



Département de la Haute-Savoie

COMMUNE D'AMBILLY

ENQUÊTE PUBLIQUE

**MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

**RÉPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AUX OBSERVATIONS
reçues au cours de l'Enquête**

DECEMBRE 2024

Réponses aux observations formulées par les Personnes Publiques Associées

1 - Décision n°2024-ARA-AC-3540 du 16 septembre 2024 de la Mission régionale d'Autorité Environnementale

La décision de la MRAE porte sur le fait que le projet soumis à l'enquête, après analyse au cas par cas, n'est pas soumis à évaluation environnementale. Cette décision n'appelle aucun commentaire de la part de la Commune d'Ambilly.

2 – Courrier en date du 15 novembre 2024 de la Chambre du Commerce et de l'Industrie de la Haute-Savoie

Ce document n'appelle aucun commentaire de la part de la Commune d'Ambilly.

3 – Courrier en date du 20 novembre 2024 de la République et du Canton de Genève

Ce document n'appelle aucun commentaire de la part de la Commune d'Ambilly.

4 – Courrier en date du 25 octobre 2024 du SAGE Arve – SM3A

Ce document n'appelle aucun commentaire de la part de la Commune d'Ambilly.

5 – Avis n°BC-2024-0111 d'Annemasse Agglomération en date du 5 novembre 2024

La création d'un zonage dédié aux équipements publics est cohérent avec la volonté de répondre aux besoins essentiels futurs liés au développement important de la commune. Le classement de plusieurs équipements communaux existants en zone Uéquipements participe donc à un enjeu de lisibilité sur le long terme de la vocation de ces secteurs. Ce classement à vocation d'équipements apparaît cependant peu cohérent pour le secteur du groupe scolaire de la Fraternité et du boulodrome, qui est intégré dans le périmètre opérationnel de la ZAC Etoile. Afin de conserver une souplesse suffisante dans l'aménagement opérationnel des lots tout en respectant le cadre fixé dans le dossier de réalisation de la ZAC, il est demandé en tant qu'autorité concessionnaire de maintenir ce secteur dans la zone « Uétoile ».

Réponse de la Commune d'Ambilly :

La Commune d'Ambilly donne une suite favorable à cette observation. Le secteur Uétoile sera donc maintenu sur les zones à enjeux, au niveau du lot A3 afin que l'autorité concessionnaire conserve une souplesse suffisante pour l'aménagement opérationnel des lots. Le zonage Ue n'est maintenu que sur l'école de la Fraternité et le boulodrome. La modification sera effectuée sur le règlement graphique.

5 – Courrier en date du 06 novembre 2024 de la Direction Départementale des territoires

Le règlement de la zone mentionne des destinations et sous destinations autorisées et d'autres qui sont interdites, sans reprendre la nomenclature des destinations et sous-destinations figurant aux articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme, en application du décret du 28/12/2015 et de l'arrêté ministériel du 10/11/2016.

Ces destinations et sous-destinations n'étant pas listées de manière exhaustive, notamment en ce qui concerne celles qui sont interdites, cela laisse de fait la possibilité d'envisager certaines occupations ou utilisations du sol qui n'auraient pas été souhaitées sur ces zones. En prenant l'exemple de l'interdiction des constructions destinées aux hébergements hôteliers, qu'en est-il des constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, comme les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs, qui sont des hébergements touristiques distincts des hôtels dans la nomenclature du code de l'urbanisme ? De même, la destination artisanat étant interdite, quid des activités de commerce et activités de service ? Il y aurait lieu de rendre ces dispositions plus précises en appliquant les destinations et sous-destinations prévues dans le code de l'urbanisme afin de sécuriser la nature des constructions et aménagements futurs sur la zone Ue.

Réponse de la Commune d'Ambilly :

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ambilly a été approuvé le 3 juillet 2014. Les destinations et sous destination étant conformes à l'ancienne nomenclature du code de l'urbanisme, celles-ci n'ont pas été listées. Elles seront remises à jour dans le cadre de la prochaine révision du Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, d'autres règles seraient à préciser ou compléter. C'est le cas notamment des logements autorisés dans la zone Ue, dont la règle ne comporte pas de limite en surface de plancher. Il serait également opportun de vérifier que la règle applicable aux affouillements et exhaussements (maximum 0,80 m) ne soit pas trop restrictive. En général, ces mouvements de terrain sont autorisés dans la limite de 2 m, correspondant à la limite fixée par le code de l'urbanisme au-dessus de laquelle une déclaration préalable est nécessaire.

