

Commune de Bons en Chablais
Communauté d'Agglomération de « Thonon
Agglomération »

Haute-Savoie

Enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique
« Acquisitions foncières préalables à la création d'un
pôle multimodal sur le site de la gare de Bons en
Chablais »



Rapport d'Enquête Publique

Objet de l'enquête

Par délibération du 26 /11/2017, la Communauté d'Agglomération de Thonon Agglomération a demandé à ce qu'une DUP soit prise au profit de l'EPF (établissement public foncier) de la Haute-Savoie.

La présente enquête est organisée dans le cadre prévu par les articles R.112-5 (dossier simplifié d'enquête préalable) du Code de l'Expropriation et L.221-1 & 1.300-1 du Code de l'Urbanisme.

Son objet est de permettre les acquisitions foncières préalables à la réalisation d'un pôle multimodal d'échanges sur le site de la gare.

Cette opération ne constitue qu'une partie d'un projet plus global lié à la réalisation de la liaison ferroviaire dite « Léman express » et aux perspectives d'aménagement prévues par :

- le SCoT (23 février 2012 en cours de révision),
- le PLUI en cours d'étude et le schéma de désenclavement multimodal du Chablais (approuvé par décision ministérielle le 7 juillet 1999).

Il a été jugé cependant nécessaire par le maître d'ouvrage de disposer de la maîtrise foncière le plus en amont possible. L'intervention de l'EPF de la Haute-Savoie pour assurer la réalisation du dossier et assurer le portage de l'opération a été sollicité à cet effet.

L'enquête Publique prescrite par Arrêté N° PREF/DCRL/BAFU/2018-61 du 23 août 2018 de M. le Préfet de la Haute-Savoie fait l'objet du présent rapport auquel sont jointes mes conclusions.

Organisation et déroulement de l'enquête.

1.- Organisation

Après désignation comme commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Grenoble (décision N° E18000209/38 du 5/07/2018 prescrivant l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ayant pour objet «*le projet d'acquisition d'immeubles préalables au projet de renouvellement urbain du quartier de la gare en faveur de la création d'un pôle multimodal sur la commune de BONNS EN CHABLAIS* ». J'ai reçu copie de l' Arrêté N° 34/2018 en date du 04/05/2018 de M. le Préfet N° PREF/DCRL/BAFU/2018-61 du 23 août 2018 de M. le Préfet de la Haute Savoie prescrivant

- l'enquête publique,
- et les modalités d'organisation, établies avec mon accord.

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

- M le Maire et Mme Perlongo (DGS).
- Mme Muffat EPF.
- Mme Echenier SIAC (EP en charge du SCoT).

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 3 permanences.

Les mesures de publicité prévues ont été effectuées par la préfecture en ce qui concerne les publications dans la presse locale.

Par la mairie en ce qui concerne l'affichage sur la commune .

La préfecture a également publié le dossier sur son site internet.

L'enquête s'est déroulée, dans de bonnes conditions, du 1/10/2018 au 17/10/2018 inclus.

Les modalités de mise à disposition du public ont été définies par les articles 3 et 4 de l'Arrêté Préfectoral du 23/08/2018

J'ai assuré les permanences prévues à la Mairie de Bons en Chablais les :

- 05/10/2018
- 13/10/2018
- 17/10/2018

Au cours de cette enquête

- 4 dépositions ont été faites en permanence.
- Aucune déposition, n'a été portée au registre.
- J'ai reçu 1 courrier (internet) annexé au registre.
- Aucune pétition n'a été déposée

Contenu du dossier

Le présent dossier a pour objet de faciliter les acquisitions foncières préalables à la création d'un pôle multimodal sur le site de la gare de Bons en Chablais. Son cadre juridique est celui de l'enquête simplifiée préalable à la DUP tel que défini par l'article R 112-5 du code de l'expropriation :

« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au Préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;
- 2° Le plan de situation ;
- 3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
- 4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. »

La justification du recours à cette procédure relève des motifs suivants :

1. Le pôle comportera de nombreux espaces dédiés à des équipements publics.
2. La superficie comme la pression immobilière sont importantes et il est nécessaire de maîtriser le foncier le plus en amont possible compte tenu de la tendance à la hausse du marché foncier local.
3. Cette maîtrise foncière garantira la cohérence de l'aménagement et le respect de l'intérêt général.

Il est précisé (page 5) qu'une étude de préfiguration diligentée par la commune et cofinancée par le Grand Genève et la région AURA, précisera les grands principes de cet aménagement.

