

## Bureau du 4 décembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le quatre 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<sup>er</sup> Vice-président

MUTILLOD Christophe, 2<sup>ème</sup> Vice-président

BERTHIER Marie-Pierre, 4<sup>ème</sup> Vice-présidente

COLOMER Gérard

DENNE Jean-Claude

### Absents/excusés :

CHESEL Pascal, 3<sup>ème</sup> Vice-président

DEAGE Joseph, 5<sup>ème</sup> Vice-présidente

TRABICHET Yannick, Présidente CCHC

ARMINJON Christophe, Président Thonon Agglomération

LEI Josiane, Présidente CCPEVA

Secrétaire de séance : Gil THOMAS

Nombre de délégués membres du Bureau : 11 délégués

Date de convocation : 27 novembre 2024

Point n°1 – Avis sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lugrin

---

### **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'arrêt projet de la révision du PLU de la commune de Lugrin afin de faire part à la commune des éventuelles observations vis-à-vis du SCoT du Chablais.

### **Madame Géraldine PFLIEGER, Présidente 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 la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

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 projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lugrin, arrêté par le Conseil municipal le 19 septembre 2024,

Vu le dossier d'arrêt projet de la révision du PLU de Lugrin, réceptionné le 30 septembre 2024 par le SIAC, dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées,

**Considérant que** le projet de révision du PLU de Lugrin s'inscrit dans un contexte marqué par les enjeux de préservation des ressources naturelles et agricoles, de gestion économe du foncier et de développement urbain durable dans une commune identifiée comme pôle structurant dans le SCoT du Chablais,

**Considérant que** le projet de PLU a pour ambition de répondre aux besoins de développement de la commune tout en limitant l'étalement urbain et en renforçant les fonctions urbaines et multimodales du territoire,

**Considérant les éléments d'analyse suivants :**

**1. Gestion foncière et maîtrise de la consommation d'espace**

Le PLU traduit une volonté affirmée de limiter l'étalement urbain, notamment par la réduction de 38,37 hectares de zones urbanisables, en cohérence avec les prescriptions du SCoT. Cette réduction s'accompagne d'un reclassement de ces surfaces en zones naturelles (N) ou agricoles (A), contribuant ainsi à la préservation des paysages et au renforcement de l'armature écologique du territoire.

Cependant, les extensions foncières envisagées pour le secteur 1AUx (zone d'activités économiques) et le secteur UEs (équipement) nécessitent d'être justifiées pour garantir leur compatibilité avec les objectifs du SCoT.

**Pour le secteur 1AUx**, cette zone n'étant pas identifiée au SCoT, (identification réalisée en collaboration avec les communes et les EPCI). Par conséquent, en l'état actuel, cette extension n'est pas compatible avec les objectifs du SCoT.

**Concernant le secteur UEs**, cette extension, d'une surface estimée entre 1 et 1,5 hectare sur une zone agricole, est envisagée sans OAP. Destinée à un équipement public structurant, elle doit être justifiée par une analyse des besoins à l'échelle intercommunale, accompagnée d'une étude environnementale et démontrant sa compatibilité avec les objectifs du SCoT et la charte intercommunale de mise en œuvre du SCoT du Chablais pour la CCPEVA

Enfin, une optimisation du phasage des OAP et des stratégies de densification dans les secteurs stratégiques permettrait de consolider la trajectoire de limitation de la consommation foncière, en accord avec la loi Climat et Résilience, et d'assurer une ouverture progressive et maîtrisée à l'urbanisation, en phase avec les capacités d'accueil des infrastructures et des réseaux disponibles.

**2. Typologies d'habitat et densification**

Le PLU traduit un objectif déclaré de diversifier les formes d'habitat et de répondre aux besoins variés de la population, en équilibrant habitat collectif, intermédiaire et individuel groupé. Cette orientation témoigne d'une démarche en accord avec les attentes du SCoT, notamment en matière de mixité et de densification. Les OAP sectorielles traduisent des efforts notables pour structurer l'urbanisation dans les secteurs stratégiques.

Cependant, les densités projetées dans certains secteurs stratégiques pourraient être relevées pour atteindre les recommandations du SCoT, fixant un seuil minimal de 40 logements par hectare. Une révision des typologies d'habitat, favorisant des formes plus compactes que l'habitat individuel groupé, telles que l'habitat intermédiaire et collectif, contribuerait à optimiser l'efficacité foncière et à répondre durablement à la demande en logements.

