

Commune de Bons en Chablais
Communauté d'Agglomération de « Thonon
Agglomération »
Haute-Savoie
Enquête Parcellaire
« Suite à l'Arrêté préfectoral
n°PREF/DCRL/BAFU/2018-0083 en date du
18/12/2018 »

Rapport d'Enquête Publique

Objet de l'enquête

Par délibération du 26 /11/2017, la Communauté d'Agglomération de Thonon Agglomération a demandé qu'une DUP soit prise au profit de l'EPF (établissement public foncier) de la Haute Savoie. Son objet est de permettre les acquisitions foncières préalables à la réalisation d'un pôle multimodal d'échange 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, 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 pouvoir disposer de la maîtrise foncière le plus en amont possible et de l'intervention de l'EPF de la Haute Savoie pour assurer la réalisation du dossier. Le portage de l'opération a été sollicité à cet effet.

Par Arrêté préfectoral n°PREF/DCRL/BAFU/2018-0083 en date du 18/12/2018 cette opération a été déclarée d'utilité publique.

Le présent dossier fait, en conséquence, l'objet d'une enquête parcellaire, l'EPF 74 (établissement public foncier) intervenant pour le compte de Thonon Agglomération.

Organisation et déroulement de l'enquête.

1.- Organisation

Après désignation comme commissaire enquêteur par le M. le Préfet de la Haute Savoie (décision 1/07/2021, j'ai reçu copie de l'Arrêté N° PREF/DCRL/BAFU/2021-0047 du 1 juillet 2021 de M. le Préfet de la Haute Savoie prescrivant

- L'enquête parcellaire,

- Les modalités d'organisation établies avec mon accord.

J'ai rencontré à l'occasion d'une réunion organisée en Mairie le 10 juin 2021 :

- M Jacquier (Maire) et Mme Magniez (maire adjointe).
- Mme Muffat EPF.
- Mme Banen (Thonon agglomération)

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 du 20 septembre au 8 octobre 2021 inclus.

Les modalités de mise à disposition du public ont été définies par l'article 3 de l'Arrêté Préfectoral du 01/07/2021

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

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

- 20/09/2021
- 02/10/2021
- 09/10/2021

Au cours de cette enquête

- 3 dépositions ont été portées sur le registre (plus une autre se limitant à annoncer une venue en permanence). Ces personnes sont venues également à mes permanences.
- J'ai reçu 1 courrier annexé au registre.
- J'ai reçu en outre 8 personnes lors des permanences, mais il s'agissait de demandes de renseignement.
- Aucune pétition n'a été déposée.

Contenu du dossier

Rappel du dossier de DUP

Ce 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 :

Il est précisé qu'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.

L'insertion de ce projet dans le contexte territorial est prévue 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 qu'une importante partie de la zone concernée est déjà propriété de personnes publiques.

Le dossier d'enquête parcellaire n'apporte (hormis les pièces nécessaires à cette procédure) aucun élément nouveau quant à l'avancement des études. Plusieurs personnes venues aux permanences m'en ont fait la remarque.

Plusieurs acquisitions ont déjà été faites et un bâtiment a été démoli.

Examen des observations et avis recueillis.

Récapitulatif

- J'ai reçu 8 personnes au cours des permanences prévues.
- Un courrier a été annexé au registre.
- Trois dépositions ont été portées au registre
- Pas de déposition par courriel.
- Pas de pétition

Ce nombre de dépositions peut être considéré comme faible, mais la majeure partie de la zone est déjà propriété de personnes publiques. Des achats ont également été effectués à l'amiable, d'autres sont en cours.

Dépositions recueillies en cours d'enquête

Plusieurs personnes sont venues pour se renseigner, elles se sont étonnées de l'absence d'information sur les études d'aménagement en cours. Le montant des indemnisations a également été abordé, mais j'ai rappelé que cela n'était pas de mon ressort.

1° famille Courdier.