Réponse de la Commune d'Ambilly :

Cette observation appelle la commune à revoir la règle applicable aux affouillements et exhaussements afin d'être en harmonie avec le code de l'urbanisme. Cette règle sera donc modifiée dans le document validé.

Au sujet de l'obligation de réalisation de logements sociaux, le règlement écrit donne une définition du logement abordable. En cohérence avec le courrier du préfet en date du 5 mars 2024, il conviendrait d'ajouter dans le glossaire la définition suivante du logement locatif social afin que les LLS réalisés au titre des obligations de mixité sociale soient pérennes.

Appellation	Produits logement correspondant
Logement locatif social pérenne	Logement conventionné au titre de l'APL sur une durée d'au moins 30 ans (pouvant être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux).

Réponse de la Commune d'Ambilly :

Cette observation appelle la commune à étudier cette définition lors de la future révision du Plan Local de l'Urbanisme.

Enfin, il serait être utile de préciser dans le glossaire du règlement écrit qu'un programme de logements sociaux prévu en application de la servitude de mixité sociale est défini comme tout mouvement ou enchaînement de mouvements immobiliers : acquisition, vente, succession, construction, division foncière ou succession de divisions foncières (primaires et autres) qui a pour objet ou aura pour effet, depuis l'entrée en vigueur de la modification n°1, de créer des logements à l'échelle de l'unité foncière existante. Cette rédaction permettant de limiter le risque de morcellement des opérations afin de contourner l'obligation de mixité sociale

Réponse de la Commune d'Ambilly :

Cette observation appelle la commune à étudier cette définition lors de la future révision du Plan Local de l'Urbanisme.

Réponses aux observations formulées dans le registre mis à disposition du public en mairie d'Ambilly

1 - Observation de M. VASIC

PREMIÈRE JOURNÉE

Les 28/11/2024 de 10 heures 20 à 10 heures 45

Observations de M^{me} VASIC THOMAS.

Le 28/11/2024.

Considérant d'une part :

la Charte des Nations Unies dont la République Se langaise est signataire. Notamment les articles 8 de la Convention sur les Droits et Devoirs des Etats, des articles, premier et trois du projet de Déclaration sur les Droits et Devoirs des Etats - l'article 2 paragraphe 4 de la Charte de l'ONU ; dont la République Se langaise est aussi signataire, d'une part.

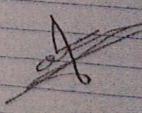
la Déclaration d'Indépendance de l'Etat de Savoie, promulguée le Vendredi 27 Octobre 2023 ; accessible ici : www.savoie-gouv.org/savoie-independance, d'autre part.

Notamment son Article VIII, qui ordonne, dès le 27 Octobre 2023, à tous fonctionnaires de désobéir à tout ordre manifestement illégal de nature à compromettre la Souveraineté de l'Etat de Savoie.

En l'espèce, une décision d'aménagement du Territoire de l'Etat de Savoie émanante des autorités politiques d'un Etat tiers, ici la République Française.

Par la présente, je m'interroge sur la valeur en droit de cette préposition de Plan local d'Urbanisme et vous demande, en conséquence de le rendre caduc ou d'en instaurer, à minima,

Vous en souhaitant bonne réception.



Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent document et nous direz directement au commissaire enquêteur.

Avis du Commissaire enquêteur :

La déclaration d'indépendance de l'Etat de Savoie du 27 octobre 2023 n'a aucune valeur juridique.

Cette question de droit a déjà été tranché à plusieurs reprises, et notamment par la cour de cassation en 2017.



le traité d'annexion de la Savoie et de Nice à la France du 24 mars 1860 est valable, et les territoires concernés ne peuvent en aucune façon revendiquer leur indépendance en invoquant une « caducité » de ce traité.

Pour plus d'information sur la prétendue "caducité" du traité d'annexion de la Savoie (argument qui n'est pas développé dans l'observation faite à l'enquête publique mais qui est sous-entendu).

Cette observation doit être classée « hors champ »

Réponse de la Commune d'Ambilly :

Retenant les conclusions énoncées ci-dessus cette observation est donc classée hors champs.

2 - Observation de M. Glory

le 03 Décembre 2024 à 8^h30

Observation de M. GUY, propriétaire des parcelles AD271 et AD473, qui sont actuellement l'objet d'une procédure de débaissement, jugé en Décembre 2023 par le juge des expropriations, et dont la partie a fait appel. Également propriétaire des parcelles 143, 174 et 472.

