

**Déclaration de projet valant mise en compatibilité
du PLUi du Bas-Chablais et du SCoT du Chablais**

Réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées – 20 décembre 2023

Etaient présents

- Mme Claire CHUINARD	Maire
- Mme Virginie BUISSON	DDT 74
- Mme Florence LACHAT	Conseil Régional
- M. Pascal MORNEX	Chambre d'Agriculture
- M. Thomas LAROCHE	Thonon agglomération
- Mme Chloé BORGALLI	Thonon Agglomération

Absents :

- Mr Joseph DEAGE	SIAC
-------------------	------

OBJET DE LA RÉUNION :

Examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées (PPA) dans le cadre de la procédure de déclaration de projet valant double mise en compatibilité du PLUi du Bas Chablais et du SCoT du Chablais pour l'installation du futur lycée sur la commune de Douvaine.

Est indiquée l'étape obligatoire que représente cette réunion d'examen conjoint dans la procédure de DP-MEC.

1 – LA PRÉSENTATION DU PROJET

Sont rappelées les différentes évolutions du PLUi du Bas-Chablais depuis son approbation en 2020 :

- une modification de droit commun, approuvée le 20 décembre 2022,
- une modification simplifiée, approuvée le 20 décembre 2022,
- deux déclarations de projet (Sciez et Excenevex), respectivement approuvées 27 septembre 2022 et le 28 novembre 2023

La double mise en compatibilité, concernant le volet PLUi, vise à permettre l'arrivée du lycée sur la commune de Douvaine. A l'heure actuelle, le zonage prévu (1AU) ne peut pas permettre la réalisation du projet et la localisation identifiée dans le PADD a également évolué (rappel : le projet de lycée devait être accueilli par la commune de Bons-en-Chablais lors de la procédure d'élaboration du PLUi du Bas-Chablais), c'est pourquoi la DP-MEC du PLUi du Bas-Chablais est requise.

Le zonage concernant la future gare routière doit également évoluer. En effet, le projet prévoit l'emplacement de cette gare routière sur le ténement où se situe aujourd'hui le magasin LIDL. L'objectif est donc de faire évoluer le zonage pour qu'un équipement public puisse se faire à la place du magasin LIDL.

Pour le volet SCoT, la double mise en compatibilité vise à faire évoluer la localisation préférentielle des activités économiques en périphérie de la commune de Douvaine pour permettre la relocalisation du LIDL en vue de récupérer le site actuel pour la future gare routière. L'évolution servira également à indiquer que le lycée n'est plus prévu sur la commune de Bons en Chablais mais sur la commune de Douvaine dans le rapport de présentation.

2 – LES AVIS DES PPA

► La DDT :

Les services de la DDT ont été associés à la réflexion concernant l'implantation du lycée sur la commune de Douvaine, et sont satisfaits de l'emplacement retenu.

Ce site nous semble être un emplacement opportun, présentant un impact minime en terme de consommation foncière. Il permet également une mutualisation des équipements sportifs. Et présente un faible impact sur le bâti historique de la commune.

Pour la partie SCoT : aucune remarque sur la partie SCoT, tout était bien précisé.

Pour la partie PLUi :

- ***Pourquoi être parti sur une zone UEI et pas une zone 1AUEI puisqu'à l'heure actuelle le zonage est en 1AU ?***

Monsieur Laroche répond que si le zonage était resté en 1AU, cela aurait signifié une OAP. Madame Buisson répond qu'en effet, la DDT aurait souhaité que ce secteur soit encadré par une OAP sur ce projet.

Le problème aujourd'hui, c'est que si une OAP est mise en place, cela risque de contraindre la Région dans la configuration définitive du lycée.

Un plan de circulation a été établi sur l'ensemble du quartier en prenant en compte l'arrivée des principaux équipements (lycée, gare routière, équipements sportifs) avec une vue d'ensemble sur les conditions de circulation, les modes doux... Il est important d'avoir un secteur pacifié au maximum. Aujourd'hui ce secteur est très contraint car il est considéré comme un « shunt », afin d'éviter le carrefour à feux au centre de Douvaine. L'idée est donc de maximiser les modes doux sur le secteur du Maisse, et préparer l'arrivée des principaux équipements mais également la mutation. En effet, depuis que le site du lycée a été choisi à Douvaine, la commune n'a jamais utilisé ce prétexte pour demander qu'un nouveau secteur à l'extérieur de l'enveloppe urbaine soit débloqué pour compenser l'arrivée de ce lycée. L'étude du Maisse, menée dans le cadre du PLUi-HM a d'ores et déjà prévue des secteurs de mutation sur lesquels on sait qu'il va y avoir une évolution, et donc flécher en priorité l'urbanisation sur ces secteurs, sachant que dans le PADD du PLUi-HM, il est précisé que Douvaine a un statut particulier en devenant « pôle d'équilibre ».

