

**BUREAU DU SIAC 3 DECEMBRE 2025 – NOTE D'INFORMATION SUR LE PROJET DE
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU DE SAINT-GINGOLPH**

Cette présente note constitue une présentation de l'analyse technique de la compatibilité du projet modification simplifiée n°2 du PLU avec le SCoT.

a) Description

Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Gingolph a été réceptionné au SIAC le 17 octobre 2025. Le PLU a été approuvé le 6 mai 2019.

À noter que le délai légal pour rendre un avis dans le cadre de cette procédure est d'un mois à compter de la réception du dossier soumis à l'avis des personnes publiques associées. Pour ce dossier, compte tenu des conclusions de cette note et du fait qu'aucun bureau syndical n'est prévu pendant cette période d'un mois, l'avis du SIAC sera réputé favorable. Toutefois, le dossier sera tout de même présenté au bureau à titre d'information. Cela ne pose pas de problème au regard de la compatibilité avec le SCoT du Chablais.

La modification simplifiée n°2 poursuit deux objectifs :

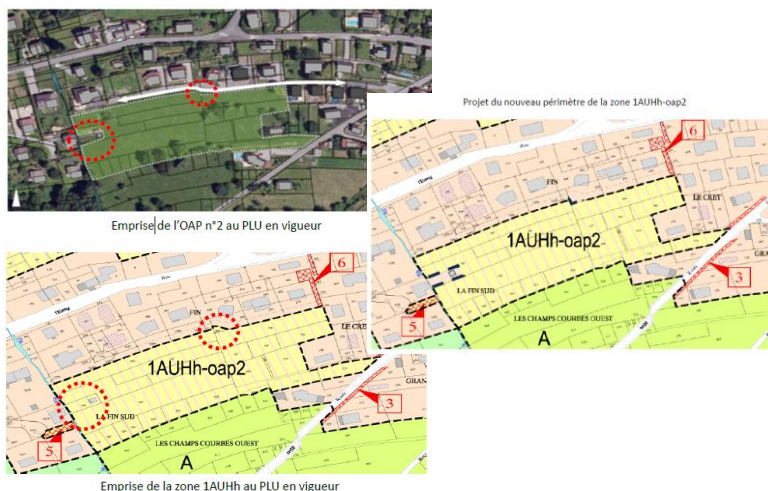
- Corriger l'erreur matérielle de correspondance entre l'OAP n°2 et la zone 1AUHh-oap2 ;
- Faire évoluer l'OAP n°2 en OAP de "secteur d'aménagement" (article R.151-8 du Code de l'urbanisme), permettant de préciser les orientations d'aménagement, d'insertion et de performance environnementale applicables au projet, sans recours à un règlement complémentaire.

Présentation succincte des modifications :

1- L'erreur matérielle :

Il s'agit d'ajuster le périmètre de la zone 1AUHh-oap2 afin de le faire correspondre avec celui du périmètre de l'OAP2 « La Fin Sud ».

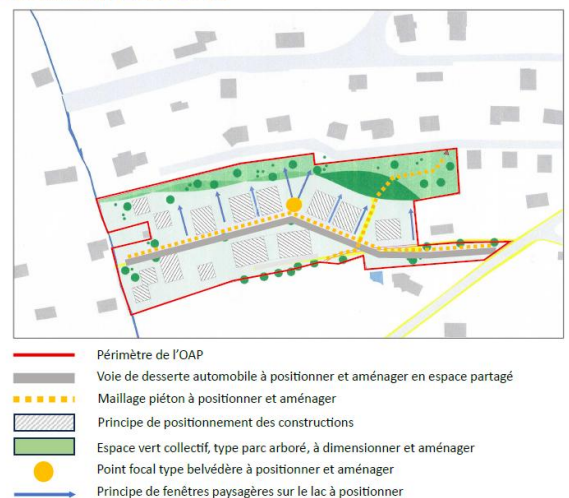
2- Les modifications apportées à la rédaction de l'OAP2 « La Fin Sud », dite OAP de « secteur d'aménagement » :



Cette évolution vise à préciser et actualiser le contenu de l'OAP afin de mieux encadrer la mise en œuvre opérationnelle du projet. Les principales modifications apportées portent sur les points suivants :

- **Clarification des principes d'organisation spatiale** du quartier, en hiérarchisant les voies internes, les circulations douces et les espaces publics pour garantir une desserte efficace et sécurisée ;
- **Renforcement des exigences environnementales et paysagères**, notamment par l'introduction de prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales à la source, à la préservation des vues et à l'intégration du projet dans le relief et la trame végétale existante ;
- **Précision des formes urbaines et architecturales attendues**, avec des orientations sur les gabarits, la volumétrie et le traitement des façades, favorisant une cohérence d'ensemble et une insertion harmonieuse dans le paysage de fond de vallée ;
- **Mise en avant des principes de performance énergétique et de sobriété foncière**, en incitant à une densité adaptée et à la mutualisation des espaces communs (stationnements, cheminements, espaces verts collectifs) ;
- **Mise à jour de la cartographie et des schémas d'intention**, pour assurer la cohérence entre le document graphique et le contenu écrit, sans modification du périmètre global ni des objectifs quantitatifs de développement.

□ Le schéma opposable de l'OAP



Ces ajustements permettent de transformer l'OAP initiale, davantage indicative, en un véritable document de cadrage opérationnel, garantissant la qualité urbaine, architecturale et environnementale du futur quartier.

L'ensemble des modifications et ajouts apportés, que ce soit à la rédaction de l'OAP n°2 « La Fin » ou dans la rédaction du règlement de la zone 1AUHh, est signalé en rouge dans le rapport de présentation de la modification simplifiée n°2 de Saint-Gingolph, joint en annexe à cette note. Ces modifications ne sont pas reprises dans la présente note. (Page 8 à 21 du rapport de présentation)

b) Analyse technique : Les enjeux généraux du SCoT vis-à-vis du projet :

Le projet de modification simplifiée n°2 s'inscrit pleinement dans les orientations du SCoT du Chablais, notamment celles relatives :

- au **recentrage de l'urbanisation** dans les enveloppes urbaines existantes et à proximité du bourg,
- à la **maîtrise de la consommation foncière**,
- à la **promotion d'un urbanisme de projet** favorisant la qualité paysagère et la mixité des fonctions.

Les ajustements proposés n'affectent pas les grands équilibres territoriaux définis par le SCoT. Le secteur de « La Fin Sud » se situe dans une zone cohérente avec les objectifs de développement urbain du territoire. Ainsi les modifications envisagées ne viennent pas en contradictions avec les objectifs du SCoT.

Ainsi, la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gingolph s'inscrit dans le cadre des orientations du SCoT, étant donné le caractère ciblé et limité des points d'évolution envisagés.