peut, dans le cadre de la concertation mise en place pour la révision du PLU, adresser une demande en ce sens à Thonon Agglo.

## Observation n°10 (Web)

Par Chantal DERUAZ

Parcelle VIGNE D'AMOT OD241 commune d'EXCENEVEX, hameau de Chevilly

Parcelle totalement constructible au PLU 2014. Aujourd'hui entièrement inconstructible (zone A), demande le reclassement en zone U de toute la parcelle

Annotation :

Il n'est pas possible, dans le cadre d'une modification (une révision est nécessaire, mais il faut dans

ce cas que ceci soit compatible avec le SCoT) de PLUI de classer en constructible une parcelle classée A.

Le pétitionnaire peut, dans le cadre de la concertation mise en place pour la révision du PLU, adresser une demande en ce sens à Thonon Agglo

### **Observation n°11 (Web)**

Par Anonyme : Diverses remarques à caractère général sur la non prise en compte des enjeux environnementaux

Annotation : cette déposition regroupe des considérations à caractère général dont la pertinence n'est pas contestable.

Elles ne concernent, malheureusement, pas les différents points du projet de modification soumis à la présente enquête.

Cette contribution pourrait être prise en compte dans la réflexion engagée pour la révision du PLUI.

J'invite le MO à en informer le pétitionnaire.

### **Observation n°12 (Email)**

Par Lionel GRENAT

Parcelles situées sur la commune de Chens sur Léman , Section C n°1592-1594-1596 , demande de reclassement en zone constructible.

Annotation :

Un reclassement en UC me semble, en effet, plus logique, mais n'étant pas prévu dans le présent projet de modification il ne peut y être donné suite dans l'immédiat.

Les pétitionnaires devraient adresser une demande, en ce sens , au MO, dans le cadre de modalité de concertation que celui-ci a établi, pour examen dans le cadre de la révision en cours ou d'une prochaine modification.

### **Observation n°13 (Web)**

Par Gauthier MARTIN Urban Home.

Demande des modifications limitées concernant l'OAP SC 19t

Annotation :

Je souhaite recueillir, au préalable, l'avis du MO sur la demande présentée par le pétitionnaire.

Voir délibération de la commune de Sciez

### **Avis MOA**

Ces demandes seront examinées pour voir si cela répond aux besoins et à la volonté de la commune, tout en assurant un respect du champ d'application de la procédure de Modification n°1 du PLUi du Bas-Chablais . Avis favorable sous réserve

**Avis CE** : Le projet OAP SC19 étant en phase opérationnelle des ajustements sont prévisibles.

Avis favorable avec accord sur les réserves du MO (voir ci-dessus)

### **Observation n°14 (Web)**

Déposée le 28 Juillet 2022 à 10:16

Par Alain Vulliez

le pétitionnaire fait remarquer que les OAP ne précisent pas la notion d'habitat intermédiaire et demande que le règlement soit complété sur ce point

Annotation : cette observation me semble pertinente et recevable dans le cadre d'une modification de PLU, dans la mesure où cette modification concerne pour une grande part les OAP.

### **Avis MOA**

L'habitat intermédiaire entre la maison individuelle et les logements collectifs se caractérise par des particularités rappelant l'habitat individuel, avec des accès individuels par logement, un espace extérieur privatif, des hauteurs et des vis à vis limités. Cet habitat intermédiaire permet de favoriser de meilleures greffes avec l'habitat individuel existant, tout en favorisant aussi

l'optimisation du foncier.

C'est donc à travers un faisceau d'éléments qu'est déterminé si un habitat relève de la catégorie intermédiaire, et il n'y a pas de définition stricte et rigide de ce type d'habitat.

**Avis CE** le MO a répondu à cette observation

### **Observation n°15 (Web)**

Par Jean Louis SAPPEY

La modification de l'E R 23 ne respecte pas l'arrêté ARR-URB 2021.004 du 15 / 07 / 21

Prescrivant la procédure de modification N°1 du PLUi du Bas Chablais .

Il annonce en première page dans son considérant : « que l'ensemble des modifications qui sont apportées ne sont pas de nature à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière ».

Annotation : un ERSP créé pour une extension de voirie sur un espace agricole me semble effectivement (sauf disposition réglementaire dont je n'ai pas connaissance) devoir être considéré comme une réduction de surface de zone agricole.

**Avis MOA** : cette remarque mérite une vigilance particulière, car le basculement côté sud de la route, à savoir dans un espace principalement agricole, peut être en contradiction avec les objectifs poursuivis par la procédure de modification n°1 du PLUi du Bas-Chablais.

**Avis CE** Avis favorable, cette demande de rectification devrait être prise en compte.

Je note que, dans l'immédiat, l'inconstructibilité de la zone concernée du fait de son classement en A garanti la possibilité d'un aménagement routier ultérieur et qu'à ce moment-là une DUP avec mise en conformité sera probablement mieux adaptée.

### **Observation n°16 (Web)**

Par Jean-Paul VESIN

Le pétitionnaire demande que comme pour les autres OAP de la commune, le taux de mixité sociale soit de 25% pour l'OAP ANT2.

L'OAT ANT2 étant de petite taille toute disposition particulière pourrait être interprétée comme une mesure à caractère individuel.

Le pétitionnaire me semble fondé à soutenir qu'il pourrait s'agir d'une erreur matérielle.

### **Avis MOA**

Dans le cas de certaines OAP, les servitudes de mixité sociales ont été étendues au profit d'emplacement réservés ciblés uniquement sur une partie de certaines OAP. Dans le cas de ANT2 la servitude de mixité sociale est à 25% dans le dossier de Modification n°1 du PLUi du Bas-Chablais. La mise en place de cette servitude relève d'un choix de la municipalité lors de l'élaboration du PLUi du Bas-Chablais, elle ne peut donc pas être considérée comme une erreur matérielle. Avis défavorable

**Avis CE** L'erreur matérielle se situerait plutôt dans la rédaction de la page 58 du rapport de présentation : le paragraphe 1.2 concerne (à mon avis) ANT2 et non ANT3 et celui-ci prévoit effectivement un taux de 25%.