### 3. Mobilité et intermodalité

Le PLU anticipe les grands projets structurants, tels que le RER Sud-Léman, et prévoit des aménagements favorisant les mobilités douces et l'intermodalité. Les projets de voies piétonnes, de pistes cyclables et de connexions avec les infrastructures de transport public s'inscrivent dans une dynamique compatible avec les objectifs du SCoT. Cependant, le phasage des OAP pourrait être amélioré pour garantir une ouverture progressive des zones à urbaniser, en coordination avec la mise en place des infrastructures et services nécessaires. Ce point permettrait d'éviter une surcharge immédiate des équipements et infrastructures et assurerait un développement urbain maîtrisé.

### 4. Environnement et armature écologique

Le PLU de Lugrin met en œuvre des mesures significatives pour protéger les espaces naturels sensibles, notamment par le reclassement de secteurs stratégiques en zones naturelles (N) et agricoles protégées (AP). Il insiste également sur la préservation des sites naturels et des corridors écologiques identifiés dans le SCoT, en renforçant les trames vertes, bleue et noire. Les espaces boisés classés (EBC) et les zones humides bénéficient de protections renforcées, garantissant la continuité écologique et limitant l'urbanisation dans les secteurs sensibles.

Ces actions traduisent une démarche cohérente avec les objectifs du SCoT, en contribuant à limiter la consommation foncière et en favorisant le respect des principes du développement durable. Une vigilance continue sera nécessaire pour s'assurer que les projets futurs respectent pleinement ces orientations, notamment pour les milieux aquatiques et humides, afin de consolider la résilience écologique du territoire.

### 5. Développement économique et mixité fonctionnelle

Le projet de PLU de Lugrin tient compte des orientations du SCoT pour le développement économique de son territoire. Toutefois, l'extension proposée pour la zone 1AUx soulève des questions quant à sa compatibilité avec le SCoT. En effet, aucune zone d'activités n'a été identifiée sur le territoire de Lugrin, et l'extension de zone commerciale périphérique n'est pas prévue par le DAAC du SCoT. Ainsi, en l'état, cette zone 1AUx n'est pas compatible avec le DOO et le DAAC du SCoT du Chablais. Pour permettre son inscription, il serait nécessaire de modifier le SCoT afin d'intégrer cette extension dans une démarche globale et cohérente, reposant notamment sur une analyse des besoins économiques identifiés, des projets intercommunaux en cours, ainsi que de l'état de saturation des zones économiques existantes, pour répondre de manière coordonnée aux enjeux de développement économique du territoire.

Par ailleurs, des efforts ont été réalisés pour encourager la mixité fonctionnelle, notamment dans l'OAP Route du Chef-Lieu. Le PADD prévoit également de diversifier l'offre commerciale sur la rive du Léman et au chef-lieu, mais cette ambition n'est pas pleinement traduite dans les règlements graphiques et écrits. En effet, les zones Ua et Ub permettent toutes deux l'implantation de commerces, ce qui limite une distinction fonctionnelle claire entre ces espaces et pourrait diluer les centralités commerciales identifiées par le SCoT.

Ainsi, bien que le PLU intègre des mesures pour structurer et densifier les zones économiques, des clarifications et ajustements restent nécessaires pour garantir une meilleure cohérence avec les objectifs du SCoT en matière de gestion foncière et de développement économique.

## 6. Agriculture

La prise en compte des espaces agricoles dans le PLU de Lugin est en cohérence avec les prescriptions du SCoT du Chablais. La commune adopte une approche prudente et respectueuse de ses terres agricoles en limitant leur consommation, en soutenant l'activité agricole locale, et en garantissant une gestion économe du foncier. Le "pastillage" des constructions dans les secteurs agricoles, auparavant classés en zone NIG (Naturelle d'Intérêt Général), a été reclassé en zone A dans le nouveau PLU. Ce changement renforce la vocation agricole de ces secteurs tout en maintenant des restrictions sur les constructions existantes. L'affirmation de la zone agricole, sans pastillage, vient conforter l'importance de ces espaces dans le cadre du développement durable de la commune.

## 7. Equipements publics et structurants

Le projet de PLU souligne la nécessité d'adapter les équipements publics pour répondre à la croissance démographique, aux besoins des habitants et aux enjeux environnementaux, en mettant l'accent sur des bâtiments écologiques et l'adaptation des infrastructures aux nouvelles technologies. La commune vise un renforcement des équipements scolaires, des espaces de loisirs et des infrastructures culturelles, tout en prenant en compte le vieillissement de la population.

