

Mairie de Thonon-les-Bains
Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal
Séance du 18 décembre 2013

CM-20131218-09

URBANISME

Révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) - Approbation

Monsieur le Maire expose :

- VU le code général des collectivités territoriales ;
- VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.123-10, R.123-19, R.123-24 et R.123-25 ;
- VU le plan local d'urbanisme en vigueur ;
- VU la délibération du Conseil Municipal du 30 juillet 2008 prescrivant la révision générale du plan local d'urbanisme ;
- VU la délibération du 20 février 2013 prenant acte du débat relatif aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- VU les délibérations du 24 avril 2013 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU ;
- VU les avis des personnes publiques joints au dossier d'enquête publique ;
- VU l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement ;
- VU l'avis favorable de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites
- VU les observations du public ;
- VU le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ;
- VU la note de synthèse annexée à la présente délibération ;
- VU le projet de PLU annexé ;

Par délibération du 30 juillet 2008, le Conseil Municipal a prescrit la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU).

Lors de sa séance du 20 février 2013, le Conseil Municipal a débattu sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables. Dix orientations ont été arrêtées pour déterminer l'aménagement et le développement du territoire communal.

Le projet de révision du plan local d'urbanisme a été arrêté par le Conseil Municipal lors de sa séance du 24 avril 2013. Ce projet a ensuite été soumis pour avis aux différentes personnes publiques compétentes telles que définies par les textes en vigueur.

A l'issue de ces différentes consultations, le projet de révision de plan local d'urbanisme a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 16 octobre au 19 novembre 2013. Au terme de son rapport, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable, assorti de plusieurs observations reprises dans ses conclusions motivées.

Le projet arrêté de révision de plan local d'urbanisme a ainsi été modifié pour tenir compte, en tant que de besoin, des avis des personnes publiques compétentes, des observations émises lors de l'enquête publique et du rapport du commissaire enquêteur, selon la note annexée à la présente délibération.

CONSIDERANT que les résultats de l'enquête publique et que les avis rendus par les personnes publiques associées justifient quelques modifications mineures du projet de révision du plan local d'urbanisme, exposées dans la note annexée à la présente ;



MAIRIE DE THONON-LES-BAINS

Extrait du Registre des délibérations du Conseil Municipal de la Ville de THONON-LES-BAINS

Séance du 18 décembre 2013

L'an deux mille treize, le dix-huit décembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal, convoqué par lettres à domicile le neuf et le douze décembre deux mille treize, s'est réuni à l'Hôtel de Ville dans la salle ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Jean DENAIS, Maire de la Ville.

Etaient présents MM. Les Conseillers Municipaux :

M. Jean DENAIS, M. Didier BUQUIN, M. Charles RIERA, Mme Patricia FAVRE-VICTOIRE, M. Gilles CAIROLI, Mme Michèle CHEVALLIER, Mme Chantal CHAMBAT, Mme Astrid BAUD-ROCHE, M. Lucien VULLIEZ, Mme Edith GALLAY-BRUNET, M. Michel PITTET, Mme Joëlle BOUCHIER GOUNIOT, M. François PRADELLE, Mme Elisabeth BONDAZ, M. Antonio FERNANDES, M. Jean-Claude DRUART, Mme Marie-Christine DESPREZ, M. Laurent GRABKOWIAK, Mme Evelyne GARÇON, M. Jean-Paul GERARD, Mme Edith LANVERS, M. Guy HAENEL, M. Georges CONSTANTIN, Mme Christiane ALBERTINI-PINGET, Mme Virginie JOST-MARIOT, Mme Brigitte BAPT-DUFRESNE, M. Christophe ARMINJON, M. Cédric DALIBARD, Mme Isabel CONÇEICAO-TOMAZ, Mme Brigitte MOULIN, Mme Marion COLLOUD, M. René GARCIN, M. Bernard AINOUX.

Absents excusés :

Mme Jacqueline SIROUET, M. Kamel HAFID, M. Pierre GENON-CATALOT, M. Jean-Paul MOILLE, M. Paul LORIDANT, M. Stéphane GANTIN.

Les membres dont les noms suivent ont donné à des collègues de leur choix pouvoir écrit de voter, en leur nom, par application des dispositions de l'article L. 2121-20 de la Loi n° 96-142 du 21 février 1996 relative à la partie législative du Code Général des Collectivités Territoriales :

NOMS DES MANDANTS	A	NOMS DES MANDATAIRES
Mme Jacqueline SIROUET	à	M. Gilles CAIROLI
M. Pierre GENON-CATALOT	à	M. Lucien VULLIEZ
M. Jean-Paul MOILLE	à	Mme Christiane ALBERTINI-PINGET
M. Paul LORIDANT	à	M. Georges CONSTANTIN
M. Stéphane GANTIN	à	M. Christophe ARMINJON

Le Conseil Municipal a désigné secrétaire de séance Monsieur FERNANDES.