### **Observation n°17 (Web)**

Par CHANTAL DERUAZ

La pétitionnaire demande le reclassement en zone constructible de sa parcelle n°159 à Filly d'en bas commune de Sciez,

Annotation :

- Cette parcelle est actuellement classée en zone A, un reclassement en zone UD (celui des parcelles voisines n'est pas envisageable dans le cadre d'une modification.
- La pétitionnaire devrait adresser une demande, en ce sens, au MO, dans le cadre des modalités de concertation prévues dans le cadre de la révision en cours du PLUI, après vérification de la compatibilité avec le SCoT,

**Observation n°18 (Web)**

Par Jean Michel THEPENIER

Fait remarquer que l'emprise de l'autoroute Machilly Thonon n'est pas reportée sur les documents graphiques du PLUI

Annotations :

Le report de cet aménagement routier n'est pas prévu dans le cadre de la modification

**Observation n°19 (Email)**

Par Marie-Claude HERMANN

Présente plusieurs propositions concernant Veigy Foncenex

Annotation :

Déposition bien documentée mais ne rentre pas dans le cadre de la modification.

Le MO devrait prendre contact avec la pétitionnaire et lui indiquer comment prendre part à la concertation sur la révision du PLUI.

**Observation n°20 (Web)**

Par Mako Studio

Propositions de modification du règlement.

Annotation : le pétitionnaire formule des propositions de modification du règlement, que je trouve pertinentes. Mais le pétitionnaire précise également que ceci n'est pas prévu dans le projet de modification du PLUI

**Observation n°21 (Web)**

Par Redouane Hader

923A avenue de Sciez

Demande une modification du règlement concernant la création de pergola

Annotation : le projet de modification ne prévoit pas de traiter de ce point du règlement.

**Observation n°22 (Web)**

Par Joselito Grellet

Émet un avis défavorable Concerne probablement L'OAP DOU1.

Annotations : cette OAP ne fait pas partie de la modification en cours

**Observation n°23 (Web)**

Par Mickael Rosnoblet

avis défavorable sur l'OAP DOU1

Annotation :

Cette déposition porte un avis défavorable sur l'OAP DOU1 qui n'est pas concernée par le présent projet de modification.

**Observation n°24 (Web)**

Par Joris TISSOT

Le pétitionnaire demande (OAP ME5) : 1° la création une zone N sur les parcelles cadastrées D n°2230 (p) – 444 – 447 – 448 – 449 - 450 et 898 (p) permettrait de prendre en compte la protection du ruisseau et la zone d'aléas en découlant. 2° la suppression de la réalisation par tranche qui pourrait entraîner la création d'un délaissé.

Annotation : ces deux demandes s'appuient sur des considérations à caractère technique, il m'est nécessaire de connaître l'avis du MO au préalable.

**Avis MOA**

Il est déjà à souligner que l'enquête publique porte sur la modification de droit commun n°1 du PLUI du Bas-Chablais et non sur la modification simplifiée n°1 qui est engagée en parallèle et ne portant pas sur l'évolution des OAP. La Modification de droit commun n°1 du PLUI du Bas-Chablais prévoit la création de tranches dans l'OAP MES5, afin de faciliter la mise en œuvre de ladite OAP, sans



compromettre la cohérence d'ensemble. Il est à rappeler que le zonage est complété par des prescriptions environnementales.

En l'occurrence il y a le long du cours d'eau un espace de bon fonctionnement (EBF) strict et un autre d'accompagnement, qui du point de vue réglementaire garantissent la bonne prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères associées. De plus, l'OAP implique un principe d'aménagement en espace vert sur la partie sud de l'OAP. Avis défavorable

**Avis CE** D'accord avec l'avis du MO Avis défavorable

#### **Observation n°25 (Web)**

Par Alessandra Scorza

La pétitionnaire émet un avis défavorable à la modification du PLU au motif que le Bourg de Douvaine est déjà bien peuplé et comporte de nombreuses constructions.

Annotation : on peut effectivement soutenir ce point de vue et l'argumentation développée par le pétitionnaire ne me semble pas sans intérêt.

C'est pourquoi je regrette que la pétitionnaire ne précise pas sa pensée, il ne semble viser ni l'OAP DOU2 ni l'OAP DOU 5 (il me semble qu'il s'agit plutôt de DOU1, mais l'ensemble des zones U est concerné).

Les OAP non visées par la modification (DOU 1, 3&4) restent donc inchangées il en va de même pour la délimitation et le règlement applicable aux zones U.

#### **Observation n°26 (Web)**

Par Victor Kurochkin

Le pétitionnaire est venu me voir en permanence.

Le pétitionnaire présente diverses demandes relatives à son projet de rénovation du château de Buffavent , par la création d'un STECAL.

Annotation : voir observation n°2

- Je note que les PPA ont fait des réserves ne souhaitant pas la création de m2 supplémentaires.
- Je ne suis pas contre, a priori, la prise en compte de ces demandes, mais il me faut recueillir au préalable, l'avis du MO .
- Je recommande aussi au MO de consulter le SDAP

#### **Avis MOA**

Création d'un Stecal en zone Ap, il n'est pas envisagé d'accroître les possibilités de constructibilité sur ce site. Avis défavorable.

**Avis CE** : Voir N°2 Pas d'opposition de principe à cette demande, mais il ne me paraît pas possible de la prendre en compte dans le cadre de la procédure actuelle (nouveau passage en CDPNAF nécessaire) cela pourra être fait dans le cadre de la révision du PLUI.

#### **Observation n°27 (Web)**

Par CHARLES WEIDELI - 74140 DOUVAINE

Avis défavorable probablement OAP DOU1

Annotation

La modification de cette OAP n'est pas prévue dans ce dossier.