Question A.

Un périmètre d'aire de projet d'aménagement global (PAG) nommé OAP n°1 Section des négociations est inscrit depuis plus de 5 ans sur PLU, le PAPAG est apposé. Je comprends le souhait de porter l'OAP n°1 au tout que plus d'aménagement global (PAG) pour ce faire, la collectivité doit pouvoir justifier de la pertinence de maintenir l'OAB dans le cadre du nouveau Projet d'aménagement global. Cette justification ne devrait elle pas expressément intégrer au PLU et expliquer dans le cadre de cette modification je n'ai pas vu dans cette modification n°5 ni l'OAP n°1, ni le PAG, ni d'étude et de réflexion montrant une cohérence entre l'OAP n°1 et le PAG.

Question B.

les OAP ne devraient elles pas être représentés graphiquement et précisément dans le PLU 2. Les périmètres d'aménagement visible (murs abeille) ne semblent pas correspondre aux limites des OAP.

Question C.

Il a déjà été reconnu l'utilité publique le fait de vouloir élargir la rue des négociations de plus de 13 mètres. Y vivent au quotidien, je ne pense qu'à approuver ce besoin.

Dans le rapport détaillé du commissaire enquêteur pour la révision n°2 du PLU en date de mars 2016, section 5.6.4, le CE affirme le bien fondé de l'ER 28 et de l'élargissement d'au moins 13 mètres de la voirie.

Pour ce faire, le PLU apposé en Janvier 2016

où instauré sur les parcelles AT 271, 473, 96 et 450 un élargissement réservé n°28 partant sur l'élargissement de la rue des négociants et création d'un espace public. L'article applicable à l'alignement est L. 112. 1 et suivant du code de la voirie routière.

Art L. 112.1. "l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétaires riverains. Il est fixé par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel le plan d'alignement est un document à portée réglementaire devant être annexé au PLU. Ce document existe-t-il ?

Le plan

Question D

Le plan d'alignement est encadré par la jurisprudence administrative et reste conforme à l'élargissement et redressement de possible importance. Il a ainsi été jugé qu'un plan ne peut procéder à l'ouverture d'une voirie nouvelle.

- Un élargissement trop important à l'instar de l'ouverture d'une voirie (cf. jurisprudence, le passage de 5 à 11 mètres, de 18 à 21 mètres dans le cadre de la rue des négociants, on passe alors de 8 mètres à 21 mètres !)

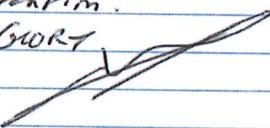
- Il ne peut non plus porter atteinte de façon excessive à un immeuble riverain, notamment sur une grande profondeur compte tenu de la profondeur totale de l'immeuble considéré. Que dire des trois parcelles 96, 271 et 473

Au regard de la situation, sans document de plan d'alignement, et en évaluant et suivant l'ER28 sur les parcelles 96, 271 et 473 ;

Comment justifier que l'on puisse maintenir cet alignement de Bureaux ?

Perdu de votre attention.

Rodolphe GORT



Avis du Commissaire Enquêteur :

Question A : Cette question ne fait pas l'objet de la modification N°5 du PLU d'Ambilly.

Question B : La commune précisera ce point.

Question C : Le plan actuel prend bien en compte les objectifs de la modification N°4.

Question D ; Attente de la réponse de la commune.

Réponse de la Commune d'Ambilly :

Question A : Le périmètre cité par cette observation est concerné par un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) et également une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le PAPAG du secteur des Négociants, présent dans la version n°3 du Plan Local d'Urbanisme du 13 février 2020, a été mis en place lors de la modification du PLU n°1 en date du 16 juillet 2016. Ce PAPAG s'est éteint le 15 juillet 2021.

Une Opération d'Aménagement et de Programmation peut demeurer en place même à l'extinction d'un PAPAG.

En conséquence, aucune erreur matérielle n'est relevée et aucune action n'est à envisager suite à cette observation.

Question B : La délimitation et la position du périmètre de l'OAP n°1 ne sont pas concernées par la présente procédure de modification. Ils demeurent donc inchangés.

En conséquence, aucune erreur matérielle n'est relevée et aucune action n'est à envisager suite à cette observation.

Question C : Le document graphique de la modification n°5, comme celui de la modification n°3 du 14 février 2020, présente une prescription d'alignement relative au règlement du PLU. Ce point n'a pas été concerné par la présente procédure de modification. Il demeure donc inchangé.