L'insertion de ce projet dans le contexte territorial est prévu d'une part, par le schéma de désenclavement multimodal du Chablais (décision ministérielle du 7 juillet 1999) et, d'autre part par le SCoT.

Le principe de cet aménagement a déjà fait l'objet de plusieurs dispositions au niveau de la commune :

- périmètre de gel (PLU 2014).
- OAP PLU modifié 2015)

Cette demande de DUP constitue une étape d'un processus d'aménagement planifié de longue date.

Il est précisé (page 35) qu'une importante partie de la zone concernée est déjà propriété de personnes publiques.

Examen des observations et avis recueillis.

Récapitulatif

J'ai reçu 4 personnes au cours des permanences prévues.

Une déposition a fait l'objet d'un courriel.

Ce nombre de dépositions peut être considéré comme faible, mais la majeure partie de la zone (plus de 75%) est déjà propriété de personnes morales publiques (voir p37 de la notice explicative).

Dépositions recueillies en cours d'enquête

Dépositions reçues en permanence

1° Mme Juget Monique

Demande de renseignement, constate que son terrain n'est pas situé dans le périmètre de DUP.
Formule une remarque à caractère général : elle ne croit pas au bien fondé du Léman Express, du fait qu'il n'utilise qu'une seule voie.

2° M et Mme Cretallaz et Naranjo

Propriétaires de plusieurs parcelles et immeubles situés dans le périmètre de DUP. Ils demandent des renseignements sur la procédure et le déroulement futur de l'opération.

Ne s'opposent pas au projet, sous réserve d'être correctement indemnisés.

Commentaire du Commissaire enquêteur : la déclaration d'utilité publique n'impose pas forcément une expropriation, une transaction amiable reste possible.

Il ne m'appartient pas de me prononcer sur le montant d'une indemnité.

3° M Lachaume Président de l'association « Bons terres citoyennes »

Cette association est favorable au principe de cette opération, mais formule aussi quelques remarques :

1. le PADD du PLU prévoit des liaisons piétons et cycles, il est prévu notamment des « parcs à vélos ». Il souhaite que ceci soit effectivement pris en compte.
2. Insiste sur l'aménagement d'une piste cyclable en direction de la ZAE des Bracots et préconise notamment l'utilisation des parcelles 1660 et 1270 (hors périmètre DUP)
3. Demande le prolongement de la voie verte prévue sur la rue Louis Armand jusqu'à la gare.
4. Demande à être associé aux études en cours en ce qui concerne le secteur de la gare.

Commentaire du Commissaire enquêteur : il s'agit de remarques qui ne concernent pas directement l'objet de la DUP qui est de s'assurer la maîtrise foncière de la zone avant que le projet définitif ait été établi (R 112-5). J'estime cependant que les problèmes de liaison piétons et cycles sont

importants et doivent être pris en compte dans les études en cours. J'ai remarqué à cette occasion que si le dossier évoquait le problème de l'accès des cyclistes à la gare, il ne faisait aucune mention de l'accès des cyclistes aux trains (on constate dans la plupart des gares la présence d'escaliers ou d'ascenseurs trop petits alors qu'il faudrait des rampes d'accès). Je pense qu'une réflexion doit être menée en ce sens, faute de quoi l'aménagement prévu ne serait pas fonctionnel. Je ferai une recommandation à ce sujet.

4° M Bruchez.

Propriétaire dans la zone de Praly, non concernée par cette DUP.

Demande de renseignement sur l'évolution du projet, auquel il est favorable.

Déposition recueillies par courriel

M Jacquier

Fait état de la présence d'éléments naturels (arbres) à l'intérieur du périmètre de DUP et en demande la protection.

Commentaire du Commissaire enquêteur : il s'agit d'une enquête relevant de l'article R 112-5 dont le but est de permettre la maîtrise foncière avant que le projet définitif ne soit établi. Il serait cependant souhaitable que cette préoccupation soit prise en compte pour l'élaboration du projet définitif, j'attire l'attention du Maître d'Ouvrage sur ce point.

Conteste le périmètre du projet de DUP, qui ne prend pas en compte la réalisation prévue d'un lycée, la zone serait sous-dimensionnée.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Remarques préalables :

- 1. Une redélimitation de la zone nécessiterait, à mon avis, une nouvelle enquête, quels qu'en soient les motifs.*
- 2. Cette délimitation correspond également au zonage du PLU qu'il faudrait probablement modifier, si ce n'est réviser.*
- 3. Même en faisant l'impasse sur 1&2 ci-dessus, une telle demande, pour être prise en compte devrait être sérieusement motivée et explicitée (délimitation du nouveau périmètre, besoins à satisfaire etc...)*

Cette demande n'est donc, à mon avis, pas recevable, mais l'observation soulève un problème qui devrait être pris en compte pour l'élaboration du projet définitif, j'attire l'attention du Maître d'Ouvrage sur ce point.