La mise en compatibilité vise donc avant tout à faire évoluer le zonage et les éventuelles servitudes présentes sur le terrain.

C'est vrai que l'OAP viendrait certainement contraindre le projet sachant que, même si on a déjà une vue programmatique de ce qu'il va y avoir sur le site à proprement parlé, un concours d'architecte est en cours, et il est préférable qu'ils en ressortent des propositions auxquelles on n'aurait pas pensé.

Thomas Laroche rajoute qu'une OAP, est importante quand il s'agit d'un opérateur privé et qu'on veut s'assurer qu'il y ait une logique d'ensemble.

Madame Buisson convient qu'il aurait été judicieux de partir sur une OAP parce qu'à l'heure actuelle le zonage est en 1AU, et que le tènement est de plus de 2500 m². Toutefois, l'argument de la contrainte apportée par une OAP s'agissant d'un établissement public s'entend parfaitement, notamment au vu des explications par Mme LACHAT (Région). Une OAP autoportante pourrait être envisagée afin d'encadrer l'aménagement du secteur, tout en laissant libre cours aux architectes dans le cadre du concours avec un règlement souple,

- Pourquoi avoir créer une zone spécifique UEI ? Qu'a-t-elle de spécifique par rapport à la zone UE ?

Monsieur Laroche répond que pour le moment, la zone UEI est plus légère que la zone UE. A l'heure actuelle, le projet architectural n'est pas finalisé (concours d'architecte en cours), il est donc difficile, sans être contraignants, d'imposer des règles d'hauteur, d'emprise au sol, d'affouillements (qui pour rappel, étaient interdits dans la zone UE jusqu'à la modification simplifiée approuvée dernièrement) etc.

Un équipement public par essence, doit se démarquer sur le plan architectural.

Madame Buisson dit qu'effectivement, le règlement est très léger (pas de recul, pas d'emprise au sol, pas de prescriptions architecturales etc.) Il conviendrait d'ajouter des prescriptions architecturales afin de garantir la qualité et l'intégration du projet.

Madame Buisson demande si le secteur est en périmètre ABF ?

Réponse de Monsieur Laroche : plus maintenant. Le Périmètre Délimité des Abords des monuments historique a été modifié récemment. Pour rappel, c'est l'UDAP qui a souhaité mettre en place cette procédure d'évolution du périmètre ABF. Il n'y a pas de co-visibilité, mais les gabarits devront quand même être raisonnables.

Madame Buisson demande que soit expliqué les raisons pour lesquelles la zone et son règlement sont si « léger », en appuyant sur le fait qu'un concours d'architecte est en cours.

Deux compléments à ajouter :

Au regard du retour de la MRAE, qui soumet la procédure à Évaluation Environnementale, une étude de circulation et plan de mobilité du secteur, ainsi que le plan d'actions devront être produits, avec l'analyse des déplacements induits par le projet global d'aménagement du secteur « Le Maisse » et du secteur « Champs Bruns », et des émissions induites.

À la production de ces études, nous nous réservons le droit de vous faire de remarques complémentaires le cas échéant. Notamment l'articulation entre la gare routière, le lycée et le collège. Ainsi que d'autres impacts que l'évaluation environnementale ferait ressortir.

S'agissant du LIDL, nous avons une remarque, qui ne concerne pas la procédure à proprement parlé ; Le dossier est passé en CDAC avec deux réserves – la première levée par cette DPMEC – la seconde concerne la compensation au regard de la loi Elan

De notre point de vue, il est nécessaire d'identifier un terrain, pas forcément en zone U, pour compenser l'artificialisation, et non une renaturation d'un espace agricole – double peine pour l'agriculture qui perd un terrain qui sera artificialisé, et un autre qui sera reboisé. Un terrain a-t'il été identifié ?

- Quel est le zonage actuel du site qui était prévu pour le lycée à Bons ?

Monsieur Laroche précise que le site initialement prévu sur la commune de Bons n'avait pas encore de zonage spécifique pour accueillir le lycée. Le site est donc en zone agricole à l'heure actuelle. Il n'y aura donc pas de modification du PLUi-BC à ce sujet.

- Pourquoi être parti sur une DP-MEC plutôt qu'une DUP ?

Thomas Laroche répond que la question s'est longuement posée. Premièrement, cela ne fait pas longtemps qu'une personne est arrivée au service foncier de Thonon Agglomération, et on pensait que la DP-MEC serait plus rapide (pour rappel, cette DP-MEC a été lancée début 2023) que de lancer la DUP, sachant qu'il manquait des éléments pour engager cette DUP sur la partie foncier. A la base, le volet SCoT n'était pas prévu dans cette DP-MEC ce qui a rallongé les délais pour pouvoir lancer cette procédure.

► La Chambre d'Agriculture :

M. Mornex informe que la Chambre d'Agriculture se satisfait de la volonté des élus d'avoir eu un autre regard quant à l'emplacement du lycée, qui de base, était prévu sur une zone totalement agricole sur la commune de Bons en Chablais.