Le compte rendu de la séance est affiché par extraits à la porte de la Mairie le vingt-six décembre deux mille treize.

CONSIDERANT que ces modifications apportées au projet du PLU arrêté ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ;

CONSIDERANT que le PLU, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément à l'article R.123-21-1 du code de l'urbanisme ;

Le Conseil Municipal est invité à bien vouloir :

APPROUVER la révision générale du plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Elle deviendra exécutoire après accomplissement de la dernière de ces mesures de publicité et à compter de sa réception en préfecture ou sous-préfecture.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal approuve, par 27 voix pour et 11 voix contre (Monsieur CONSTANTIN, Monsieur CONSTANTIN porteur du pouvoir de Monsieur LORIDANT, Madame ALBERTINI-PINGET, Madame ALBERTINI-PINGET porteur du pouvoir de Monsieur MOILLE, Madame JOST-MARIOT, Madame BAPT-DUFRESNE, Monsieur ARMINJON, Monsieur ARMINJON porteur du pouvoir de Monsieur GANTIN, Madame MOULIN, Monsieur GARCIN, Monsieur AINOUX), la proposition présentée.

Les signatures des Conseillers Municipaux figurent dans le registre, au feuillet de clôture de séance.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil Municipal.

Le Maire,



Jean DENAIS.

Pour copie conforme,
déposé en Préfecture, le ...1.6...JAN. 2014

Certifié exécutoire,
après publication ou notification



Pour le Maire et par délégation
Le Directeur chargé
de l'Administration Générale

Note de synthèse jointe à la délibération du 18 décembre 2013 approuvant la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU)

RAPPEL DE LA PROCEDURE

- Lancement de la procédure

- Par délibération du 30 juillet 2008, le Conseil municipal de la commune de Thonon les Bains a prescrit la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) qui avait été approuvé le 25 juin 2003. Il s'agissait d'intégrer des documents supracommunaux approuvés ou en cours d'élaboration, ainsi que de prendre en compte les évolutions législatives récentes.

En effet, le schéma de cohérence territoriale du Chablais (SCoT) a été approuvé le 23 février 2012. Par ailleurs, la Commune a été dans l'obligation d'engager une procédure d'élaboration d'un programme local de l'habitat (PLH) avec lequel le PLU doit être compatible. Celui-ci a été adopté le 30 janvier 2013.

- PADD

Lors de sa séance du 20 février 2013, le Conseil municipal a débattu sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables. Dix orientations ont été arrêtées pour déterminer l'aménagement et le développement du territoire communal :

- Mettre en place les conditions d'accueil des éléments structurants du développement urbain ;
- Développer la vocation de la commune comme pôle économique, commercial et d'emploi ;
- Renforcer l'accessibilité du territoire notamment en intégrant pleinement les effets à attendre des projets de transports structurants programmés ;
- Conforter la vocation de la commune comme pôle central culturel et de loisirs ;
- Permettre à tous l'accès à un logement de qualité ;
- Renforcer le tissu des pôles de proximité pour satisfaire les besoins locaux ;
- Pacifier les déplacements dans le centre-ville et dans les pôles de proximité ;
- Concilier urbanisation et maintien d'un environnement de qualité ;
- Protéger les ressources aquatiques et agricoles ;
- Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques.

- Bilan de la concertation

La concertation a eu lieu tout au long de la démarche d'élaboration du projet de plan local d'urbanisme de la prescription de la révision à l'arrêt du projet, soit du 30 juillet 2008 au 24 avril 2013, et a ponctué ses différentes étapes.

Le bilan de la concertation a été tiré par le Conseil municipal lors de la séance du 24 avril 2013.

Certains grands thèmes abordés lors de la concertation ont été d'ailleurs repris lors de l'enquête publique :

- Protection de la végétation en ville et des espaces naturels et agricoles en périphérie immédiate ;
- Modération de la densification ;
- Densification privilégiée des zones du centre ville ;
- Croissance de la population accompagnée de croissance d'emplois sur le territoire ;
- Limitation de la hauteur des constructions et distances d'implantation des constructions entre elles plus importantes que les distances actuelles ;
- Préservation des vues sur le lac depuis le boulevard de la Corniche, notamment par une hauteur des constructions et une composition urbaine adaptée ;
- Prise en compte de l'impact de la densification sur la qualité de vie ;
- Développement du réseau des pistes cyclables ;
- Positionnement de Thonon-les-Bains par rapport à Genève en évitant que la commune en devienne la banlieue résidentielle ;
- Reclassement de certains terrains actuellement constructibles en zone naturelle ;
- Prise en considération des problématiques liées au franchissement de la voie ferrée.

