

Bureau du 16 juillet 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le seize juillet à dix 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
MUTILLOD Christophe, 2^{ème} 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
LEI Josiane, Présidente CCPEVA
TRABICHET Yannick, Présidente CCHC

Absents/excusés :

THOMAS Gil, 1^{er} Vice-président
DENNE Jean-Claude
COLOMER Gérard

Secrétaire de séance : Marie-Pierre BERTHIER

Nombre de délégués membres du Bureau : 11 délégués

Date de convocation : 9 juillet 2025

Point n°5 – Avis sur le projet de construction d'un bâtiment commercial sur deux niveaux à Douvaine, soumis par SNC LIDL (PC 07410525O0011)

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 SIAC est consulté dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire valant Autorisation de Travaux sur ERP déposé sur la Commune de Douvaine pour la construction d'un nouveau bâtiment commercial de type supermarché sur deux niveaux (LIDL) afin de faire part au service instructeur d'éventuelles observations vis-à-vis du SCoT du Chablais.

Monsieur Joseph Déage, Vice-Président du SIAC expose :

Vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000,
Vu la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment l'article R431-8 relatif au contenu des demandes de permis de construire ;
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, en particulier les prescriptions du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) et les recommandations du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) ;
Vu la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du SCoT du Chablais pour la création d'un lycée et d'une gare routière attenante sur la commune de Douvaine (D22_OCT2024) approuvée le 10 octobre 2024 ;
Vu la délibération du Comité Syndical du 26 août 2020 donnant délégation au Bureau Syndical pour les avis sur les permis de construire ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Bas-Chablais, zone UY1 ;
Vu le permis de construire n° 0741052500011 déposé le 04/06/2025 par SNC LIDL représentée par M. Marc BIENAIME pour la construction d'un nouveau bâtiment commercial de type supermarché sur deux niveaux pour l'enseigne LIDL ;
Vu la consultation facultative du SIAC reçue de la part du service instructeur de Thonon Agglomération par courriel le 18/06/2025 ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un bâtiment commercial sur deux niveaux comprenant un parking au rez-de-chaussée et un commerce de détail au R+1, pour une surface totale de 2758,99 m², décomposée comme suit : commerce LIDL (1605,45 m² dont 1523,33 m² de surface de vente), entrepôt (976,63 m²) et bureaux (176,9 m²) ;

Considérant que l'aspect extérieur du bâtiment reprend un traitement architectural standardisé de l'enseigne, avec une architecture ordinaire et standardisée, associant un enduit blanc (RAL 9001), des menuiseries et bardages métalliques gris foncé (RAL 7024), une toiture en bac acier à faible pente avec panneaux photovoltaïques et une toiture végétalisée partielle ; que seules les façades sud et est sont partiellement valorisées par des lames bois verticales, alors que la façade ouest, visible depuis l'allée des Tronches, reste particulièrement dépouillée, sans traitement qualitatif spécifique, ni végétalisation ou bardage, et que cette situation est d'autant plus problématique que le bâtiment borde un secteur d'habitation et qu'il est situé en entrée de ville ;

Considérant que le projet comprend un parking de surface de 67 places, dont 17 sous ombrières photovoltaïques, 8 places électriques et 18 pré-équipées, avec un revêtement perméable, ainsi qu'un parking intérieur de 57 places au rez-de-chaussée du bâtiment ;

Considérant que le règlement de la zone UY1 du PLUi du Bas-Chablais impose un ratio de 1 place pour 50 m² de surface de plancher, soit un minimum de 56 places, et que le projet propose un total de 124 places, soit plus du double, ce qui révèle un surdimensionnement du stationnement générant une forte artificialisation de la parcelle, au détriment de la qualité paysagère et de l'intégration urbaine du projet ;

Considérant que, malgré la présence de stationnements sous bâtiment, le projet crée de larges nappes de parking au sud et à l'est du site, notamment en bordure de la RD 1206, sans traitement paysager structurant permettant de qualifier cette entrée de ville pourtant majeure pour la Commune de Douvaine ;

Considérant que le projet prévoit la plantation de 19 arbres de haute partiellement aux obligations de la loi Climat et Résilience relatives à l'ombrage des stationnements, mais que la justification apportée pour ne pas planter tous les arbres à proximité directe des places (manque de recul) est insuffisante, dans la mesure où il appartient au projet de s'adapter au site, et non l'inverse ;

Considérant que le projet est situé en dehors d'une centralité commerciale identifiée, le long de la RD 1206 et de l'allée des Troches, mais sur un secteur dont la constructibilité est explicitement prévue par la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du SCoT du Chablais (D22_OCT2024), laquelle autorise, à titre exceptionnel, l'implantation d'une surface commerciale à vocation alimentaire de plus de 500 m² de surface de vente, exclusivement dans le cadre d'une opération de relocalisation de l'enseigne existante sur le tènement de l'ancienne scierie et les parcelles au nord, afin de libérer l'emprise pour la future gare routière du lycée ;

Considérant que le permis de construire identifie la nécessité de créer un espace de biodiversité cohérent, en lien avec la trame verte existante et les enjeux environnementaux du site, mais que les documents ne détaillent pas suffisamment les largeurs des haies projetées, alors même que l'emprise bâtie et la surface minéralisée limitent fortement la perméabilité du site et la pleine efficacité de ces aménagements ;

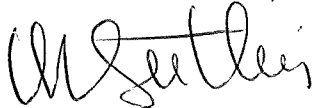
Considérant toutefois positivement la plantation d'essences variées et la diversité arboricole prévue, ainsi que la localisation partielle du stationnement sous le bâtiment qui limite l'imperméabilisation totale du site ;

Après en avoir débattu, le Bureau à l'unanimité des membres présents et dans la limite de ses compétences :

▪ **EMET un avis favorable et ACTE les recommandations suivantes :**

- Renforcer la qualité architecturale du bâtiment, et notamment le traitement de la façade ouest, visible depuis l'allée des Troches, afin de mieux intégrer le projet dans le tissu urbain existant et les secteurs d'habitation voisins ;
- Reconsidérer le dimensionnement du stationnement en surface, encore très important, notamment en bordure de la RD 1206, et rechercher des alternatives plus économes en foncier, en cohérence avec les objectifs du SCoT en matière de limitation de l'artificialisation ;
- Veiller à l'intégration paysagère des espaces de stationnement, notamment le long de la RD 1206, afin de renforcer la qualité d'entrée de ville et limiter l'impact visuel du projet depuis les voies structurantes ;
- Préciser la composition, la largeur et la localisation des haies et plantations afin d'assurer une réelle continuité avec la trame verte existante et une plus forte insertion écologique du projet ;
- Prendre en compte les recommandations du DAAC du SCoT du Chablais concernant la qualité paysagère et architecturale des projets commerciaux.

Le secrétaire de séance,

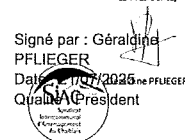


Marie-Pierre BERTHIER



La Présidente,

Signé par : Géraldine
PFLIEGER
Date : 22/07/2025
Qualité : Président



Acte certifié exécutoire après télétransmission le / /2025 et affichage le / /2025

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.