Fait à Annecy le 23/10/2018

Le commissaire enquêteur.



Bruno Perrier

Commune de Bons en Chablais
**Communauté d'Agglomération de « Thonon
Agglomération »**
Haute-Savoie

**Enquête préalable à la Déclaration d'utilité
publique**

**« Acquisitions foncières préalables à la création
d'un pôle multimodal sur le site de la gare de Bons
en Chablais »**

Conclusions du Commissaire Enquêteur



Exposé préliminaire.

Le projet de création d'un pôle multimodal sur le site de la gare de Bons en Chablais fait partie du projet de réalisation du réseau ferré « Léman express » dont l'objet est de mettre en place un transport collectif par voie ferrée entre l'agglomération genevoise et la Haute Savoie (voir notice explicative p10&11).

Ce projet d'aménagement est pris en compte dans les actions de planification territoriales que sont :

- le schéma de désenclavement multimodal du Chablais (décision ministérielle du 7 juillet 1999) .
- le SCoT

Le PLU de la commune l'a également pris en compte :

- périmètre de gel (PLU 2014).
- OAP PLU modifié 2015

En outre une étude de préfiguration diligentée par la commune et cofinancée par le Grand Genève et la région AURA, préfigurera les grands principes de cet aménagement (page 5 de la notice explicative).

Le périmètre retenu correspond à la zone Ub du PLU et a fait l'objet d'une OAP. Cette zone est naturellement délimitée par l'avenue de la gare et la voie ferrée.

Un plan d'action foncière a été mis en place par la commune (page 34 de la notice explicative) en 2012. Une convention a été établie avec l'EPF de la Haute Savoie, qui a été chargé de la réalisation du présent dossier.

Seuls restent actuellement à acquérir les immeubles et parcelles non construites situées au Nord de la zone en bordure de l'avenue de la Gare.

La réalisation du Léman express est une opération lourde, à la hauteur de l'enjeu territorial. La décision de s'assurer, le plus en amont possible, la maîtrise foncière, constitue, à cet égard, une précaution indispensable, à notre avis, d'autant que les équipements publics seront majoritaires dans la zone concernée.

La superficie de la zone concernée par le périmètre de DUP est à notre avis proportionnée à l'importance de l'opération.

Hormis un commentaire dubitatif à l'encontre du projet du Léman express portant sur la voie unique, les déposants sont favorables au projet dans son principe (voir mon rapport). Une suggestion d'extension du périmètre a néanmoins été formulée, mais elle ne me semble pas suffisamment argumentée ni détaillée et ne pourrait, de toute façon être prise en compte que dans le cadre d'une nouvelle enquête.

D'autres observations ont été exposées (voir rapport) mais ne peuvent être prises en compte dans le cadre bien délimité d'acquisitions foncières prévues au titre de l'article R.112-5 du code de l'expropriation. Ceci peut cependant faire l'objet de recommandations.

En conclusion de cette enquête :

- Vu le contenu du dossier,
- Vu les informations recueillies auprès des représentants élus, de l'établissement public en charge du SCoT et de l'établissement public foncier.
- Vu les opinions et dépositions recueillies au cours de l'Enquête (voir le rapport d'Enquête).

Compte tenu :

- De l'intérêt de la création du réseau ferré « Léman express » pour le Chablais lémanique.
- De l'importance, à cet effet, de la création d'un pôle d'échange multimodal sur le site de la gare de Bons en Chablais
- Qu'une maîtrise foncière préalable nous semble indispensable à la réussite de l'opération dans les meilleurs délais.
- Que cette maîtrise foncière permettra d'éviter une hausse excessive du coût de l'opération compte tenu de la pression foncière que connaît le Genevois lémanique.

- Que le PLUI en cours d'étude pourra adapter, si besoin, le projet définitif aux règles d'urbanisme

**Je donne un avis favorable au projet d'acquisitions foncières
préalables à la création d'un pôle multimodal sur le site de la
gare de Bons en Chablais.**

Cet avis fait l'objet des recommandations suivantes :

1. Examiner attentivement les propositions faites pendant l'enquête relatives à la desserte de la zone pour les piétons et cycles et veiller à un aménagement fonctionnel de la gare afin de permettre l'accès des vélos aux trains.
2. Veiller à maintenir une présence végétale dans la zone

Fait à Annecy le 24/10/2018
Le Commissaire Enquêteur

Le commissaire enquêteur.



Bruno Perrier