- Arrêt du projet

Le projet de PLU arrêté le 24 avril 2013 par le Conseil municipal a été transmis aux personnes publiques associées à l'élaboration du projet de PLU, ainsi qu'à toutes les communes limitrophes qui en avaient fait la demande. Le projet a également été transmis à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles. Le PLU ayant l'objet d'une évaluation environnementale, il a également été transmis à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement. Ces personnes publiques disposaient de trois mois pour donner leur avis dans les limites de leurs compétences propres. À défaut, leur avis est réputé favorable.

Le Comité national de la conchyliculture, les communes limitrophes et le syndicat intercommunal des bus de l'agglomération de Thonon-les-Bains (SIBAT) n'ont pas émis d'avis. Par conséquent, celui-ci est réputé favorable. Par ailleurs, certaines personnes publiques n'ont pas exprimé clairement d'avis favorable ou défavorable et n'ont pas émis de réserve. Leur avis est donc considéré comme favorable par défaut. Néanmoins, leurs observations ont été analysées et prises en compte.

- Enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 16 octobre au 19 novembre 2013 à 12h00.

Le commissaire enquêteur a tenu cinq permanences en mairie :

- Lundi 16 septembre 2013 de 14h00 à 17h00,
- Jeudi 26 septembre 2013 de 09h00 à 12h00,
- Mercredi 2 octobre 2013 de 09h00 à 12h00,
- Vendredi 11 octobre 2013 de 14h00 à 17h00,
- Samedi 19 octobre 2013 de 09h00 à 12h00.

Le dossier d'enquête publique et un registre destiné à recueillir les observations ont été tenu à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête au service Urbanisme de la mairie et les jeudis matin sur la place du marché. Par ailleurs, afin d'assurer l'accès au dossier au plus grand nombre, des permanences ont été organisées les jeudis soirs jusqu'à 19h00 et les samedis matin. Ces permanences ont rencontré un succès mitigé. Aucune personne n'est venue consulter le dossier le jeudi. Le samedi a permis de renseigner seulement quelques administrés.

Trente-deux mentions ont été déposées sur le registre électronique, quarante-deux ont été portées sur le registre tenu à disposition en mairie et deux sur le registre du marché.

Deux cent quarante-quatre courriers ont été réceptionnés en mairie. Dans la mesure où certains de ces courriers étaient identiques mais émanaient de personnes différentes, ou constituaient un additif à un courrier envoyé antérieurement, on peut considérer en définitive qu'une centaine d'observations différentes ont été reçues en mairie.

AVIS ET MODIFICATIONS APPORTÉES

Le plan local arrêté par le Conseil municipal ne peut être modifié après l'enquête publique que pour tenir compte des avis des personnes publiques, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Les modifications qui ont été apportées au projet de révision du PLU arrêté ne portent pas atteinte à l'économie générale de celui-ci. Ces modifications sont les suivantes (en gras ci-dessous) :

- LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

Elles ont formulé des avis assortis de réserves et des remarques ou seulement des remarques. Les observations en italique sont celles des PPA.

1. Les services de l'État :

L'État a émis un avis favorable assorti de quatre réserves :

1. *"Classer en zone naturelle le secteur de Corzent, faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation" intitulée "les secteurs des bords du lac" :*
⇒ **La zone correspondant à l'OAP "les secteurs des bords du lac" a été rétablie dans son classement en secteur Ni, comme au PLU actuellement opposable.**

