

Bureau du 14 décembre 2022

L'an deux mille vingt-deux, le quatorze décembre à neuf heures trente, le bureau du syndicat, régulièrement convoqué, s'est réuni dans les locaux du SIAC à Thonon-les-Bains, sous la Présidence de Géraldine PFLIEGER, Présidente.

Délégués présents :

PFLIEGER Géraldine, Présidente

THOMAS Gil, 1^{er} Vice-président

CHESSEL Pascal, 3^{ème} Vice-président

BERTHIER Marie-Pierre, 4^{ème} Vice-présidente

DEAGE Joseph, 5^{ème} Vice-présidente

ARMINJON Christophe, Président Thonon Agglomération

Absents/excusés :

MUTILLOD Christophe, 2^{ème} Vice-président

LEI Josiane, Présidente CCPEVA

TROMBERT Fabien, Président CCHC

Secrétaire de séance : M. Pascal CHESSEL

Nombre de délégués membres du Bureau : 9 délégués

Date de convocation : 7 décembre 2022

Délibération affichée le :

Point n°1 – Avis sur la modification n°4 du PLU de Publier

Préambule :

Le Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais (SIAC), créé le 25 avril 2003, a pour compétence la conception, le pilotage et la coordination des actions tendant à l'aménagement et au développement du Chablais. Le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a été arrêté par le Préfet le 18 septembre 2003. Le SCoT du Chablais a été approuvé le 30 janvier 2020.

Ce document a pour objectif de permettre aux communes du Chablais de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des équipements, des déplacements et de l'environnement.

Objet :

Le Conseil Communal de Publier a transmis au SIAC pour avis le projet de modification n°4 du PLU de la commune.

Madame la Présidente expose :

Vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000,

Vu la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,

Vu l'arrêté préfectoral du 18 septembre 2003 fixant le périmètre du SCoT,

Vu la délibération du Comité syndical du SIAC du 30 janvier 2020 approuvant

Vu la délibération du Comité Syndical du 26 août 2020 donnant délégation au Bureau Syndical pour les avis sur les PLU,

Vu le dossier de modification n°4 du PLU de Publier reçu au SIAC le 01 décembre 2022,

Considérant que le premier point de modification porte sur la création de deux OAP, au Chef-Lieu et au niveau de Beauséjour, visant à structurer et à apporter une approche de projet urbain sur ces secteurs. Cet ajout paraît positif puisque permettant une amélioration à la fois fonctionnelle et urbaine de espaces concernés. Remarque de forme, la légende de l'OAP du centre bourg fait apparaître une trame pour l'implantation de constructions de type petit collectif qui n'est pas présente sur le plan.

Considérant que les OAP existantes sont modifiées, en lien avec les modifications apportées au règlement sur les servitudes de mixité sociale. Les règles précédemment mises en place sont modifiées par le principe général que *toute opération d'habitat, quel que soit le type de construction envisagé (individuels, intermédiaires ou collectifs) de 8 logements et plus devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements sociaux obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur*. N'ayant pas une connaissance fine des objectifs globaux et prévisions de la commune, il est demandé de s'assurer que cette modification et la nouvelle règle mise en place permette bien de s'inscrire dans les objectifs de la loi SRU, comme le prescrit le SCoT pour les communes concernées.

Considérant que la modification de zonage apportée au secteur de la Botte vise à faire évoluer le secteur vers un espace à vocation multiple et un pôle multimodal, le règlement du sous-secteur UXm autorisant les constructions destinées à des équipements d'intérêt collectif et services publics, les activités de commerces, d'artisanat, de bureaux et d'hébergements hôteliers.

Sur la partie commerces, le SCoT est doté d'un DAAC qui détermine des règles concernant les implantations commerciales. Le secteur de la Botte se situe en dehors de la zone périphérique du DAAC, laquelle autorise de toute manière uniquement des commerces d'importance (supérieurs à 500m² de surface de vente). Si des commerces de proximité ont vocation à être implantés en lien avec l'enjeu de pôle multimodal, il est essentiel que le PLU considère ce futur secteur comme une **centralité commerciale au titre du DAAC**, et justifie d'un tissu urbain en densification, d'une structuration à venir et d'une diversité de fonctions, comme l'indique le SCoT (prescription 102).

Cette remarque renvoie également à l'enjeu plus général d'organisation de ce secteur en mutation. Une étude de définition préalable paraît essentielle pour questionner notamment les enjeux de l'accessibilité et de l'impact sur la circulation, de l'imbrication des différentes fonctions, et de la manière dont ce secteur sera relié au reste de la commune. Une OAP stratégique aura une importance forte dans le cadre du PLU en cours de révision.

Considérant que la création d'un STECAL en zone Abj1 vise à permettre la construction d'un nouveau bâtiment pour la transformation, le conditionnement et la commercialisation de produits agricoles. L'implantation de bâti dans cette zone n'impacterait pas les espaces agricoles, concernant des espaces déjà aménagés. Le SCoT rappelle que si la diversification des activités est possible, celle-ci doit nécessairement rester accessoire et complémentaire à l'activité agricole. La commercialisation ne devra d'ailleurs concerner que les produits agricoles. Des réflexions pourraient également être menées sur la potentialité d'effectuer la vente au plus proche des populations, évitant ainsi de multiplier les déplacements.

Considérant que les autres points de modification (emplacements réservés, règlement écrit, bâti remarquable, règle de recul etc.) n'appellent pas de remarques particulières vis-à-vis de la compatibilité avec le SCoT du Chablais,

A l'unanimité des membres présents, le bureau du SIAC dans la limite de ses compétences, acte les remarques mentionnées ci-dessus concernant le projet de modification n°4 du PLU de PUBLIER



La Présidente,


Géraldine PFLIEGER

Acte certifié exécutoire après télétransmission le / /2022 et affichage le / /2022

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.