Question D : Le document graphique de la modification n°5, comme celui de la modification n°3 du 14 février 2020, présente une prescription d'alignement relatives au règlement du PLU. Ce point n'a pas été concerné par la présente procédure de modification. Il demeure donc inchangé. La modification apportée concerne l'enlèvement de l'emplacement réservé 28, suite au droit de délaissement demandé par le propriétaire.

Réponses aux observations formulées par courrier

1 - Observation de M. HUMPHREY et M. IUORIO-JEANNOLLE

①
 M. Jamie HUMPHREY
 M. Liberato IUORIO-JEANNOLLE
 5 impasse des Crêts
 74100 Ambilly

Reçue le 26/12/2024
 enregistrée au registre d'enquête



COMMUNE D'AMBILLY	
04 DEC. 2024	
REMIS A	
Maire	
Maire adjoint	
DGS	
Maire	HANON
Adjoint	

Monsieur le Commissaire Enquêteur
 Mr Jean-Claude Hanon

Ambilly, le 4 décembre 2024

Re :Enquête publique modification n°5 du PLU.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Après avoir lu tous les documents préparés par la Mairie nous avons deux remarques principales à faire.

1. Concernant l'aménagement de la zone rue de Genève

La modification du PLU stipule :

« Concernant la rue de Genève, le projet d'aménagement n'est pas encore défini. Une démarche de concertation citoyenne et de définition d'un projet est engagée depuis 2021 ; elle permettra de définir une future orientation d'aménagement et de programmation.

Il est préoccupant que la commune n'ait toujours pas de plan concret pour l'aménagement de la rue de Genève qui est, par sa nature même, la principale voie de passage de la commune, la partie la plus fréquentée par les visiteurs. L'état actuel de cette zone donne une très mauvaise image de la commune.

Et maintenant, avec la démolition imminente de certains bâtiments et l'absence d'un projet pour les remplacer, la situation ne peut qu'empirer.

Si effectivement il n'existe actuellement aucune « orientation d'aménagement et de programmation » pour le secteur rue de Genève, pourquoi alors démolir les bâtiments le long de la rue de Genève ?

Ne serait-il pas plus approprié et même économique de préserver et d'exploiter ces bâtiments jusqu'à ce qu'un tel programme soit formulé ? L'immeuble situé au 50-52 rue de Genève est l'un des plus anciens et des plus beaux encore debout à Ambilly et pourrait facilement être rénové pour offrir des logements sociaux à un coût relativement faible.

2. Concernant la suppression d'emplacements réservés

La commune envisage de supprimer l'emplacement réservé n°42 « en raison de la forte pente entre la rue et la zone Np, l'emplacement n'a finalement plus d'utilité dans le cas d'un aménagement d'un parc public ».

Si tel est le cas, pourquoi la commune maintient-elle la servitude n°9 qui a également été mise en place pour donner accès à la zone NP et qui présente une pente tout aussi forte entre la rue et la zone Np ?

De plus la zone Np (situé entre rue des Acacias et rue des Maraîchers) qui a été achetée par la commune en 2012 pour la création d'un parc public, reste 12 ans plus tard fermée et non aménagée. Ne devrait-il pas être plus prioritaire d'aménager de tels espaces et de les ouvrir au public ?

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.



Avis du Commissaire Enquêteur :

Les questions posées (aménagement de la rue de Genève) ne font pas partie du dossier mis à l'enquête. De même pour l'aménagement de la zone Np entre la rue des Acacias et la rue des Maraîchers.

Réponse de la Commune d'Ambilly :

Question 1 :

Ces observations portent sur l'aménagement de la rue de Genève. Contrairement à ce qui est écrit, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°2) est présente sur le secteur Nord de la rue de Genève. Cette Orientation donne les grands principes d'aménagement mais en effet comme stipulé dans la modification n°5, le projet d'aménagement, avec l'extinction de la Déclaration d'Utilité

Publique en date du 18 avril 2024 par la cour administrative d'appel de Lyon. L'attente de cette décision juridique n'a pas permis d'aboutir à un projet d'aménagement de ce secteur. En effet, la commune a souhaité pendant cette durée se concentrer sur les autres grands projets communaux (plan de déplacement urbain, rénovation de ses groupes scolaires, bâtiment enfance...). Cependant, pendant toute la durée de la procédure, la commune a maintenu et continué les portages fonciers de la rue de Genève pour les biens frappés de l'emplacement réservé 52.