2. *"Réduire la zone UT (touristique), compléter son règlement et modifier le zonage pour les parkings existants et à créer dans cette zone"* :
- Le parking situé en face du Château de Ripaille occupe du foncier communal et est situé en site classé. Les risques de constructions sont donc très hypothétiques.
- ⇒ **Un secteur UTp a été mis en place pour ce secteur spécifique, pérennisant l'existence du parking et où les autres constructions sont interdites.**
- Le parking situé à Rives ne répond pas à la même logique. Comme cela est précisé dans l'OAP de Rives, ce parking sera souterrain et les espaces verts seront restitués en surface. Sa vocation est multiple et répond notamment aux objectifs du SCoT de rabattement des véhicules motorisés individuels vers les transports collectifs. Le projet de parking est inscrit à ce titre dans le document d'orientations générales (DOG du SCoT p 25). Il permettra également le stationnement en saison touristique, en complément des stationnements existants sur le quai de Rives. Cette complémentarité permettra d'envisager le retournement des véhicules et la possible fermeture à la circulation de la place du 16 août 1944 lors de manifestations exceptionnelles, voire en période estivale.
- Par ailleurs, l'espace pressenti pour l'implantation du parking souterrain est situé en site inscrit. Ce régime de protection doit par ailleurs assurer la bonne intégration d'un futur projet.
- ⇒ **L'OAP du secteur de Rives est précisée en ce sens.**
3. *"S'agissant de l'îlot de l'Hôtel de Rives, d'étendre les règles de la zone UA au bâti existant à l'est du funiculaire"* :
- Une partie du bâti situé dans le hameau à l'est du funiculaire est composé de constructions ne répondant pas à la même typologie que les constructions du hameau. Par ailleurs, l'ancien hôtel Belle Rive, situé sur le quai de Rives, est classé en zone UT.
- ⇒ **Le secteur UEi inclus dans le hameau a été reclassé en zone UA.**
- ⇒ **Le règlement de la zone UT a été adapté : le long d'un nouvel alignement marqué au plan de zonage le long du quai de Rives, les constructions doivent s'implanter à l'alignement (article UT 6) et en continu (article UT 7) ; la règle de dépassement de hauteur par rapport aux constructions voisines est également calquée sur celle de la zone UA : "la hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser de plus de trois mètres celle de toute construction voisine ou contigüe comparable, sans pouvoir dépasser 18 m. Toutefois, en cas de rénovation ou de réhabilitation d'un bâtiment d'une hauteur supérieure à 18 m, la hauteur maximale du projet sera limitée par le gabarit de ce bâtiment".**
4. *"Classifier la zone N située en face du Château de Ripaille en zone agricole avec des règles strictes"* :
- ⇒ **La zone a été reclassée en A.** Sa situation en site classé permet par ailleurs d'assurer sa protection.

L'État a également formulé des remarques :

"Concernant le développement de l'urbanisation et la gestion économe et équilibrée de l'espace".

- ⇒ **Le rapport de présentation (Rapport de présentation 1.4 Choix retenus p82-85) est complété afin de mieux justifier l'atteinte des objectifs du SCoT en termes de production de logements, le respect des formes urbaines, le choix des zones urbaines et à urbaniser. Le nombre admissible de logements en fonction des formes urbaines souhaitées a été précisé dans les OAP dès lors que les fourchettes indiquées étaient prescriptives (3. OAP Grandes Vignes, Avenue d'Evian, La Citadelle, Ste-Hélène, secteur de Corzent).**
- ⇒ **Les choix retenus sont complétés afin de motiver l'inscription des "dents creuses" au regard de l'analyse de la consommation de l'espace (Rapport de présentation 1.4 Choix retenus p. 82-85).**
- ⇒ **En plus du tableau d'évolution des différentes zones entre le PLU de 2003 et celui de 2013, un tableau présentant les zones urbanisées et non urbanisées dans lequel le contournement est pris en compte au titre des zones urbanisées a été inséré (Rapport de présentation 1.4 Choix retenus p. 86).**

"Concernant le secteur de Corzent :

- ⇒ L'orientation d'aménagement et de programmation de Corzent a été complétée dans le sens de la perception du lac depuis le site. Une coupe de principe montre comment les futures constructions pourront s'insérer dans la pente du terrain sans masquer les vues. (3. OAP p. 61).

"Concernant la zone UT" :

- ⇒ Le règlement est complété afin d'indiquer que les projets de plus de 5 000 m² de superficie de terrain devront s'inscrire dans une démarche de type "approche environnementale de l'urbanisme (AEU)".

"Concernant l'agriculture" :

- ⇒ Les changements de destination des bâtiments dans la sous-trame Natura 2000 ne sont plus autorisés.

"Orientations d'aménagement et de programmation" :

- ⇒ Les principes d'aménagements de l'OAP de la gare ont été complétés : "Faciliter la mise en valeur du patrimoine situé dans le quartier de la gare".

"Concernant les risques technologiques" :

- ⇒ Les zones de danger relatives à la canalisation de transport de gaz ont été reportées dans les pièces écrites du règlement et sur le plan de zonage.

"Concernant les carrières" :

- ⇒ Le règlement a été modifié afin de renforcer les protections déjà mises en place. Seuls sont autorisés la mise en valeur du sol et du sous-sol et les aménagements paysagers en fin d'exploitation.

"Indicateurs de suivi" :

Trois ans après l'approbation du PLU un débat doit être organisé au sein du conseil municipal portant sur les résultats de l'application du PLU au regard d'indicateurs définis dans le PLU approuvé. Les services de l'Etat suggèrent de compléter les indicateurs afin de justifier les nouvelles consommations d'espaces dans les zones AU au regard des potentialités existantes en zones U et AU indicées.

- ⇒ Les choix retenus sont complétés par les indicateurs suivants relatifs à la consommation d'espace.