Même si effectivement il n'y a pas d'atteinte aux zones agricoles, M. Mornex précise quand même que certains des terrains concernés par le projet sont des espaces agricoles, terrains plats de bonne valeur même s'ils n'ont pas été identifiés comme des espaces stratégiques dans l'étude agricole qui avait été faite dans le cadre du PLUi du Bas-Chablais. Les exploitants pourraient donc demander une compensation financière face aux terrains qu'ils vont perdre.

Monsieur Laroche précise qu'il est prévu dans le cadre de la DUP des indemnités dues aux évictions des exploitants et, toujours dans le cadre de cette DUP, précise qu'une étude va être menée sur les compensations agricoles.

Monsieur Mornex souligne que le choix de ce nouvel emplacement est tout à fait en accord avec l'objectif ERC (Eviter – Réduire – Compenser) qui est un décret relativement récent.

Monsieur Laroche précise également que les exploitants ont été les premiers à être contactés, ainsi que les propriétaires. Il informe également que l'Agglomération s'est engagée à faire connaître lors du premier semestre 2024, toutes les informations nécessaires pour les dates de fin de culture.

- Est-ce que LIDL sera la seule entreprise à s'implanter sur le site de déplacement prévu ?

Monsieur Laroche répond qu'il y aura 3 entreprises qui viendront s'implanter : LIDL, Green to Green (fast-food bio) et Lavorel (magasin d'électroménager).

► Le Conseil Régional :

Madame Lachat porte les remerciements de la Région pour le travail qui a été engagé tant côté élus que techniciens. Elle souhaite aussi souligner la très bonne qualité des échanges qu'elle a entretenus avec le service urbanisme de Thonon Agglomération pour l'avancement de ce dossier.

Point à préciser/faire évoluer/modifier :

- Préciser dans chaque document que le projet concerne un lycée d'enseignement général, technologique et professionnel.

- Adaptation du règlement écrit : Mme Lachat fait remonter quelques incertitudes dans la compréhension de certains points du règlement : au niveau de l'article 1, Mme Lachat demande confirmation quant à la possibilité de réaliser les 12 logements, l'internat et le restaurant scolaire au sein du projet, ainsi que des ateliers destinés à l'accueil d'une clientèle esthétique, cosmétique, parfumerie, coiffure et maintenance de véhicules automobiles.

Aujourd'hui le règlement ne l'autorise pas il faudrait donc revoir l'écriture de cet article 1.

Il est souhaité cependant que la hauteur des constructions reste non limitée ce qui permettra d'aller vers un projet plus novateur.

La prescription concernant l'épaisseur de substrat en toiture végétalisée (30 cm) paraît contraignante et excessive. On ne parle pas ici de supprimer cette prescription, mais plutôt de réduire l'épaisseur à 15 cm pour la bonne gestion des eaux pluviales.

Concernant les stationnements, prévoir ceux liés aux logements prévus dans l'enceinte du lycée mais aussi équilibrer le stationnement de manière générale et préciser que les stationnements qui ne seront pas trouvés sur le périmètre du lycée le seront sur les stationnements publics, ce qui permettra de ne pas faire trop d'imperméabilité sur place.

Sur la question de l'entreposage c'est interdit aussi alors que potentiellement il y aura peut-être des véhicules en attente d'être réparés qui pourront être stockés à l'extérieur puisqu'un atelier mécanique est prévu.

Sur le zonage, avoir des précisions sur la lisibilité des limites de la zone UEL. Le document fourni ne permettait pas de voir où était exactement les pointillés (différence entre zone UE et UEL), ce qui permettra de vérifier que toutes les parcelles concernées par le projet sont bien représentées sur le plan, ou d'éliminer celles qui ne devraient pas en faire partie.

En annexe, un complément des contributions et observations des services de la Région.

3 – LES MODIFICATIONS DU DOSSIER

Thonon Agglomération prend acte des évolutions à apporter dans le dossier :

- Complétude du rapport de présentation sur les justifications du zonage et du règlement écrit
- Modification des dispositions du règlement écrit pour s'assurer que le PLUi-BC permettra in fine la délivrance du permis de construire pour le lycée

4 – LA SUITE DE LA PROCÉDURE

L'Autorité environnementale, qui avait été saisie pour le cas-par-cas en date du 5 octobre, a rendu son avis en date du 7 décembre 2023, avis qui soumet le volet PLUi à évaluation environnementale et non la partie SCoT.

Les avis des différents PPA devront donc sûrement être complétés après transmission de l'évaluation environnementale.

L'objectif est d'approuver cette double mise en compatibilité début de l'automne 2024. Cette procédure concernant le projet du futur lycée, il est impératif que cette procédure ne soit pas approuvée plus tard qu'à l'automne 2024, vis-à-vis de la DUP qui est menée en parallèle, et de toutes les autres démarches prévues pour l'installation du futur lycée (dépôt du permis de construire du lycée courant 2025).