Conformément aux intentions de l'OAP, l'emplacement réservé 52 vise à la création d'un espace public le long de la rue de Genève. L'immeuble que vous citez est implanté dans cet emplacement réservé et sa démolition va de pair avec le réaménagement de la rue.

Question 2 :

Ces observations portent sur l'aménagement de la rue de Genève et la demande de suppression de l'emplacement réservé n°9. Ces observations concernent une disposition du PLU en place depuis la révision générale n°2, approuvée le 3 juillet 2014, et la modification ou la suppression de celle-ci ne fait pas partie des objectifs énoncés lors de la prescription de la modification n°5 du PLU. De plus, l'emplacement réservé n°9 porte sur l'entièreté de la rue des Acacias. Cependant nous en comprenons les enjeux liés à l'emplacement réservé n°42, et sa portée dans le cadre d'un projet d'aménagement de la zone Np qu'il dessert. Suite à cette observation la commune repositionnera donc l'emplacement 42, comme existant dans le règlement graphique et les annexes du document approuvé le 13 février 2020.

2 - Observation de l'association Ambilly terres Citoyennes

0

Ambilly terres citoyennes

Association Ambilly, Terres Citoyennes
 3, rue des Acacias
 74100 Ambilly
 ambillyterrescitoyennes@gmail.com
 Association déclarée sous le numéro W743003066

A Monsieur le Commissaire Enquêteur
 Mr Jean-Claude Hanon
 Mairie d'Ambilly



Par remise en mains propres contre signature

Ambilly, le 4 décembre 2024

Objet : Enquête publique sur le projet de modification n°5 du PLU.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Vous trouverez ci-dessous les commentaires de l'Association Ambilly, Terres Citoyennes dans le cadre du projet de modification n°5 du PLU.

1. Les objectifs de la commune

Les ambitions affichées par la commune dans le cadre de cette modification du PLU incluent les points suivants :

- « - L'affirmation d'Ambilly en tant que ville pleinement agglomérée [...] »
- Optimiser l'urbanisation des secteurs encore disponibles en privilégiant la densification raisonnée [...]
- [...] refaire la ville sur la ville en profitant des opportunités offertes par les grands projets »

Nous regrettons le choix d'une densification qui ne nous paraît pas raisonnée. Les nombreux projets immobiliers menés sur la commune ces dernières années ont apporté des difficultés en termes de gestion du stationnement (ex. stationnement sauvage sur propriétés privées), gestion des déchets (ex. poubelles qui débordent au pied des immeubles et déchets encombrants qui s'amassent sur les trottoirs) et d'insécurité (ex. trafic de stupéfiants, crimes et délits) sans compter les incivilités (ex. tags sur les murs d'immeubles).

Nous regrettons également le choix de la destruction du bâti existant, qui pourtant donne tout son cachet à nos quartiers. Raser les maisons pour construire des immeubles neufs à la durabilité moyenne n'est pas satisfaisant pour les citoyen.ne.s de la commune sur le long terme.

2. Augmenter la densité

L'augmentation de la densité sur la commune ressort clairement des mesures proposées, et notamment :

- Du reclassement de l'Emplacement Réservé Logement rue Ravier (parcelle AB 106) de la zone U1 à U2 (vers une volumétrie moyenne) ; et

1

Association Ambilly, Terres Citoyennes
 3, rue des Acacias - 74100 Ambilly
 ambillyterrescitoyennes@gmail.com

- Du reclassement des parcelles AC 112 et AC 173 de la zone Um à Uc (vers une augmentation du nombre de logements).

Il est pourtant indiqué dans la notice que « la production de logements sociaux [est] jugée suffisante depuis ces dernières années ».

Pourquoi alors continuer de densifier à tout prix ? En suivant quels objectifs et en se fixant quelles limites ? Aucune donnée chiffrée n'est donnée quant à la densification en cours et à venir à court, moyen et long termes, ce qui pose plusieurs problèmes :

Sans données chiffrées, il est difficile pour les citoyens de comprendre l'ampleur des changements proposés. Les chiffres permettraient de quantifier les impacts potentiels sur la population, les services publics, la qualité de vie, etc. Il se trouve qu'aujourd'hui déjà, les infrastructures de la commune ne suivent pas. Il n'y a pas de médecin-pédiatre installé sur la commune, pas de crèche, l'école publique est surchargée (ex. des classes de 31 élèves en petite section de maternelle à la rentrée de septembre 2024), les infirmières en libéral ne prennent plus de nouveaux patients, le bureau de poste ne permet pas de répondre à tous les besoins dans des conditions satisfaisantes, les cambriolages, les incivilités et les vols restent monnaie courante, etc. Or sans prévisions chiffrées, il est difficile de planifier et de se préparer aux changements. Les habitants et les acteurs locaux devraient pouvoir anticiper les besoins futurs en termes d'écoles, de transports, de services de santé, de commerce, etc.