J'attire toutefois l'attention du MO sur le nombre de dépositions relatives à cette OAP.

#### **Observation n°28 (Web)**

Par Aurell Sage - Avis défavorable probablement OAP DOU1

Annotations

La modification de cette OAP n'est pas prévue dans ce dossier.

J'attire toutefois l'attention du MO sur le nombre de dépositions relatives à cette OAP.

#### **Observation n°29 (Web)**

Par Jean-Baptiste BREBAND - Demande de changement de destination pour un bâtiment situé en zone agricole.

Annotation

La loi ne permet pas ce changement de destination dans le cadre d'une modification du PLUI.

**Observation n°30 (Web)**

Par Nicol Rodriguez - 74140 Douvaine

Avis défavorable probablement OAP DOU1

Annotation

La modification de cette OAP n'est pas prévue dans ce dossier.

J'attire toutefois l'attention du MO sur le nombre de dépositions relatives à cette OAP.

**Observation n°31 (web)**

Par Lydia Luczkow

Avis défavorable pour l'OAP DOU1.

Annotation : l'OAP DOU1 n'est pas concernée par cette modification

**Observation n°32 (web)**

Par Olivier COLLET -

Avis défavorable de principe, sur l'urbanisation de Douvaine

Annotation :

Cet avis, intéressant en soi et qui n'est pas isolé, ne semble pas, toutefois, concerner la modification en cours d'enquête.

**Observation n°33 (web)**

Par Jacques Raimondi -

Avis défavorable concernant probablement DOU1.

Annotation.

L'OAP DOU1 n'est pas concernée par la présente modification.

**Observation n°34 (Web)**

Par CLAUDE AMORIC -

Concerne le projet OAP DOU1

Annotation

Cette OAP n'est pas concernée par le projet de modification.

**Observation n°35 (Web)**

Par Anthony BIRRAUX - 74140 DOUVAIN

Demande la rectification d'une erreur matérielle.

Annotation

Avis favorable l'erreur est manifeste à mon avis.

**Avis MOA**

Il est certain que les emplacements réservés sur la commune de Margencel sont à reprendre, mais cela se fera dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HM. Dans l'attente, il est indiqué que l'ER n'impactera nullement les constructions existantes sur le site, notamment l'office notariale. Avis favorable mais dans le PLUi-HM

**Avis CE** Avis favorable sous la réserve indiquée parle MO

**Observation n°36 (Web)**

Par Laurent Gautier - 1224 Chêne-Bougeries

L'OAP MES6 ne respecte pas la Loi littoral (extension limitée de l'urbanisation dans les zones proches du rivage L121-13 du CU).

Annotation : la présente modification ne concerne l'OAP MES 6 qu'en ce qui concerne le niveau de priorité (passe de 3 à 2) compte tenu de l'avancée des réflexions sur le projet.

Le MO est néanmoins invité à s'assurer de la compatibilité de cette OAP avec l'article L121-13 du CU.

**Avis MOA**

La modification du PLUi du Bas-Chablais n'a pas pour objet de supprimer des OAP et ne remet pas en cause les choix de fond ayant été approuvés en 2020.

**Avis CE** d'accord avec MO, mais la remarque du dépositaire sur la Loi Littoral reste d'actualité

**Observation n°37 (Web)**

Par anonyme

Avis défavorable sans précision sur le projet critiqué, je pense qu'il s'agit probablement de l'OAP DOU1.

Annotation

L'OAP DOU1 n'est pas concernée par cette enquête.

**Observation n°38 (web)**

Par Julie Thierry -

Le pétitionnaire souhaite que

- la parcelle BH67 ne soit plus englobée dans l'OAP.
- la parcelle BH67, actuellement en 1AUB, change de zonage, qu'elle redevienne une parcelle UX2.

Annotation

Après vérification sur le terrain il apparaît que cette légère modification du projet initial reste compatible avec le projet de développement de secteur (qui admet les activités artisanales).

L'argumentation présentée me semble pertinente

**Avis MOA**

Avis favorable à cette demande, qui ne compromet nullement le secteur OAP.

**Avis CE avis favorable**

**Observation n°39 (web)**

Par Adrien Conzelmann -

Cet avis défavorable semble concerner DOU1.

Annotation

DOU1 n'est pas concerné par la présente modification.

**Observation n°40 (Web)**

Par Sacha MOSSNER

Avis défavorable pour l'OAP DOU1.

Annotation

l'OAP DOU1 n'est pas concernée par cette modification.

**Observation n°41 (Web)**

Par Gilbert Vallet

Avis défavorable concernant DOU1 .

Annotation

Cette OAP n'est pas concernée par la présente modification

**Observation n°42 (web)**

Par Jean-luc Toffoli -

Référence à DOU1

Annotation

l'OAP DOU1 n'est pas concernée par cette modification.

**Observation n°43 (web)**

Par Jean Charles PHILIPP - jcphilipp@gmail.com

Le pétitionnaire rappelle que : « ...suite à de nombreuses entrevues avec la mairie à l'époque il a été décidé d'un commun accord que les parcelles 3545, 3540 et 3544 deviendraient "espace vert" en revanche la parcelle 3543 d'une surface de 8a91 resterait un lot à bâtir ».

**Annotation**

Je prends acte de la déposition de M Philipp qui est, en outre, venu me voir lors de ma permanence du 9 juillet à Douvaine.

Je note qu'il n'a pas fait de remarques particulières sur la modification du périmètre D'ABF.

En ce qui concerne sa demande relative à sa parcelle 3543.

Ce sujet n'étant pas prévu dans le cadre de cette modification ne peut pas être traité. C'est pourquoi j'invite M Philipp à prendre contact avec Thonon Agglo et le SDAP pour trouver une issue à cette affaire.