Une déposition portée au registre annonçant leur venue en permanence.

L'entretien a surtout consisté en une demande de renseignement, mais il a cependant été remarqué que la parcelle n°125 est bâtie. Une rectification est demandée.

2° M. Soler et Cretallaz

M Soler a envoyé une lettre jointe au registre et est venu à une permanence avec M Cretallaz.

Il fait remarquer que les parcelles 1544, 1545, 689 et 121 font l'objet d'un bail commercial entre M Cretallaz et son entreprise (Garage Soler SARL).

Cet espace est nécessaire au fonctionnement du garage (stockage de véhicules). Il demande, en conséquence, la prise en compte de cette situation.

Avis du CE : On sort ici du domaine de l'enquête parcellaire, l'indemnisation n'étant pas de mon ressort, mais il ne me semble pas superflu de conseiller au maître d'ouvrage de chercher une solution amiable et d'éviter d'avoir à indemniser un préjudice commercial.

M Cretallaz a fait une demande (présentée oralement, la déposition écrite ayant été reçue hors délais) pour qu'il puisse disposer de deux places de stationnement (pour un appartement qu'il compte aménager dans son immeuble) et une surface permettant de réaliser une terrasse pour son restaurant (NB il est prévu qu'il reste propriétaire de son immeuble).

Avis du CE : Ceci devrait pouvoir faire l'objet d'un accord amiable.

3° M et Mme Giammarria

Souhaitent une indemnisation à la hauteur des valeurs actuellement constatées sur la commune.

Avis du CE : le montant de l'indemnisation n'est pas de mon ressort

4°M et Mme Bégou

Locataires d'un immeuble racheté par l'EPF qui souhaiterait les expulser.

Demandent une indemnité d'expulsion (3 ans plus le coût du déménagement).

Avis du CE : le montant de l'indemnisation n'est pas de mon ressort.

Fait à Annecy le 16/10/2021

Le commissaire enquêteur.



Bruno Perrier

Commune de Bons en Chablais
Communauté d'Agglomération de « Thonon
Agglomération »
Haute-Savoie
Enquête parcellaire
« Suite à l'Arrêté préfectoral
n°PREF/DCRL/BAFU/2018-0083 en date du
18/12/2018 »
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.

Ce projet d'aménagement est pris en compte dans les actions de planification territoriale 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 est diligentée par la commune et cofinancée par le Grand Genève et la région AURA. Cette étude déjà annoncée en 2018 n'est pas encore achevée. J'ai constaté que le public s'étonnait de ne pas avoir plus d'informations sur l'avancement du projet.

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 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 situés 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, de 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. Le dossier d'enquête parcellaire est conforme à la DUP.

Les observations recueillies lors des permanences et le courrier reçu ne contestent pas le principe de cet aménagement, ni la nécessité de la DUP, mais seulement les modalités et le montant des indemnités souhaitées. J'ai fait remarquer que ceci ne relevait pas de l'enquête parcellaire et ne s'opposait pas à un règlement amiable qui me semble souhaitable.

Plusieurs personnes reçues lors des permanences ne souhaitaient qu'obtenir des renseignements en regrettant que l'étude d'aménagement prévue n'ait, à ce jour, aboutit à aucune proposition.

En conclusion de cette enquête :

- Vu le contenu du dossier,
- Vu les informations recueillies auprès des représentants élus, 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 devrait permettre 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 tel que prévu dans le présent dossier d'Enquête parcellaire.

Cet avis fait l'objet des recommandations suivantes :

1. Vérifier l'état de la parcelle 125 est-elle bâtie ou non (voir rapport déposition n°1) ?
2. Rechercher un accord amiable avec le garage Soler et M Cretallaz (voir rapport déposition n°2).
3. Informer le public sur l'évolution et le contenu de l'étude d'aménagement en cours

Fait à Annecy le 16/10/2021
Le Commissaire Enquêteur

Le commissaire enquêteur.



Bruno Perrier