En tout état de cause, continuer à densifier sans toutefois pouvoir assurer la qualité de vie des habitants et nouveaux arrivants n'est pas responsable. Ambilly s'est déjà considérablement densifié ces dernières années, à une vitesse qui a largement dépassé la capacité de la commune à suivre en termes d'infrastructures et de services. Densifier davantage ne ferait que renforcer ce problème déjà existant. L'Association s'oppose donc aux modifications du PLU visant à l'augmentation de la densité.

3. Le projet d'aménagement de la rue de Genève

a) Le projet d'aménagement de la rue de Genève reste encore et toujours flou pour les citoyen.ne.s malgré une consultation qui semble avoir été engagée depuis 2021.

La notice indique : « *Concernant la rue de Genève, le projet d'aménagement n'est pas encore défini. Une démarche de concertation citoyenne et de définition d'un projet est engagée depuis 2021 ; elle permettra de définir une future orientation d'aménagement et de programmation.* » [Cette section justifie la suppression du PAPAG.]

Dans cette même notice, nous pouvons pourtant lire quelques pages plus loin :

« *n°54 : la création de cette aire de stationnement n'est plus justifiée en raison de l'évolution du projet de renouvellement urbain de la rue de Genève.* »

En quoi consiste ce projet exactement ? Quel est l'état d'avancement ? Qu'est-il prévu ? En quoi y a-t-il « évolution du projet » ?

Si la population était réellement consultée depuis 2021, nous devrions en 2024 pouvoir répondre à ces questions, or ce n'est pas le cas.

b) La modification n°5 du PLU impose une servitude d'alignement rue de Genève, notamment sur :

- la « dent creuse » au 15 rue de Genève,
- la maison d'habitation et le local commercial (Best Fried Chicken) au 31 rue de Genève, et
- le 27 rue Ravier.

Il serait intéressant de comprendre quel aménagement est envisagé pour la rue de Genève afin de comprendre l'utilité de cette servitude d'alignement.

Il nous semble par ailleurs que cette servitude est sévère en ce qu'elle prive les propriétaires riverains de la rue de Genève de tout espace en front de rue. A quel besoin concret cette servitude répond-elle ?

4. Le secteur Uétoile

Dans l'écoquartier de l'étoile, il est prévu pour l'habitat une réduction du stationnement de 1 place par logement à 0,8 place par logement, soit moins d'un véhicule par foyer. Si la réduction du nombre et de l'utilisation des voitures individuelles paraît louable, la limite imposée est-elle réaliste ? Ne va-t-elle pas générer davantage encore de stationnements sauvages dans nos quartiers ?

5. Les absents du débat

Malgré les demandes passées de l'Association, il n'est toujours pas proposé de plan d'épannelage sur l'ensemble de la commune, qui pourtant nous semble être un moyen simple de contrôler les nouvelles constructions par les promoteurs immobiliers tout en préservant la qualité de vie des habitants.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Pour Ambilly, Terres Citoyennes.



Laura Charrière
Présidente



Elodie Chareyre
Secrétaire

3

Association Ambilly, Terres Citoyennes
3, rue des Aenches - 71100 Ambilly
ambillyterrescitoyennes@gmail.com

Avis du Commissaire Enquêteur :

1. *Objectifs de la commune : Le document mis à l'enquête ne peut pas régler les problèmes de gestion de la vie courante et de ses incivilités ;*
2. *Augmenter la densité : Les partis d'aménagement découlent des objectifs de développement de la part des élus et des lois en vigueur.*
3. *Projet d'aménagement de la rue de Genève : Ce projet fera surement l'objet d'une communication en direction des riverains de la population et des associations concernées.*
4. *Quartier de l'Etoile : Je suppose que cette réduction prend en compte le développement des transports en commun et des modes doux ;*
5. *Absents du débat : Cette question ne peut être traité que par l'équipe municipale.*

Réponse de la Commune d'Ambilly :

Question 1 :

Ces observations portent sur les objectifs définis dans le projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme approuvé lors de la révision générale du 3 juillet 2014. Ce document et ces orientations ne font pas partie des objectifs énoncés lors de la prescription de la modification n°5 du PLU. Par conséquent, même si nous en comprenons les enjeux, il ne sera pas possible de donner suite à cette demande formulée dans les observations.

