

**RIMONDI
ALONSO
HUISSOUD
CAROULLE
PIETTRE**

CABINET D'AVOCATS

*Barreau de Thonon-les-Bains,
du Léman et du Genevois*

Georges RIMONDI

Avocat associé
Ancien membre du Conseil de l'Ordre
Spécialiste en droit pénal et droit immobilier

Cabinet secondaire

Rue du Mont-de-Sion, 8
1206 GENEVE (CH)
Tél.: 00 41 (79) 721 24 48

Frédérique ALONSO

Avocat associé

Cédric HUISSOUD

Avocat associé
Ancien Membre du Conseil de l'Ordre
Spécialiste en droit pénal

Colomban CAROULLE

Avocat associé
Spécialiste en droit des garanties, des sûretés
et des mesures d'exécution

Raphaël PIETTRE

Avocat associé

Thonon Agglomération
Service urbanisme

A l'attention de :

*Monsieur le Président de la Commission
d'enquête du PLUi-HM*
Domaine de Thénières
74140 BALLAISON

LRAR n° 2C 186 790 9151 9

+ par courriel ave AR :

urbanisme@thononagglo.fr

Thonon-Les-Bains, le 8 juillet 2025

AFFAIRE : INDIVISION DIMET / THONON AGGLO
(PLUI)

Nos Réf. : 20250332 - RP//RP

Monsieur le Président de la Commission d'enquête,

Je viens vers vous en ma qualité de Conseil de Monsieur Regis DIMET, Madame Marie Françoise DIMET épouse LEFBEVRE, Madame Geneviève DIMET divorcée REY et Madame Isabelle MARISSAL veuve DIMET, propriétaires indivis sur le territoire de la commune d'ALLINGES d'une parcelle cadastrée à la section AP sous le n° 44. (Pièce n°1)

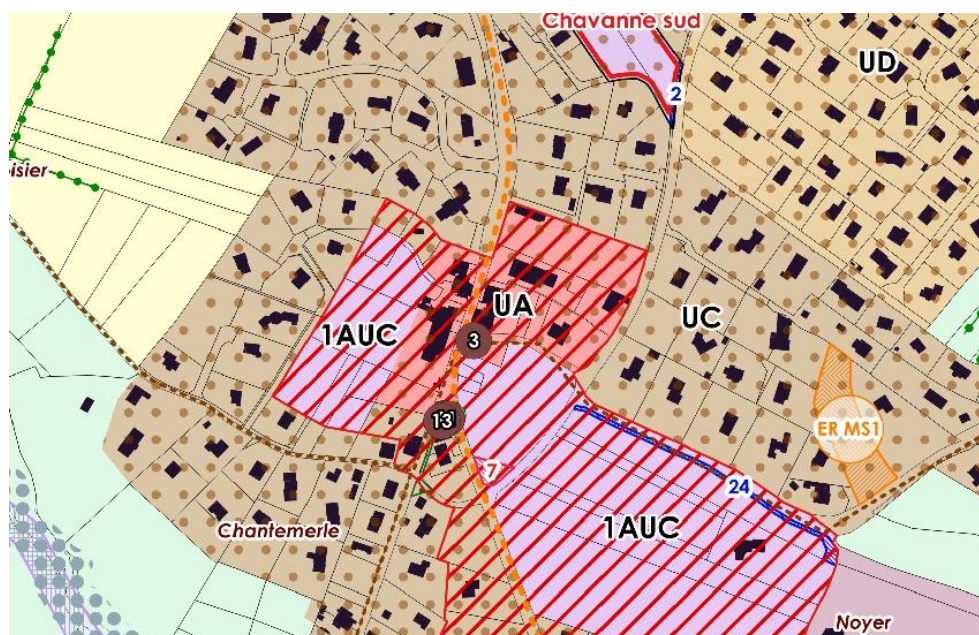
La lecture d'une vue aérienne avec le report des limites cadastrales permet de constater que la partie non bâtie de leur propriété constitue une dent creuse dans l'urbanisation puisqu'elle est située entre l'avenue de Thonon et l'avenue de Lonnaz. (Pièce n° 2)

Elle est entourée sur ses quatre côtés des propriétés bâties. L'urbanisation environnante essentiellement composée de maisons individuelles de type R+2 ou R+1+comble.

En outre, au niveau de l'angle nord-ouest de la parcelle de mes clients est implantée une maison ancienne à l'architecture caractéristique. (Pièce n° 3)



Au plan local d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire de la commune d'ALLINGES, cette parcelle est logiquement classée en zone constructible, plus particulièrement en zone UA.



Seulement, les consorts DIMET ont constaté avec étonnement qu'au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et plan de Mobilité (PLUI-HM) arrêté par le Conseil communautaire leur propriété était déclassée en zone 1AUc et insérée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur Noyer centre. (Pièce n°4)

Si le classement de tènements non bâtis plus vaste situés à l'ouest et au sud peut éventuellement se concevoir, incorporer artificiellement la propriété de mes clients dans une telle zone me paraît constituer non seulement une erreur manifeste d'appréciation mais également une contrariété avec les propres objectifs poursuivis par le PLUi-HM.