**Avis MOA**

Sur le fond, la suppression de la coupure verte se justifierait avec la création récente d'un chemin bitumé desservant une nouvelle opération immobilière. Ce n'est toutefois pas l'objet de la procédure de Modification de droit commun du PLUi du Bas-Chablais, ce point sera examiné en dehors de celle-ci.

**Avis CE** D'accord avec MO

**Observation n°44 (web)**

Par Patricia TARDY

Avis défavorable pour l'OAP DOU1.

**Annotation**

l'OAP DOU1 n'est pas concernée par cette modification.

**Observation n°45 (web)**

Par anonyme

Avis défavorable pour l'OAP DOU1.

Annotation l'OAP DOU1 n'est pas concernée par cette modification.

**Observation n°46 (web)**

Par Sylviane DETURCHE

Considérations de portée générale : les projets immobiliers sont trop importants.

Il faut revoir le plan de circulation en priorité

**Annotation**

Ne concerne pas directement la modification en cours.

**Observation n°47 (web)**

Par anonyme

Remarques sur l'OAP MES6.

**Annotation**

Voir N°36

La présente modification ne concerne l'OAP MES 6 qu'en ce qui concerne le niveau de priorité (passe de 3 à 2) compte tenu de l'avancée des réflexions sur le projet.

Le MO est néanmoins invité à s'assurer de la compatibilité de cette OAP avec l'article L121-13 du CU (extension limitée de l'urbanisation dans les zones proches du rivage).

**Avis MOA**

La modification du PLUi du Bas-Chablais n'a pas pour objet de supprimer des OAP et ne remet pas en cause les choix de fond ayant été approuvés en 2020.

**Avis CE** : accord avec avis MO vérifier cependant la compatibilité avec L121-13 CU

**Observation n°48 (web)**

Par Michelle JACQUET

Remarques sur l'OAP MAR2 commune de Margencel.

Annotation

La modification en cours ne concerne que l'abaissement de densité moyenne.

Les observations présentées pourront être étudiées lors des évolutions ultérieures du PLUI.

**Avis MOA**

Il n'est pas prévu d'inclure dans l'OAP MAR2 des parcelles bâties dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du PLUi du Bas-Chablais, qui porte principalement sur une réduction des densités des 2 OAP destinées à l'Habitat sur Margencel, dans la mesure de ce que peut faire cette procédure. Avis défavorable

**Avis CE** : accord avec avis MO

**Observation n°49 (web)**

Par Jean-Luc GRAND

Remarques sur le règlement article UCII voir n°20

Annotation

Le pétitionnaire formule des propositions de modification du règlement, que je trouve pertinentes.

Mais ceci n'est pas prévu dans le projet de modification du PLUI.

**Observation n°50 (web)**

Mise au point sur le projet d'OAP ANT8.

Annotation

Ceci ne constitue pas un avis défavorable une rédaction modifiée de la page 59 du rapport de présentation est envisageable.

**Avis MOA :**

L'absence d'OAP dans le projet de PLUi du Bas-Chablais constituait une erreur qu'il convenait de rectifier, afin d'apporter un cadre sur un tènement relativement grand, et qui avait fait l'objet certes d'un permis de construire antérieur à l'entrée en vigueur du document d'urbanisme actuellement opposable, mais non mis en œuvre.

**Avis CE** : accord avec avis MO il reste possible cependant de modifier la rédaction de la page 59 du rapport de présentation dans le but d'une meilleure compréhension.

**Observation n°51 (web)**

Par Yves Feigneux

Avis défavorable pour l'OAP DOU1.

Annotation

Cette OAP n'est pas concernée par le projet de modification

**Observation n°52 (web)**

Par Kristène Souche

Avis défavorable pur l'OAP DOU1.

Annotation

Cette OAP n'est pas concernée par le projet de modification

**Observation n°53 (web)**

Par Bruno Gillet

Exploite un établissement agricole enclavé dans une zone d'activité et fait état des nuisances pour son exploitation.

Annotation

La modification en cours ne traite pas de ce sujet

Mais l'attention du MO est attirée sur le problème du voisinage voire de l'enclavement des zones N par les zones U d'habitations ou d'activité et des nuisances qui en résultent pour leur exploitation L'évolution future du PLUI voire du SCoT devra en tenir compte.

**Observation n°54 (email)**

Par Avocats OPEX

Avis défavorable OAP MAR1 voir N°48

Annotation

La modification en cours ne concerne que l'abaissement de densité moyenne.

Les observations présentées pourront être étudiées lors des évolutions ultérieures du PLUI.

**Avis MOA**

Les deux OAP font l'objet d'abaissement des densités, dans la mesure de ce que peut faire une procédure de modification de droit commun.

**Avis CE** : accord avec avis MO, j'ajoute que le retrait du projet de modification maintiendrait la capacité actuellement prévue au PLUI, ce que ne souhaite pas le déposant

**Observation n°55 (web)**

Par Claudine Guichous Demande de rectification d'erreur matérielle.

Annotation

L'erreur me semble établie, avis favorable à un reclassement en zone UC

**Avis MOA**

Il ne s'agit pas d'une erreur matérielle, car ce passage résulte d'une demande communale, mais si la mairie confirme l'absence d'opportunité de passer en UE ces parcelles, alors celles-ci reviendront en UC. Avis favorable

**Avis CE** : accord avec avis MO

**Observation n°56 (web)**

Par Bruno gillet -

Exploite un établissement agricole enclavé dans une zone d'activité et fait état des nuisances pour son exploitation voir n°53.

Annotation

La modification en cours ne traite pas de ce sujet

Mais l'attention du MO est attirée sur le problème du voisinage voire de l'enclavement des zones N par les zones U d'habitations ou d'activité et des nuisances qui en résultent pour leur exploitation L'évolution future du PLUI voire du SCoT devra en tenir compte.

**Observation n°57 (web)**

Par Jean-Luc Grand -

Remarques sur l'OAP MAR2 commune de Margencel.