Le PLU prévoit l'extension d'un secteur UEs (zone urbaine d'équipements structurants) de 1 à 1,5 hectare sur une zone actuellement agricole, avec une réglementation spécifique pour les activités de santé et médicales. Aucune OAP n'a été réalisée pour cette extension, qui doit s'inscrire dans l'enveloppe de consommation foncière de huit hectares allouée aux équipements structurants et touristiques par le SCoT à l'échelle intercommunale de la CCPEVA. La commune doit justifier cette extension en prenant en compte les projets intercommunaux existants ou en cours, notamment si cet équipement répond à un besoin supra-communal, afin de garantir sa compatibilité avec les objectifs du SCoT. Enfin, le PLU met l'accent sur l'aménagement d'espaces publics de qualité, comme les parcs et espaces verts, pour améliorer la qualité de vie. Les aménagements qualitatifs prévus dans les OAP sectorielles et les propositions de mise en œuvre issues de l'OAP thématique « Aménagement et patrimoine » s'alignent positivement avec les ambitions du SCoT.

## 8. Paysage et patrimoine

Le PLU de Lugin traduit une volonté claire de préserver les paysages remarquables et le patrimoine bâti, tout en intégrant des mesures pour protéger les corridors écologiques et limiter l'urbanisation des secteurs sensibles. La création de secteurs UAv pour préserver les hameaux traditionnels est un point particulièrement positif. Cependant, certains éléments de préservation des paysages et du patrimoine mériteraient davantage de précision dans les documents opposables pour garantir leur application. Bien que la fenêtre paysagère identifiée dans le SCoT soit reprise, les cônes de vue mentionnés dans l'OAP « Aménagement et patrimoine » auraient pu être localisés sur le plan de zonage pour mieux préserver les plus importants. De même, la recomposition et la valorisation de l'axe paysager vitrine identifiée dans le SCoT sont peu mises en avant, limitant leur prise en compte dans les futurs aménagements, notamment en entrée de ville.

**Considérant ainsi que** le projet de révision du PLU de Lugin présente une compatibilité globale avec les orientations du SCoT du Chablais, tout en nécessitant des ajustements sur certains points clés afin d'assurer une pleine compatibilité avec des prescriptions majeures du SCoT,

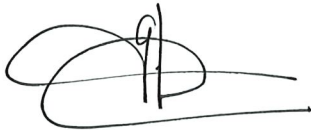
**Le Bureau à l'unanimité des membres présents, dans la limite de ses compétences, et après avoir pris connaissance des éléments constitutifs du projet de révision du PLU de Lugin, d'émettre les recommandations suivantes :**

- Renforcer la densification dans les secteurs stratégiques afin d'optimiser l'efficacité foncière dans les extensions urbaines.
- Optimiser le phasage des OAP sectorielles et les stratégies de densification dans les secteurs stratégiques pour renforcer la trajectoire de limitation de la consommation foncière, en conformité avec la loi Climat et Résilience, et assurer une ouverture maîtrisée à l'urbanisation, en phase avec les capacités d'accueil des infrastructures et des réseaux.



- Suspendre l'intégration des extensions des zones 1AUx et UEs du PLU pour préserver la fluidité de la procédure globale et maintenir la compatibilité des extensions pourraient être intégrées dans une démarche parallèle de déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) pour le SCoT et le PLU de Lugin, prenant en compte l'ensemble du secteur concerné (zones UEs, UX et 1AUx). Cette approche permettra de considérer le secteur dans sa globalité, favorisant une planification cohérente, avec une étude environnementale, tout en optimisant l'utilisation de la zone UX actuelle. De plus, elle permettra de traiter les spécificités de ces extensions de manière détaillée pour emporter la mise en compatibilité du SCOT, comme cela a été fait pour d'autres projets et équipements publics dans le cadre du SCoT du Chablais ces derniers mois.
- Clarifier la distinction entre les zones Ua et Ub, afin d'éviter une dilution des centralités commerciales et de garantir la cohérence avec les objectifs du SCoT en matière de développement économique.
- Renforcer la précision des mesures de préservation des paysages et du patrimoine dans les documents opposables, en particulier concernant l'axe paysager vitrine identifié dans le SCoT, afin de garantir leur application et d'intégrer ces éléments dans les futurs aménagements, notamment en entrée de ville.

Le secrétaire de séance,



Gil THOMAS



La Présidente,



Géraldine PFIEGER

**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.*