Et pour cause :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HM met en avant comme grande ambition transversale une agglomération s'inscrivant dans la transition énergétique et climatique.

Il ressort du PADD que cette ambition qui doit se manifester par « *un urbanisme durable favorable à la bonne santé de ses habitants et à la qualité de vie : promouvoir des modes de vie sains* » ce qui se traduit pour y parvenir par :

« **Une densification**, qui doit être **adaptée** à chaque contexte ainsi être perçu comme une **opportunité** pour favoriser la proximité des usagers des populations : pratique des modes doux et transports collectifs, cohésion sociale, viabilité des commerces et services, et préservation des grands espaces naturels et agricoles pour leur fonction de qualité de l'identité territoriale, support de fonctions agronomiques et de loisirs. »
(PADD page 7)

Il en ressort que la densification de l'urbanisation doit permettre de combiner la nécessité de prévoir la construction de logements avec la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

À ce titre les auteurs du PLUi-HM ont identifié l'opportunité de prévoir la construction au sein des enveloppes urbaines existantes afin de limiter l'étalement urbain.

« Une densification plus dense permettant de limiter les impacts climatiques énergétiques : densification maîtrisée des espaces urbains et des bâtis existants (réhabilitation, surélévation), optimisation du renouvellement urbain et traitement qualitatif des espaces non bâtis au sein des enveloppes urbaines et limitation de l'étalement urbain » (PADD page 11)

Concernant l'axe 3 du PADD « *Un habitat de qualité accessible à tous et à toutes les étapes de la vie* », il est une nouvelle fois affirmée l'objectif de :

« Mobiliser **en priorité** les disponibilités foncières au sein des enveloppes urbaines, et plus particulièrement autour des centralités, afin d'intensifier les usages et créer des espaces de qualité (mixité fonctionnelle). »

Au regard de ces objectifs, la dent creuse que constitue la propriété des consorts DIMET doit logiquement et naturellement être priorisée pour la densification de l'urbanisation et la création de nouveaux logements.

Or, il ressort que le PLUi-HM arrêté vient déclasser cette parcelle en zone 1AUc.

Plus encore, si le plan devait être approuvé en l'état la parcelle n°44 serait inconstructible dès lors que l'OAP prévoit que la tranche n° 2, qui n'est constituée que de la propriété de mes clients, est fermée à toute urbanisation avant 2028.

Une telle restriction ne se justifie aucunement en regard de la position du terrain concerné qui est parfaitement desservi par l'ensemble des réseaux.

En outre,

Vous comprendrez à cet égard que la vocation de la propriété de mes clients est d'être classée en zone constructible et non en zone à urbanisation future.

En outre, le rattachement de la parcelle n°44 au reste de l'OAP paraît bien artificiel et inopportun.

A ce titre, le Maire a reconnu la légitimité de l'incompréhension qui lui a été formulée lors d'un échange récent avec les consorts DIMET.

En effet, le terrain concerné est déjà bâti, il mesure moins de 3500 m².

Il est séparé du reste de la zone de l'OAP par des propriétés bâties classées en zone UA comme elles le sont au Plan local d'urbanisme actuel.

Compte tenu de sa taille réduite et de son emplacement imposer que les logements pouvant être construits soient affectés à 100 % à des Baux Réels Solidaires (BRS) est parfaitement dissuasif pour tout nouveau projet.

S'ajoute à cela une densité de 30 logements par hectare prescrite par l'OAP qui est trop faible et qui limiterait toute possibilité de mixité sociale si la prescription de 100% BRS devait être modifiée.

Autrement dit, le maintien du PLUi-HM en l'état aurait nécessairement pour effet de laisser à l'avenir cette dent creuse non bâtie alors que l'objectif affiché par les auteurs du plan est au contraire de l'urbaniser en priorité.

C'est dans ces conditions que les consorts DIMET demandent une modification du Plan avant son approbation définitive avec une sortie de l'OAP et subsidiairement un assouplissement des conditions de constructibilité, plus précisément une densité de construction plus élevée, un taux de BRS plus faible et ouverture à l'urbanisation plus rapide.

Enfin, j'attire votre attention sur le fait que la bâtisse située au nord-ouest de la parcelle est identifiée comme un patrimoine architectural à protéger au sens des dispositions de l'article R. 151-19 du code de l'urbanisme.

Les prescriptions de l'OAP me semblent peu compatibles avec cette protection.

* * *

Telles sont les observations dont il m'appartenait de vous faire part et dont je vous prie de bien vouloir tenir compte lors de la rédaction de vos conclusions.

Vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président de la Commission d'enquête, en l'assurance de mes sentiments dévoués.

Raphaël PIETTRE

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'P' followed by a series of loops and a long, sweeping horizontal stroke to the right.

Pièces jointes :

1. Plan cadastral
2. Vue aérienne avec report des limites cadastrales
3. vu de la propriété Dimet depuis l'avenue de Thonon
4. OAP ALLINGES 5