Voir n°48

Annotation

La modification en cours ne concerne que l'abaissement de densité moyenne.

Les observations présentées pourront être étudiées lors des évolutions ultérieures du PLUI.

**Avis MOA**

Les deux OAP font l'objet d'abaissement des densités, dans la mesure de ce que peut faire une procédure de modification de droit commun.

**Avis CE** : accord avec avis MO

**Observation n°58 (web)**

Par Charles Weideli -

Avis défavorable pour DOU1

Annotation

L'OAP DOU1 n'est pas concernée par cette modification

**Observation n°59 (web)**

Par Jean-Claude Fert -

Opposition au STECAL ACe (centre équestre) sur la commune d'Yvoire.

Annotation

Ce projet prévoit de doubler la capacité d'accueil prévu dans une zone AP ceci peut sembler excessif et je ne suis pas sûr que ce soit réglementairement possible.

**Avis MOA**

Lors de l'approbation du PLUi du Bas-Chablais, ce STECAL était celui disposant des plus faibles capacités de constructibilité parmi ceux destinés à l'activité équestre. Depuis l'entrée en vigueur du PLUi du Bas-Chablais, les besoins se sont précisés, et il est devenu nécessaire de revoir les surfaces d'emprise au sol, notamment pour des questions de confort et de conditions des animaux.

**Avis CE** : l'argumentation du MO est certes recevable, mais je maintiens que cette augmentation de capacité me semble excessive.

Je ne suis, en outre, pas convaincu par (après discussion avec le MO) la pertinence d'un classement particulier NCe pour le genre d'activité.

Je conseille au MO de consulter les services de l'État et de la profession agricole :

- Pour juger de la nécessité d'une telle emprise
- Pour évaluer l'impact sur l'activité agricole.
- Pour savoir si le STECAL est nécessaire dans ce cas et si ceci ne peut pas être résolu dans le cadre du règlement des zones N.

**Observation n°60 (web)**

Par Patricia Yearwood -

Remarques sur l'OAP MES6.

Voir N°36

Annotation

La présente modification ne concerne l'OAP MES 6 qu'en ce qui concerne le niveau de priorité (passe de 3 à 2) compte tenu de l'avancée des réflexions sur le projet.

Le MO est néanmoins invité à s'assurer :

D'une part de la compatibilité de cette OAP avec l'article L121-13 du CU (extension limitée de l'urbanisation dans les zones proches du rivage).

Et, d'autre part, de la possibilité réglementaire de réduire la constructibilité de cette zone dans de telles proportions

**Observation n°61 (web)**

Par Jean Yves BARNAVON -

Demande de rectification du périmètre de l'OAP ME5.

Annotation

Une modification limitée est recevable dans le cadre de cette enquête, le reste pourra être abordé ultérieurement.

**Avis MOA**

Une légère modification est envisageable pour sortir la terrasse effectivement coupée par la limite de l'OAP sur la parcelle D 3098.

**Avis CE** : Accord avec avis MO

**Observation n°62 (web)**

Par Sebastien Gomy

Avis négatif de portée générale.

Annotation

La modification du PLUI n'est pas le cadre réglementaire pour traiter d'une remise en cause globale du PLUI.

J'attire toutefois l'attention du MO sur cette déposition.

**Observation n°63 (web)**

Par Patricia Yearwood -Remarques sur l'OAP MES6.Voir N°36

Annotation : La présente modification ne concerne l'OAP MES 6 qu'en ce qui concerne le niveau de priorité (passe de 3 à 2) compte tenu de l'avancée des réflexions sur le projet.

Le MO est néanmoins invité à s'assurer :

- -d'une part de la compatibilité de cette OAP avec l'article L121-13 du CU (extension limitée de l'urbanisation dans les zones proches du rivage).
- -d'autre part, de la possibilité réglementaire de réduire la constructibilité de cette zone dans de telles proportions.

**Observation n°64 (web)**

Par anonyme : a

Avis défavorable pour DOU1

Annotation

L'OAP DOU1 n'est pas concernée par cette modification

Observations ne figurant pas au registre dématérialisé reçues par mail

2 observations reçues par mail, mais déposées également au registre dématérialisé :

- Association Mémoire et Patrimoine de Veigy-Foncenex voir n°19.
- Grenat voir n°12

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

**Observation n°R1**

Grevaz Marie Thérèse

Demande de reclassement de parcelle A en UD

Annotation

Ceci n'est pas possible dans le cadre d'une modification

**Observation n°R2**

M Dubouloz demande de possibilité de construire un garage à Margencel.

Annotation

Ceci n'est pas prévu dans ce projet de modification

Observations ne figurant pas au registre dématérialisé reçues par courrier

**Observation n°C1**

Mme Sauthier demande de reclassement de parcelle classée A en U

Annotation

Ceci n'est pas possible par une modification de PLU, une révision est nécessaire.

**Observation n°C2**

M Barnavon : voir n°61

**Observation n°C3**

M Lolagnier demande de reclassement de 2 AU en 1 AU commune de Sciez.

Annotation je n'ai pas pu retrouver l'emplacement de la parcelle, mais le projet de modification n'a pas prévu d'ouverture à l'urbanisation de zone 2 AU sur Sciez.

Annecy le 6 septembre 2022



Bruno Perrier Commissaire Enquêteur



# Conclusions du Commissaire Enquêteur

Modification N°1 du PLUI de la CDA de Thonon Agglomération

Exposé préliminaire.

Le PLUI est récent (25 février 2020) et il est en cours de révision (PLUI HD prescrit par délibération du 23 février 2021), dans l'attente de cette révision et dans le but d'en améliorer l'application et de procéder à quelques évolutions (nombreuses OAP notamment) la collectivité a décidé de mettre en œuvre une modification de son PLUI.