Enjeux	Objectifs	Indicateurs
Concilier accueil de la croissance de population et limitation de la consommation d'espace	Construire selon des formes urbaines plus compactes	Densité nette de logements
		Taux de logements collectifs
		Part des logements individuels dans la construction neuve de logements
	Accueillir l'essentiel de la croissance démographique de l'agglomération	Taux de résidences principales
	Limiter la consommation d'espace en dehors de l'enveloppe urbanisée Optimiser les potentialités existantes	Nombre de logements construits en renouvellement urbain et en densification (division de parcelles bâties notamment)
		Nombre de logements construits en extension de l'urbanisation (zones AU indicées) ou en comblement de dents creuses
		Densité de logement construite dans les zones AU indicées (nombre de logements par hectare)

2. L'autorité environnementale :

L'autorité environnementale n'a pas émis d'avis mais a formulé des remarques. Celles-ci rejoignent globalement celles des services de l'État.

⇒ La justification du projet sur la consommation de l'espace a été précisée dans le rapport de présentation.

3. La Chambre d'agriculture :

La Chambre d'agriculture a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses observations.

1. "Le rapport de présentation" :

⇒ Comme souhaité par la chambre d'agriculture, Le diagnostic agricole est déplacé dans la partie activités économiques du diagnostic, sans modification de son contenu.

2. "Le règlement" :

⇒ Les conditions dans lesquelles les constructions et installations sont autorisées ont été précisées dans l'article 2 de la zone agricole. L'objectif est de permettre leur implantation dans la zone si elles sont reconnues indispensables à une exploitation agricole existante.

3. "Le zonage" :

"Un certain nombre de secteurs exploités et repérés dans le diagnostic agricole (...) sont classés en zone naturelle (N) : nous demandons que leur vocation agricole soit reconnue par un zonage agricole (A)".

Le classement en zone naturelle (N) n'interdit pas l'exploitation des terrains agricoles, ni, par principe, la construction de bâtiments agricoles. Par ailleurs, les terrains visés par la Chambre d'agriculture sont pour certains situés en périmètre de protection de zone d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) où le zonage N apparaît plus cohérent.

⇒ Les motivations du classement en zone naturelle des terrains mentionnés par la Chambre d'agriculture sont précisées dans le rapport de présentation. (1.4 Choix retenus p. 20).

⇒ La zone agricole (A) est élargie d'environ 0,8 ha autour du bâtiment d'exploitation de la ferme de Marclaz.

⇒ La zone N Devant Ripaille est remplacée par une zone A. Sa situation en site classé et dans le périmètre de protection du château de Ripaille doit par ailleurs assurer la protection attendue.

4. Le Syndicat intercommunal d'aménagement du Chablais

Le Bureau du SIAC a émis un avis favorable assorti de deux réserves :

1. "Préciser dans les orientations d'aménagements et de programmation et/ou dans le rapport de présentation du PLU les densités, typologies de l'habitat et le nombre de logements" :

⇒ Dans les OAP relatives aux zones à urbaniser (Grandes Vignes, Corzent, la Citadelle) et les OAP de Montagny, de l'avenue d'Evian et de Sainte-Hélène, une fourchette haute et une fourchette basse du nombre de logements prévisibles ont été déterminées en fonction des formes urbaines attendues afin de s'assurer que la densité soit acceptable et qualitative mais néanmoins suffisante pour atteindre les objectifs de croissance. Ces fourchettes sont prescriptives.

⇒ Pour les autres OAP en renouvellement urbain (le franchissement de la voie ferrée, la gare, Dessaix), les capacités attendues ont été précisées à titre indicatif (Rapport de présentation 1.4 Choix retenus p. 82-83).

2. "L'interprétation de la loi Littoral sur le secteur d'OAP des bords du lac" :

⇒ La zone correspondante à l'OAP des "secteurs des bords du lac" a été classée en secteur Ni comme au PLU actuellement opposable.

Par ailleurs, le SIAC a formulé des remarques de détail dans l'objectif de permettre une lecture plus aisée du document. Celles-ci ont conduit aux ajustements suivants :

- Indication sur les plans de zonage des périmètres d'OAP, du nom des voies et des numéros de parcelles ;

- Extension de la zone UEi relative à l'OAP de Montagny. (La limite de l'OAP de Montagny ne correspond pas à la limite de zone). Rectification du plan de zonage. Déclassement des parcelles (V n°284, 287, 288) de la zone UA et UF en zone UEi ;
- Rectification du plan de zonage : la sous-trame boisée/bocagère en zone U non prévue dans le règlement (concerne la zone UT à Rives et la zone UF aux Narcisses) ;
- Modification de l'article 2 des zones UA à UF afin préciser que la surface de plancher prise en compte pour les exigences de logements sociaux correspond à la définition de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme ;
- L'article UE 6 a été modifié afin de n'imposer un recul maximal qu'aux bâtiments situés en premier rideau par rapport aux voies ;
- Rectification de l'article UF 5 : confusion entre "les autres zones" et "les autres secteurs" ;
- Modification de l'article UF 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans le cas des bâtiments neufs en UFI (lotissements des années 30) afin de prendre en compte le cas des bâtiments neufs ;
- L'article UX 2 relatif aux secteurs UXa, UXd et UXp a été modifié afin de préciser que les bâtiments à usage commercial ne sont autorisés qu'en accompagnement d'une activité artisanale ;
- La règle concernant les talus figurant dans les abords et concernant la zone UFI a été déplacée dans les dispositions de l'article UF 11 s'appliquant à l'ensemble de la zone et pas seulement au secteur UFI.