Question 2 :

La parcelle AB 106, frappée d'un emplacement réservé logement, a été reclassee en zone Um afin de produire un petit collectif pour se conformer aux objectifs de production de logement social et permettre l'aboutissement d'un projet porté par un bailleur social et approuvé par la Direction Départementale des Territoires, en lien avec cet emplacement réservé et sa destination.

Le reclassement des parcelles AC 112 et AC 173 a été réalisé car la hauteur et la volumétrie du bâtiment existant est plus en adéquation avec la zone Uc que la zone Um.

La commune met en place des projets et des services publics conformes aux attentes et à l'évolution de son territoire.

Question 3 :

Ces observations portent sur l'aménagement de la rue de Genève. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°2) est présente au niveau de la rue de Genève. Cette Orientation donne les grands principes d'aménagement. Le secteur de la rue de Genève faisait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique afin de permettre l'aboutissement d'un projet de renouvellement urbain. Cette Déclaration d'Utilité Publique a été éteinte lors du jugement de la cour administrative d'appel de Lyon le 18 avril 2024. L'attente de cette décision juridique n'a pas permis d'aboutir à un projet d'aménagement précis de ce secteur. En effet la commune a souhaité pendant cette durée se concentrer sur les autres grands projets communaux (plan de déplacement urbain, rénovation de ses groupes scolaires, bâtiment enfance...). Cependant, pendant toute la durée de la procédure la commune a maintenu et continué les portages fonciers de la rue de Genève pour les biens frappés de l'emplacement réservé 52.

Les servitudes d'alignement réalisées au niveau du 54 rue de Genève, du 31 rue de Genève et au 27 rue Ravier ont été instaurées pour protéger les mutations et faciliter l'insertion de construction en front de rue dans ces secteurs. Ceci permet une insertion plus lisible des projets qui pourront voir le jour.

La commune ne comprend pas la dernière remarque sur la sévérité des mesures envers les propriétaires riverains de la rue de Genève, qui les privent de tout espace en front de rue.

Question 4 :

Cet écoquartier est proche de la gare d'Annemasse, desservis par des lignes de transports collectifs performantes et favorable au mobilité actives. De plus, il sera majoritairement piétonnisé.

Ces préconisations ont pour but de limiter les contraintes du stationnement dans les projets de constructions mais surtout de restreindre l'incitation à l'utilisation d'une voiture individuelle dès lors que l'habitat se situe au sein d'un espace suffisamment dense et où la qualité de la desserte en transport collectif est satisfaisante. Enfin, cette disposition est en accord avec les prescriptions du Plan de Déplacement Urbain de l'agglomération Annemasse les Voirons.

La commune, afin d'éviter les stationnements ventouses et pour permettre de faciliter le stationnement de ses habitants, travailleurs et étudiants, a mis en place un stationnement payant. Cette mesure a apporté plus de places disponibles, et permet de mieux limiter le stationnement sauvage. Le stationnement payant ainsi que le déploiement des mobilités actives au sein de l'écoquartier permettent de rendre réaliste cette prescription du PLU.

Question 5 :

Cette observation ne porte pas sur un des objectifs énoncés lors de la prescription de la modification n°5 du PLU. Par conséquent, même si nous en comprenons les enjeux, il ne sera pas possible de donner suite à cette demande formulée dans les observations.

Réponses aux observations reçues par courriel

1 – Observation de Sisomphane Soumolphakdy

Bonjour,

Nous vous écrivons dans le cadre de l'enquête publique concernant le modifiantif du PLU.

Il est projeté un découpage en deux zones différentes du tènement au 10, rue des Acacias, composé des parcelles numéro 253, 254 et 255.

La parcelle 253 appartient à un copropriétaire de la parcelle 254 et est utilisée en tant que jardin. Cette parcelle fait partie intégrante de l'enceinte du 10, rue des acacias.

Pouvez-vous nous préciser s'il s'agit d'un découpage volontaire ou d'une erreur d'appréciation à rectifier ?