Ce projet de modification prévoit :

- L'ouverture à l'urbanisation de zone 2 AU à Douvaine et Lully.
- La création de 6 STECAL et la modification de 2 STECAL à Excenevex et Yvoire
- La modification de 13 OAP.
- Des modifications du règlement
- L'identification de 2 changements de destination.
- L'évolution de 7 emplacements réservés.
- L'évolution des servitudes de gel, de préservation des éléments végétaux et de mixité sociale

L'ensemble reste toutefois dans le cadre prévu pour une modification. Les orientations définies par le PADD sont respectées et il n'est pas prévu de réduire les zones naturelles et agricoles (hors STECAL)

Les avis des PPA (personnes publiques associées) peuvent être considérés comme favorables.

- Les réserves et recommandations peuvent être examinées au cas par cas, le MO devra veiller à ce qu'elles correspondent aux objectifs et au contenu du dossier de modification.
- La prise en compte éventuelle de ces demandes (si elles concernent le dossier) ne devrait pas remettre en cause l'économie générale du projet de modification.
- Certaines remarques (formulées notamment par les services de l'État) portent sur des problèmes de légalité, j'invite le MO à en tenir compte.
- Les observations de la MRAE ne me semblent pas être de nature à remettre en cause cette modification. Le MO est toutefois invité à les prendre en compte lors des phases ultérieures : PLUI HD, éventuellement SCoT et études d'impact diverses

Les observations faites par le public.

J'ai reçu 23 personnes au cours des permanences. Certaines ne sont venues que pour se renseigner et d'autres pour des requêtes individuelles qui ne pouvaient pas être prises en compte car non prévues dans cette modification (la plupart relevaient en outre de la révision), les autres ont, à ma demande, fait des dépositions écrites sur le registre dématérialisé ou par courriel.

Le registre dématérialisé contient 64 dépositions, mais plus de la moitié de celles-ci (38) ne sont pas recevables car elles ne concernent pas la présente modification. Il convient de noter que plusieurs d'entre elles n'auraient pu faire l'objet d'une modification car elles relèvent de la révision du PLUI

(si ce n'est du SCoT). Il convient de noter que 19 d'entre elles sont relatives à l'OAP DOU1 (soit pour la contester soit pour demander la modification de la délimitation ou du règlement).

On consultera dans mon rapport les dépositions présentées à titre individuel et les réponses que j'ai faites à ces dernières (le Maître d'ouvrage ayant été consulté au préalable).

Les dépositions relatives à une demande de reclassement de terrains A ou N en U, qui sont monnaie courante en matière de modification restent dans les proportions habituellement constatées.

La part des dépositions relatives aux OAP (DOU1, MA1, MA2, ME6 surtout) est, en revanche importante, d'autant que l'une n'est pas concernée par la modification. Pour l'autre, il ne s'agit que d'en faire évoluer la date de mise en œuvre.

La procédure d'OAP fait souvent l'objet de contestations dont la plus fréquente est l'attitude des riverains envers ce qu'ils considèrent, à tort ou à raison, comme une densification excessive.

Cette procédure (OAP) ayant l'avantage d'être un des meilleurs moyens disponibles pour parvenir à limiter l'étalement urbain, le Maître d'ouvrage ne peut pas l'ignorer, mais il lui appartient de faire savoir que c'est au niveau du PLUI HD voire du SCoT que ces problèmes doivent être abordés.

On doit considérer qu'en ce qui ne concerne que la modification celle-ci n'est contestée ni dans son principe ni dans son contenu.

### 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 Thonon agglomération le 11/08/2022.
- Vu la réponse qui m'a été adressée, par Thonon agglomération, le 19/08/2022.

#### Compte tenu :


- De la nécessité de procéder à des adaptations mineures du PLUI, dans l'attente de la révision.
- Que les orientations générales du PADD restent inchangées.
- Que la portée de cette modification reste dans le cadre réglementairement prévu.

### **Je donne un avis favorable au projet de modification N° 1 du PLU du Bas Chablais**

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, sont joints à mon rapport et ont valeur de **recommandations**,

Fait à Annecy le 06/09/2022  
Le commissaire enquêteur.



**Bruno Perrier**

## **CDA de Thonon agglomération**

### **Enquête publique sur :**

- **La modification n°1 du PLUI du Bas Chablais.**
- **La modification du PDA de monuments historiques à Douvaine.**
- **La déclaration de projet « groupe scolaire de Sciez »**

#### **Synthèse présentée au Maître d'ouvrage.**

L'enquête s'est déroulée sans problèmes particuliers du 13 juin au 11 août 2022.

J'ai assuré les 6 permanences prévues. Au cours de ces permanences, j'ai reçu 23 personnes : certaines ne sont venues que pour se renseigner et d'autres pour des requêtes individuelles qui ne pouvaient pas être prises en compte car non prévues dans cette modification (la plupart relevaient en outre de la révision), les autres ont, à ma demande, fait des dépositions écrites sur le registre dématérialisé.

Le registre dématérialisé contient 64 dépositions, mais plus de la moitié de celles-ci (38) ne sont pas recevables car elles ne concernent pas la présente modification. Il convient de noter que plusieurs d'entre elles n'auraient pu faire l'objet d'une modification car elles relèvent de la révision du PLUI (si ce n'est du SCoT). Il convient de noter que 19 d'entre elles sont relatives à l'OAP DOU1 (soit pour la contester soit pour demander la modification de la délimitation ou du règlement).

La note annexe à cette synthèse ne porte donc que sur les dépositions recevables accompagnées de mes annotations, afin que vous puissiez me faire part de vos commentaires.

Mon rapport prendra en compte toutes les dépositions (leur nombre n'étant pas excessif une réponse individuelle est possible) et je préciserai pourquoi elles ne sont pas recevables.