5°. La Région Rhône-Alpes

La Région a émis un avis favorable assorti de réserves.

Les deux premières réserves sont en relation avec le programme local de l'habitat et ne peuvent être prises en considération, sauf pour l'accessibilité :

- ⇒ Le rapport de présentation est complété afin de justifier cette position de la Commune (Rapport de présentation 1.4 Choix retenus p75-76).
 - ⇒ Ajustement du règlement pour permettre la mise en accessibilité des bâtiments : dans les articles 9, il est précisé qu'une tolérance à la règle d'emprise au sol pourra être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de **constructions existantes.**
- "Modifier l'article relatif au stationnement dans les zones naturelles" :*
- ⇒ L'article 12 du règlement de la zone N est modifié afin d'interdire la création d'aires de stationnement.
- La Région souhaite que pour les OAP relatives aux zones AU, une part de logements sociaux soit indiquée :*
- ⇒ Une règle a été ajoutée pour les secteurs AUc (de Corzent) et AUv (des Grandes Vignes) afin de définir la part de logements sociaux à produire par opération : 20% à partir de 1 000m² de surface de plancher de logements.

6. Le Conseil Général

Avis favorable assorti d'observations dans son domaine de compétence et de préconisations

Implantation et aspect des clôtures :

- ⇒ Le règlement est modifié afin que les clôtures implantées le long des voies départementales ne créent pas une gêne pour la circulation en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours et des accès.

Transports collectifs :

- ⇒ L'OAP du secteur gare est complétée afin de préciser que le pôle de transport en commun (bus, cars) est maintenu place des Arts, en interaction avec le pôle de la gare ferroviaire.

Zonage et urbanisation en secteur Nh au niveau du contournement dans le secteur de la Visitation :

⇒ Le règlement a été modifié afin d'autoriser le raccordement du désenclavement au contournement.

Corrections d'erreurs diverses :

⇒ **Modification des erreurs repérées :**

- Rapport de présentation 1.4. Choix retenus : répétition supprimée p. 8, texte rectifié p. 33 pour correspondre à la carte, justification des moyens mis en œuvre pour créer des emplois p.14 ;
- PADD : répétition supprimée p. 4 ;
- OAP de Montagny, mise en cohérence des hauteurs du règlement (p. 44) avec les hauteurs de l'OAP.

7. La Chambre de commerce et d'industrie

La Chambre de commerce et d'industrie n'a pas émis d'avis mais a formulé des remarques.

« Le projet de franchissement routier sous la voie ferrée en centre-ville va porter atteinte à la pérennité de la surface commerciale actuelle qui constitue un supermarché de proximité et risque de poser des problèmes d'accès et de sécurité. Demande que des solutions alternatives soient étudiées afin de permettre le maintien du supermarché ».

⇒ Le franchissement de la voie est une nécessité avec l'augmentation prévue de la fréquence des trains et le développement de l'urbanisation. La fermeture du passage à niveau du Chemin vieux étant désormais envisagée par RFF, l'emplacement exact du franchissement doit faire l'objet d'études complémentaires mais celui reste dans le secteur de l'OAP. Dans l'attente, l'emplacement réservé inscrit au PLU arrêté a été supprimé, l'OAP et les différentes pièces mentionnant le franchissement ont été reprises en conséquence.

Spécifier la destination du secteur AUx de Marclaz dans le règlement :

⇒ Il a été précisé dans le règlement qu'il s'agit d'une zone artisanale et que le logement y est interdit.

8. Centre régional de la propriété forestière

Le centre régional de la propriété forestière a fait une remarque.

Préciser le règlement des zones naturelles concernant les espaces boisés classés compris dans les sous-frames :

⇒ L'article 13 de la zone N a été modifié en supprimant que "les coupes rases seront limitées".

- LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Indépendamment du travail du commissaire enquêteur, la Commune a étudié les observations du public. Les modifications suivantes ont été apportées au PLU suite à ces remarques :

1.2. Le diagnostic :

⇒ Inscription dans le diagnostic (p. 71) de la nécessité de créer un franchissement piétonnier de la voie ferrée au bout de la rue des Alpes, à proximité du débouché du chemin du Bois de Boule.