Enfin, en tant que professionnels du bâti, nous profitons de ce message pour vous demander plus de précisions concernant les critères d'attribution du bâti remarquable. En effet :

. En comparant son architecture avec le corps de bâtiment principal du domaine du pressoir, les bâtiments présentent des similarités constructives et conceptuelles similaires, à l'exception des pierres de taille. Elles peuvent traiter d'une même époque et être construites avec la main-d'œuvre qualifiée.

La copropriété s'apparente à une densité souhaitée dans un milieu urbain tel qu'Ambilly.

Le volume contribue à l'uniformité d'un belvédère aéré, composé de masse de densité homogène.

Sachez que nous sommes à disposition pour tout complément d'information.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Ces questions ne peuvent qu'être traitées que par la commune d'Ambilly.

Réponse de la Commune d'Ambilly :

Ces observations portent sur la présence de deux zonages différents pour le tènement du 10 rue des Acacias, composé des parcelles 253, 254 et 255. Ces observations concernent une disposition du PLU en place depuis la révision générale n°2, approuvée en 2014, et la modification ou la suppression de celle-ci ne fait pas partie des objectifs énoncés lors de la prescription de la modification n°5 du PLU. Par conséquent, même si nous en comprenons les enjeux, il ne sera pas possible de donner suite à la demande. Néanmoins, cette demande sera prise en compte dans la future révision du Plan Local de l'Urbanisme.

2 - Observation de M. René Minet

Madame, Monsieur,

Après consultation du PLU et de l'emplacement mentionnés ci-dessus, je vous fais part des observations suivantes.

Ce projet avait déjà fait l'objet de discussions sur place le 17 septembre 2021 entre les copropriétés Le Cascadet et Les Monthouses, et Monsieur Camille Lanoir, membre de la mairie d'Ambilly, qui avait conclu oralement à l'impossibilité du projet.

La mairie envisage d'acheter l'escalier appartenant à la copropriété Le Cascadet pour créer un accès vers la rue des Maraîchers

Outre la contrainte technique d'une largeur bordée de murs, bien moindre que les 3 mètres envisagés (environ 1m30), l'escalier débouche en bas, non pas sur la rue des Maraîchers, mais sur la copropriété privée Les Monthouses, délimitée par un portail :

Le portail est pour l'instant laissé ouvert par complaisance, en attendant le chemin d'accès prévu par la mairie d'Ambilly (emplacement réservé n° 9 du PLU) qui semble prendre du retard.

Selon la pièce n° 3 ci-jointe, il existe deux servitudes de passage.

La copropriété Le Cascadet propriétaire de l'escalier (partie de la parcelle n° 372) dont elle a la responsabilité et la charge de l'entretien, autorise le passage vers la rue des Monthouses **aux seuls membres** de la copropriété Les Monthouses.

En contrepartie la copropriété Les Monthouses propriétaire du parking (parcelle n° 368) dont elle a la responsabilité et la charge de l'entretien, autorise le passage vers la rue des Maraîchers **aux seuls membres** de la copropriété Le Cascadet.

Tout changement de ces droits demanderait l'approbation en assemblée des copropriétaires à la double majorité prévue à l'article 26 de la loi de 1965. Connaissant les opinions de plusieurs copropriétaires, il est quasi-certain qu'aucune des deux majorités ne serait obtenue, notamment à cause des nuisances engendrées et déjà rencontrées (crottes de chiens, détritus et bris de verre, urines dans les garages, trafics dans les garages, bruits le soir, etc.).

Dans ces conditions, le projet PLU M5 - emplacement n° 4 me semble impossible.

Restant à votre disposition pour toutes précisions complémentaires, recevez Madame, Monsieur, mes meilleures salutations

Avis du Commissaire Enquêteur :

Cette question ne semble être le sujet de la modification N°5.

Réponse de la Commune d'Ambilly :

Ces observations portent sur la présence d'un emplacement réservé n°4. Ces observations concernent une disposition du PLU en place depuis la révision générale n°2, approuvée en 2014, et la modification ou la suppression de celle-ci ne fait pas partie des objectifs énoncés lors de la prescription de la

modification n°5 du PLU. Par conséquent, même si nous en comprenons les enjeux, il ne sera pas possible de donner suite à la demande. Néanmoins, cette demande sera prise en compte dans la future révision du Plan Local de l'Urbanisme.

L'ensemble des observations ayant été traitées, le présent rapport contenant les réponses à celles-ci par le maître d'ouvrage est clos ce jour. Ce rapport a été validé en commission urbanisme en date du 15 janvier 2025

Fait à Ambilly, le 15 janvier 2025

Le Maire, Guillaume MATHELIER