En ce qui concerne les enquêtes jointes :

- La modification du PDA monuments historiques de Douvaine n'a pas fait l'objet de position défavorable. J'ai reçu le propriétaire en permanence le 9 juillet à Douvaine (observation N°43). La demande de ce dernier concerne le PLUI, mais ne peut recevoir une réponse dans le cadre de cette modification.
- La DP « groupe scolaire de Sciez » n'a pas fait l'objet de remarques particulières.

On notera parmi les dépositions recueillies :

- En ce qui concerne les STECAL une forte opposition bien argumentée contre le STECAL ACe centre équestre commune d'Yvoire N°59,
- En ce qui concerne le STECAL de Buffavent deux dépositions (N°2 et 26) présentent des demandes relatives à la taille définitive de l'opération projetée qui pose un problème compte tenu de l'avis des PPA et appellent à une position de principe quant à la portée des zones NAp.

En ce qui concerne les OAP :

- Opposition à MAR1 & 2, mais la modification ne porte que sur la capacité et n'est donc que partiellement recevable. Mon avis personnel est que, dans le cadre d'une modification, une réduction de capacité ne peut être que limitée et qu'une réduction trop importante nécessiterait un nouveau PADD (après vérification de la compatibilité avec le SCoT).
- Opposition à MES6, même remarque avec, en outre, une interrogation quant à l'interprétation de « l'extension limitée de l'urbanisation dans les zones proches du rivage ».

- demandes relative à l'OAP ME5 N°61 (rectification du périmètre)
- Demandes relatives au règlement de l'OAP SC19 N° 13 J (demandes à caractère technique nécessitant de connaître votre avis).
- Demande de modification l'OAP SCI12 (N°38) qui ne me semble pas remettre en cause l'aménagement prévu dans ce secteur (OAP SCI12 et zone1 AUB et UX2)

Les demandes de correction d'erreur matérielle : 2 demandes N°35&55 me semblent devoir être retenues pour la N°16 j'ai besoin de votre avis.

En ce qui concerne le dossier :

Je l'ai trouvé inutilement lourd. Le seul rapport de présentation aurait été suffisant. Le règlement et les documents graphiques du PLUI actuel sont consultables dans les Mairies et sur Internet ; leur présence dans le dossier, outre les frais de reproduction, est source de confusion et est probablement à l'origine de plusieurs dépositions non recevables. Le Maître d'ouvrage ne saurait cependant être tenu pour seul responsable de cette inflation.

L'intention prioritaire du Maître d'ouvrage étant de mener dans les meilleurs délais la révision du PLUI, je pense qu'il aurait intérêt à faire connaître aux pétitionnaires qu'ils peuvent s'exprimer dans le cadre de la concertation mise en place.

Il me semble cependant important de rappeler que la procédure de modification, par ailleurs parfaitement exposée dans les pages 8à10 du rapport de présentation, est strictement encadrée par le Code de l'Urbanisme, quant à son contenu, et ne constitue, en aucun cas, un PLUI intérimaire.

Fait à Annecy le 16/08/2022  
Le commissaire enquêteur.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bruno Perrier', written over a light blue grid background.

**Bruno Perrier**

PJ Avis recueillis auprès du public

### **Observations générales du Maître d'ouvrage**

Le projet de Modification de droit commun du PLUi du Bas-Chablais a été engagé pour apporter des évolutions ne remettant pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme actuellement en vigueur, mais vise à faire évoluer un certain nombre de points, afin de tenir compte de l'application depuis le 13 mars 2020 (entrée en vigueur) du PLUi du Bas-Chablais.

S'agissant de la lisibilité du dossier, même s'il est compréhensible que sa lecture soit complexe, cela est intrinsèquement lié au formalisme imposé par les procédures d'urbanisme. Cependant un effort important de vulgarisation a été fait dans le rapport de présentation, appuyé par la plateforme dématérialisée pour consulter le dossier et laisser facilement des observations.

Si certaines demandes et observations justifient une prise en compte dans le dossier de modification qui sera soumis à approbation, il est effectivement à noter que nombre d'entre elles sortent du champ d'application de la procédure. C'est notamment le cas des demandes de

reclassement en constructible, de la suppression des OAP ou de leurs modifications

substantielles, mais aussi des remarques quant aux orientations du PLUi du Bas-Chablais... D'ailleurs à ce propos, et en réponse aux contributions estimant le PLUi du Bas-Chablais peu vertueux du point de vue environnemental, bien que cela ne soit pas l'objet de cette procédure, il convient de rappeler les éléments suivants

- Le PLUi du Bas-Chablais a très largement accentué les efforts en matière de développement durable : reclassement en zones agricoles et naturelles de +80 hectares ;
- Dispositions renforcées en matière de maintien d'espaces perméables et de pleines terres sur les espaces constructibles ;
- Dispositions en faveur des productions d'énergies renouvelables ;
- Articulation des politiques d'urbanisation avec celles relatives aux projets de transports en commun et de modes doux ;
- Volonté de mixité fonctionnelle des secteurs pour réanimer les centres-bourg et limiter les flux, notamment des véhicules individuels **-+** rééquilibrage de l'offre commerciale périphérique et celle des centres-bourg ;
- Renforcement massif des protections des espaces présentant des sensibilités environnementales **-+** coupures vertes, espaces de bon fonctionnement, réservoirs de biodiversité, coupures d'urbanisation... ;

Le PLUi-HM engagé sur les 25 communes poursuivra ces efforts, notamment sur la question du renouvellement urbain, des politiques de mobilités, mais de façon générale, sur tous les aspects tendant à un développement plus harmonieux du territoire.

Il est peu contestable que le PLUi du Bas-Chablais s'inscrit dans une tendance volontariste en matière de développement durable, comme le sont les autres documents d'urbanisme locaux approuvés ces dernières années, et cela se poursuivra et se renforcera dans les prochains documents d'urbanisme.

Enfin, au regard de la procédure majeure du PLUi-HM prescrite en janvier 2021 sur les 25 communes de l'Agglomération, et dont les études ont démarré au 1er semestre 2022, cette procédure de modification n'a pas vocation à établir un nouveau PLUi intermédiaire.