1.4. Les choix retenus :

⇒ Justification des mesures mises en place dans le cadre du PLU pour permettre d'atteindre les objectifs fixés par le SCoT en termes d'emplois (Rapport de présentation 1.4 Choix retenus p.14).

⇒ Le paragraphe relatif aux emplacements réservés a été complété relativement au projet d'aménagement cyclable le long de l'avenue de Genève : piste cycle en site propre permettant pour les modes doux de franchir le Pamphiot en toute sécurité (emplacement réservé n°66).

⇒ Création et justification d'espaces verts publics de proximité supplémentaires :

- chemin des Drébines : suppression de la zone USj (Vigne de Tully), classement en zone UEi et mise en place d'un emplacement réservé (n°17) d'une contenance de 845 m² au bénéfice de la Commune ;
 - avenue de Champagne (le long du cimetière) : mise en place d'un emplacement réservé (n°16) d'une contenance de 1 545 m² ;
 - avenue de Sénévulaz (devant l'école de la Source) : reclassement d'une partie de la zone UEi d'une contenance de 5 050 m² en zone N.
- ⇒ **Suite à l'avis favorable de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites, la justification des espaces boisés classés a été précisée en indiquant notamment ceux qui relèvent de l'application de la loi Littoral ainsi que les différences avec les espaces boisés repérés par le SCoT (Rapport de Présentation 1.4. Choix retenus p. 51-67).**

2. Projet d'aménagement et de développement durables :

Erreur matérielle : plan des vues modifié pour correspondre à celui de l'étude environnementale.

3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- ⇒ **Une préface a été intégrée aux OAP afin d'expliquer leur objet et vocation.**
- ⇒ **Dans les OAP relatives à des zones AU, introduction d'un principe visant à une urbanisation par ensembles cohérents n'enclavant pas le reste du secteur. Pour l'OAP des Grandes Vignes, l'urbanisation devra se réaliser sous forme d'opération d'ensemble.**
- ⇒ **Création d'une bande de 20 m de largeur en périphérie du secteur des Grandes vignes, dans laquelle la hauteur est réduite à 10 m.**
- ⇒ **L'OAP des secteurs de Corzent a été corrigée : la rédaction qui pouvait prêter à confusion sur le sens de circulation du chemin des Esserts a été rectifiée ; une coupe a été insérée pour montrer l'impact des constructions nouvelles.**
- ⇒ **OAP du secteur de Montagny : ajout de deux accès piétons, chemin de la Fléchère et avenue des Ducs de Savoie.**
- ⇒ **Adaptation de l'OAP du secteur de Marclaz aux limites du secteur AUx (suppression de l'espace boisé à conserver situé en dehors du périmètre de l'OAP).**

4.1. Le plan de zonage :

- ⇒ **Reclassement en zone N du bas du parc thermal comprenant l'ancien casino mais également des espaces verts qui n'étaient pas classés en zone N au PLU en vigueur (totalité classement en zone (N) = 7 100m², soit +3 810 m² par rapport au PLU de 2003).**
- ⇒ **Reclassement de parties de zones urbaines et zones naturelles et mise en place d'emplacements réservés supplémentaires pour la création d'espaces verts de proximité :**
 - chemin des Drébines : suppression de la zone USj (Vigne de Tully), classement en zone UEi et mise en place d'un emplacement réservé (n°17) d'une contenance de 845 m² au bénéfice de la Commune ;
 - avenue de Champagne (le long du cimetière) : mise en place d'un emplacement réservé (n°16) d'une contenance de 1 545 m² ;
 - avenue de Sénévulaz (devant l'école de la Source) : reclassement d'une partie de la zone UEi d'une contenance de 5050 m² en zone N.
- ⇒ **Adaptation à la marge du zonage pour tenir compte des réalités du terrain**
 - 55, av de l'Ermitage parcelle AP n°562 d'une contenance de 772 m², pour tenir compte des possibilités de raccordement aux réseaux ;
 - 48, rte de Vongy parcelle AH n°641 pour partie (300 m²), pour permettre l'évolution modérée d'une construction existante.
- ⇒ **Reclassement en zone constructible d'un petit délaissé du contournement, chemin des Moulins de la Versoie (parcelles AV n°359, 365, 449, 467) pour 2 364 m².**

- ⇒ Rattachement à la zone UF voisine de cinq parcelles de la zone UT, attenantes aux parkings de la plage et non destinées pour l'hôtellerie (parcelles Z n°118, 119, 121, 122, 412) pour 5 209 m².
- ⇒ Classement en zone UD des franges nord-est et sud du lotissement des Trolliettes (parcelles L n°28, 29, 103, 104, 167, 169, 1243, 1244, 1262, 1263, 166, 168 et K n°64, 132, 137, 154, 187, 190, 193, 194).
- ⇒ Reclassement en secteur UXc d'une partie de la zone N située au milieu de la zone d'activité de Marclaz (parcelle BH n°45 d'une contenance de 715 m²).
- ⇒ Mise en place d'une protection contrôlée pour le bâtiment d'angle G^{al} de Gaulle/Versoie.

