

Bureau du 25 octobre 2023

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-cinq octobre 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

MUTILLOD Christophe, 2^{ème} Vice-président

CHEssel Pascal, 3^{ème} Vice-président

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

Absents/excusés :

DEAGE Joseph, 5^{ème} Vice-présidente

LEI Josiane, Présidente CCPEVA

ARMINJON Christophe, Président Thonon Agglomération

TROMBERT Fabien, Président CCHC

Secrétaire de séance : M. Christophe MUTILLOD

Nombre de délégués membres du Bureau : 9 délégués

Date de convocation : 18 octobre 2023

Délibération affichée le :

Point n°2 – Avis sur le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la Chapelle d'Abondance

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 le SCoT du Chablais,

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

Considérant que le SIAC a été saisi sur le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de La Chapelle d'Abondance par courrier du 20 juin 2023 de Monsieur le Maire de la Commune,

Considérant que le SIAC a émis un avis par délibération du Bureau Syndical du 19 juillet 2023, celle-ci relevant les points suivants :

- la suppression de l'objectif de mixité sociale dans l'OAP 1 paraît peu vertueuse dans la perspective d'accueil de population permanente et de limitation des résidences secondaires. De plus, concernant l'OAP, la suppression de la typologie d'habitat attendue et du nombre de logements (30 logements de type collectifs) n'est pas justifiée et est incompatible avec le SCoT. En effet, sans cette mention, tout type d'habitat peut être envisagé et aucune densité minimale n'est imposée. Il est essentiel de rétablir cette phrase dans l'OAP.
- la modification de l'OAP 3 et la suppression du parking public souterrain répond à un projet affiché par la commune de réaliser un parking aérien en remplacement. Sur ce point, il est important de rappeler l'enjeu de limitation de la consommation d'espace et l'impact sur l'artificialisation et le paysage que peut avoir un parking aérien.

- la modification de l'OAP 4 est en réalité davantage une modification du règlement de la zone 1AUT que de l'OAP elle-même. Cette modification pose un problème car l'ajout de la possibilité de production de logements dans le secteur ne semble plus répondre à la destination des zones 1AUT, dont la vocation initiale est le développement d'hébergements touristiques pour soutenir l'économie locale et limiter les résidences secondaires. Cette modification risque de favoriser les lits froids. De plus, l'OAP3 est également zonée en 1AUT et la modification de règlement la concerne également, ce qui n'est ni justifié ni cohérent. La modification de la zone 1AUT telle que présentée dans le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU doit donc être revue pour respecter l'objectif des zones AUT, mais également pour concerner, le cas échéant, uniquement l'OAP4.
- l'augmentation du CES en zone UH semble répondre à des enjeux de densification et paraît donc pertinente.

Vu le nouveau dossier de modification simplifiée n°2 du PLU de La Chapelle d'Abondance transmis au SIAC par courrier de Monsieur le Maire en date du 20 septembre 2023,

Considérant que Monsieur le Maire de la Chapelle d'Abondance relance la procédure de modification simplifiée pour 2 motifs tels qu'exposé dans la note de synthèse jointe à ce dossier :

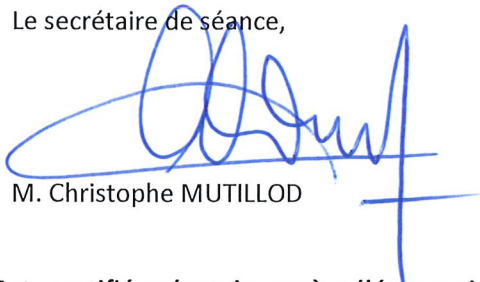
- prendre en compte les avis des personnes publiques associées,
- compte tenu que la publication pour la consultation du public a été faite par simple avis et non par une parution légale.

Les évolutions sont les suivantes :

- OAP 1 : un objectif de 6 logements est prévu au programme. Il est localisé sur le secteur 1. Il est précisé que l'opération attendue doit permettre la réalisation d'un minimum de 30 logements de type collectif,
- OAP 3 : la suppression du parking public souterrain est maintenue mais ce choix est davantage motivé (équipement similaire à venir, besoins réduits, actions menées en amont, mutualisation du stationnement, contexte financier communal et contraintes techniques, évolution du zonage),
- OAP 4 : la vocation à usage touristique (zone 1AUT) est supprimée. Un sous-secteur de la zone UHh est créé : secteur 1 AUHh. « Sans fermer la porte à un projet d'équipement touristique, le secteur pourra désormais accueillir une opération de logements, plus propice à la réalisation de l'objectif de définition d'un espace public affiché par l'OAP »
- modifications apportées au règlement (écrit et graphique) :
 - le zonage de l'OAP 3 devient 1AUT pour la partie Nord, donc étendu à l'ensemble de l'assiette de l'OAP,
 - le zonage de l'OAP 4 devient 1AUHh,
 - le CES est harmonisé à 0,60 pour l'ensemble des équipements hôteliers existants hormis celui situé en N.
 - sont abandonnés les projets de modifications portant sur la zone 1AUHv (supprimer l'objectif de 20 % de logements aidés notamment) et 1AUT (autorisation des logements de manière générale).

Le Bureau du SIAC prend acte de la prise en compte des remarques du SIAC du 19 juillet 2023 et donne un avis favorable au nouveau projet de modification simplifiée n° 2 du PLU de la Chapelle d'Abondance.

Le secrétaire de séance,


M. Christophe MUTILLOD

La Présidente,

Signé par : Géraldine
PFLIEGER
Date : 30/10/2023
Qualité : Président

Acte certifié exécutoire après télétransmission le / /2023 et affichage le / /2023

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.