Nous invitons le public à se rendre sur le site internet de Thonon Agglomération : <https://www.thononagglomeration.fr/229-le-plui-hm.htm> pour s'informer à propos de l'élaboration du PLUi-HM, démarche structurante pour le territoire, et qui vient de débuter. Des actions de concertations s'effectueront jusqu'à l'arrêt prévu à la toute fin 2024.

Pour conclure sur la modification de droit commun du PLUi du Bas-Chablais, celle-ci n'a donc pour objet que des évolutions strictement encadrées par le Code de l'urbanisme, et il convient de respecter ce cadre juridique.

Thomas LAROCHE  
Responsable du Service Urbanisme  
Le 19 août 2022

PJ réponse aux commentaires du Commissaire Enquêteur

*Les avis du MO sont reportés dans l'analyse des dépositions . Voir : Examen des observations et avis recueillis. Dépositions recueillies au cours de l'enquête et avis du CE,*

# CDA de Thonon agglomération

## Conclusions du Commissaire Enquêteur

Sur le projet de

Modification du PDA de monuments historiques de Douvaine historiques à Douvaine.

Exposé préliminaire.

La loi du 7 juillet 2016 a modifié les dispositions applicables en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager. Les périmètres de protection deviennent des PDA (périmètres délimités des abords). Ceci se traduit notamment par l'abandon de la notion de « covisibilité ».

La procédure applicable est celle de l'article L.621-31 du Code du Patrimoine.

Objectifs de cette modification.

La commune de Douvaine possède deux monuments historiques :

- Le Manoir Chapuis (XVIII<sup>ème</sup> siècle inscrit le 29 juin 1995)
- L'ensemble urbain contemporain Hausermann -Costy (début travaux 1972 inachevé inscrit le 20 janvier 2017).

Ces deux monuments sont situés dans la zone urbaine de Douvaine. La forte pression immobilière constatée sur le secteur justifie que la protection de leurs abords fasse l'objet d'un travail approfondi. Le périmètre proposé (p16 du rapport) suit de près le parcellaire, et concerne surtout des parcelles bâties, à l'exception de la partie NW qui englobe le Château des Troches et ses abords.

En conformité avec les dispositions de l'article L.621-31 du Code du Patrimoine, j'ai pris contact avec le propriétaire qui est venu à ma permanence du 9 juillet à Douvaine et a fait une déposition (N°43, voir le rapport analyse des dépositions recueillies). Ce dernier ne fait pas de remarques particulières sur la modification du périmètre, sa déposition relevant du PLUI en cours de révision. J'ai également pris contact avec le service d'urbanisme de la Mairie qui m'a informé que le conseil municipal de Douvaine a délibéré favorablement le 11 octobre 2021.

Aucune déposition relative à ce projet de modification du PDA n'a été portée au registre

En conclusion de cette enquête

**Avis favorable sans observations**

Fait à Annecy le 06/09/2022

Le commissaire enquêteur.



**Bruno Perrier**



# CDA de Thonon agglomération

## Conclusions du Commissaire Enquêteur

Sur le projet de

Déclaration de projet « groupe scolaire de Sciez »

Exposé préliminaire.

La situation scolaire de la commune de Sciez est actuellement très tendue avec deux groupes scolaires aux effectifs élevés.

La réalisation de nouvelles classes est nécessaire compte tenu

- D'une part de la situation actuelle,
- D'autre part des perspectives de développement prévues par le SCoT.

Une zone Ne (zone naturelle d'équipement public) a été prévue à cet effet mais, compte tenu de la présence d'une zone humide, le projet n'est pas réalisable dans le cadre du PLUI actuel.

C'est pour cette raison que la communauté de communes a mis en œuvre cette procédure de Déclaration Préalable emportant mise en compatibilité.

Le dossier après avoir présenté l'analyse du contexte démographique et des besoins en matière scolaire (p9à12), expose la démarche ayant abouti au choix du site des Crêts (pages 13 à17) et présente le projet (pages18 à22). Cette analyse me semble pertinente et n'a pas été contestée dans le cadre de cette enquête.

Les évolutions à apporter au PLUI sont les suivantes :

- Extension de la zone UE estimée à 1.29ha sur l'emplacement de l'actuelle zone Ne.
- Suppression d'une coupure verte.

La parcelle n°51 est préservée dans son zonage actuel. Il s'agit, en effet d'un corridor écologique et d'un espace de bon fonctionnement de cours d'eau. Elle est également sujette à des risques naturels : glissement de terrain et manifestation torrentielle.

Il n'est pas prévu de modifications du règlement (zone UE)

Les PPA ayant fait des remarques sur l'évaluation environnementale, j'invite le Maître d'ouvrage à en tenir compte dans la suite des opérations.

Je n'ai reçu aucune observation de la part du public.

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 l'absence d'opinions exprimées et de dépositions présentées au cours de l'enquête opinions et dépositions recueillies au cours de l'Enquête (voir le rapport d'Enquête).

Compte tenu :

- De la nécessité établie de disposer dans les meilleurs délais d'une capacité d'accueil scolaire compatible avec les besoins actuels et les perspectives de développement prévues au SCoT.
- De la nécessaire adaptation du OLUI à ce projet.
- De l'urgence de réaliser rapidement cet équipement.
- Que la procédure de « Déclaration de projet emportant mise en compatibilité » est la mieux adaptée à cette situation.

**Je donne un avis favorable au projet déclaration de projet  
« Groupe scolaire de Sciez »**

Cet avis ne fait l'objet d'aucune réserve j'invite le Maître d'ouvrage, à titre de recommandation, à prendre en compte les remarques des PPA pour la suite des opérations.

Fait à Annecy le 06/09/2022  
Le commissaire enquêteur.



**Bruno Perrier**