4.2. Le règlement : est joint au dossier de PLU soumis à approbation, tenu à disposition au service urbanisme, un document, complémentaire présentant, en mode comparé (avant/après), l'ensemble des dispositions réglementaires qui ont fait l'objet d'ajustement après enquête publique et avant approbation.

- ⇒ Création d'une bande de 20 m de largeur en périphérie du secteur AUv, dans laquelle la hauteur est réduite à 10 m.
- ⇒ Des règles permettant de ne pas fermer les vues sur le paysage et de maintenir des vues sur le lac depuis le boulevard de la Corniche et l'avenue de Corzent ont été inscrites à l'article N 13.
- ⇒ Ajustement de la destination de l'ER n°4 (ancienne gendarmerie): 100 % de logements sociaux dont un maximum de 15 % en accession sociale.
- ⇒ Les articles 12 (stationnement) et 13 (espaces libres et plantations) ont été précisés, afin que la règle puisse être adaptée, le cas échéant, aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. (détermination du nombre de places correspondant aux besoins de l'équipement, adaptation du pourcentage des espaces verts).
- ⇒ Les débords de toiture et de balcons sont pris en compte pour l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives.
- ⇒ Diminution des hauteurs (de 15 m à 12 m) des constructions situées dans une bande de 30 m à compter de l'alignement du chemin des Croz en zone UD.
- ⇒ Les grues en zone d'activité UX ne doivent pas déborder sur les zones voisines (article UX 7).
- ⇒ Correction des articles UE 10 et UF 10 relatifs aux hauteurs des constructions suite à une erreur matérielle ayant conduit à une inversion du nom des voies entre les deux zones. La correction a pour objet de rapporter les prescriptions aux rues correspondant à chaque zone.
- ⇒ Mise en place d'une protection contrôlée pour le bâtiment d'angle Gal de Gaulle/Versoie
- ⇒ L'emprise au sol est portée à 30 % au lieu de 20 % dans le secteur UFI (article 9).
- ⇒ Réintroduction dans le règlement de la zone N de la possibilité d'adapter les constructions existantes, dans des conditions analogues au PLU actuel, à savoir aménagements et extension mesurées. (projet approbation Règlement 4.2 Pièce écrite p. 98).
- ⇒ Inscription dans le règlement pour les zones AU indicées (à urbaniser à court terme), faisant l'objet d'une OAP, de règles visant à une urbanisation par ensembles cohérents n'enclavant pas le reste du secteur. Dans le secteur des Grandes vignes, du fait de sa superficie, les mêmes conditions que dans le PLU actuel sont maintenues pour l'ouverture à l'urbanisation (ZAC, lotissement, PC groupé).

- LE RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Ayant sollicité un délai supplémentaire, le commissaire enquêteur a remis son rapport le 2 décembre 2013. Il a émis un avis favorable sans réserves au projet de plan local d'urbanisme. Il ajoutait complémentirement "qu'il sera indispensable de tenir compte des réserves émises par les personnes publiques associées".

Comme le permet l'article R.123-20 du code de l'environnement, le Tribunal administratif de Grenoble a donc demandé au commissaire enquêteur de préciser ses conclusions.

Ce dernier a donc fait parvenir le 10 décembre au Maire ses conclusions complétées. Sans revenir sur son avis favorable, le commissaire enquêteur a ainsi précisé les réserves des personnes publiques qu'il souhaitait reprendre à son compte :

- **Classer la zone N située en face du Château de Ripaille en zone agricole : une modification de zonage est proposée en ce sens ;**
- **Classer en zone naturelle le secteur de Corzent, faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation" intitulée "les secteurs des bords du lac" : il est proposé que la zone correspondant à l'OAP "les secteurs des bords du lac" soit rétablie dans son classement en secteur Ni, comme au PLU actuellement opposable ;**
- **Traduire dans les documents du PLU les zones de danger inhérentes à la canalisation de transport de gaz : La canalisation de transport de gaz fait l'objet d'une servitude d'utilité publique qui se suffit à elle-même. Néanmoins, pour plus de clarté, il est proposé d'ajouter les trois zones de danger, inhérentes à cette canalisation, au plan de zonage et les prescriptions relatives dans le règlement des zones Nh, A et UFs.**

Ces différentes réserves ont fait l'objet des modifications souhaitées (et déjà exposées plus haut) dans le document soumis à l'approbation du conseil municipal.