

Bureau du 19 juin 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-neuf juin 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

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

DEAGE Joseph, 5^{ème} Vice-présidente

COLOMER Gérard

DENNE Jean-Claude

Absents/excusés :

CHEssel Pascal, 3^{ème} Vice-président

LEI Josiane, Présidente CCPEVA

ARMINJON Christophe, Président Thonon Agglomération

Secrétaire de séance : Gérard COLOMER

Nombre de délégués membres du Bureau : 10 délégués

Date de convocation : 12 juin 2024

Délibération affichée le :

Point n°9 – Avis sur la modification de droit commun n° 1 du PLUi-H de la CCHC pour la commune de SAINT-JEAN-D'AULPS

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 la modification de droit commun n°1 du PLUi-H de la CCHC afin de faire part à la communauté de communes des éventuelles observations vis-à-vis du SCoT du Chablais.

Monsieur Déage, Vice-Président du SIAC, rapporteur, 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 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.

Vu le dossier de modification de droit commun n°1 du PLU du PLUi-H de la CCHC, reçu au SIAC le 27 mai 2024,

Considérant que la modification de droit commun n°1 du PLUi-H de la CCHC pour la commune de SAINT-JEAN-D'AULPS porte sur la modification de l'OAP SJA-02 dite « PLAN DU MILIEU » sur la commune de SAINT-JEAN-D'AULPS par la mise en place d'une OAP valant règlement d'urbanisme opposable aux tiers,

Considérant que les modifications proposées visent notamment à :

- Supprimer le pourcentage minimal de T3/T4 pour les logements sociaux, en prévoyant que les logements sociaux réalisés seront des T2 ou plus ;
- Modifier le recul des constructions par rapport aux limites séparatives à un minimum de 3 m, sans tenir compte de la hauteur (au lieu de $D=H/2 \geq 3$ m) ;
- Augmenter la hauteur maximale des bâtiments à 19 m (RDC+3+c) au lieu de 12 m (RDC+2+c) ;
- Supprimer les règles de volumétrie et de proportion des façades ;
- Adapter les règles de calcul du stationnement aux besoins de l'opération ;
- Augmenter la déclivité maximum des voies du projet à 15 % (contre 10 % actuellement) ;

Considérant que le secteur de l'OAP SJA-02 prévoit une densité de 60 logements/ha sur environ 2,5 ha, avec la création de 150 logements dont 30 logements sociaux, 10 villas individuelles, 3 locaux d'activité et environ 280 places de stationnement ;

Considérant que la justification de la modification est de permettre la réalisation d'un programme conforme aux attentes de la commune de Saint-Jean-d'Aulps et aux études de dynamisation du secteur central, en adaptant les dispositions réglementaires ;

Considérant que selon la prescription 1 du DOO du SCoT, la fonction urbaine de Saint-Jean-d'Aulps en tant que pôle structurant doit être maintenue ;

Considérant que la prescription 7 du DOO du SCoT considère les espaces interstitiels de plus de 2 500 m² comme stratégiques pour la densification urbaine, justifiant l'OAP sur ce secteur de 6 000 m² ;

Considérant que la prescription 13 du DOO du SCoT impose l'intégration d'objectifs de densité et de typologie d'habitat en lien avec l'optimisation de l'usage du sol tout en préservant un cadre de vie de qualité ;

Considérant que la prescription 28 du DOO du SCoT exige la réalisation du nombre de logements nécessaires pour accueillir la population, en ajustant les typologies de logements autorisées dans l'OAP, conformément aux besoins communaux ;

Considérant que le projet de modification respecte, voir même dépasse l'objectif de densité fixé par le SCoT pour les pôles structurants, mais nécessite une attention particulière sur la typologie des constructions dans le secteur 4 afin de garantir la compatibilité avec les orientations du SCoT ;

Considérant que l'OAP SJA-02 « PLAN DE MILIEU » se situe dans une zone de valorisation des paysages emblématiques de montagne, requérant une intégration harmonieuse des projets dans le paysage conformément à la prescription 40 du DOO ;

Considérant que des éléments supprimés du règlement, tels que les règles de volumétrie, l'implantation des bâtiments dans la pente, et la gestion des déblais/remblais, sont essentiels pour maintenir l'intégration paysagère ;

Considérant que la gestion des eaux pluviales, ainsi que la protection des sols et sous-sols, doit être conforme à la prescription 65 du DOO, en limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant l'infiltration des eaux de ruissellement ;


Considérant que les prescriptions 77 et 78 du DOO prévoient la prise en compte des risques de glissement de terrain, nécessitant le renforcement du rôle de la végétation pour une gestion adaptée ;

Qu'ainsi, le projet de modification de droit commun n°1 du PLUi-H de la CCHC s'inscrit dans le cadre des orientations du SCoT, même si les remarques d'évolutions ponctuelles évoquées ci-après mériteraient d'être envisagées pour parfaire l'alignement du projet avec les objectifs du SCoT, en assurant ainsi une densification urbaine équilibrée et respectueuse du cadre de vie et des paysages emblématiques de la région :

- Veiller à ce que la typologie des logements respecte les prescriptions du SCoT en matière d'habitat collectif, intermédiaire ou groupé dans le secteur 4 de l'OAP SJA02.
- Envisager d'intégrer les thèmes transversaux abordés dans le chapitre 1 du livret communal des OAP de Saint-Jean-d'Aulps comme des objectifs à suivre pour l'OAP SJA-02. Mentionner ces objectifs dans l'OAP permettrait ainsi de renforcer leur importance et d'assurer la compatibilité des modifications avec les objectifs du SCoT.
- Réintroduire ou préciser des règles sur l'implantation des bâtiments dans la pente, ainsi que sur la gestion des sols et des eaux pluviales, pour assurer une bonne intégration paysagère et une préservation adéquate des ressources naturelles. Des prescriptions concernant les terrassements, les déblais/remblais, les murs de soutènement et les enrochements pourraient être maintenues pour limiter les impacts visuels et préserver les paysages.

Après en avoir débattu, le Bureau à l'unanimité des membres présents, dans la limite de ses compétences, acte les remarques mentionnées ci-dessus concernant le projet de modification de droit commun n°1 du PLUi-H de la CCHC et émet en conséquence un avis réservé.

Le secrétaire de séance,


Gérard COLOMER



La Présidente,


Géraldine PFLIEGER

Acte certifié exécutoire après télétransmission le / /2024 et affichage le / /2024

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.

Envoyé en préfecture le 24/06/2024

Reçu en préfecture le 24/06/2024

Publié le



ID : 074-257402560-20240619-D35_JUIN2024-DE