



Bureau du 26 octobre 2018

L'an deux mille dix-huit, le vingt-six octobre à seize heures, 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
DEAGE Joseph, 1^{er} Vice-président
MUTILLOD Christophe, 2^{ème} Vice-présidente
DENAIS Jean, 3^{ème} Vice-président
BERTHIER Marie-Pierre, 5^{ème} Vice-présidente
GARIN Jacqueline, Présidente CCHC
NEURY Jean, Président Thonon Agglomération

Absents/excusés :

CHEssel Pascal, 4^{ème} Vice-président
LEI Josiane, Présidente CCPEVA

Secrétaire de séance : Jean DENAIS
Nombre de délégués membres du Bureau : 9 délégués
Date de convocation : 19 octobre 2018
Délibération affichée le :

Point n°2 – PLU de Thollon-les-Mémises : analyse de la compatibilité au titre du SCoT opposable

Préambule :

Le Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais, 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 23 février 2012.

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 Conseil Municipal a arrêté le projet de révision du PLU de Thollon-les-Mémises le 30 juillet 2018. Il s'agit d'une révision du PLU de 2008.

Monsieur le Président 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,

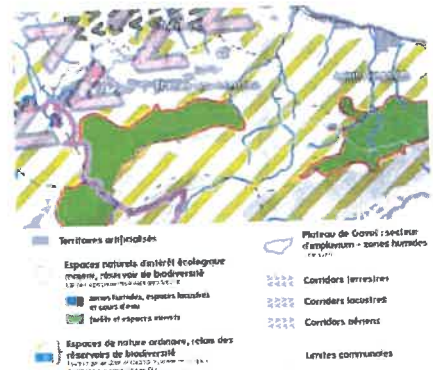
Vu la délibération du Comité syndical du SIAC du 22 janvier 2004 mettant en œuvre le SCoT et fixant les modalités de concertation,

Vu la délibération du Comité syndical du SIAC du 23 février 2012 approuvant le SCoT du Chablais,

Vu la délibération du Comité syndical du SIAC du 23 février 2012 définissant les modalités de mise en œuvre et de suivi du SCoT,

Vu le dossier de projet d'élaboration du PLU de Thollon-les-Mémises reçu au SIAC le 23 août 2018,

➤ Considérant qu'en ce qui concerne l'armature écologique, Thollon-les-Mémises présente d'importants enjeux environnementaux recensés sur la carte d'armature écologique du SCoT. Ces espaces d'intérêt naturel et écologique majeur ne sont pas retranscrits dans le règlement graphique du projet de PLU. Les espaces concernés sont néanmoins classés en zones A ou N au zonage du PLU. Un classement intégralement naturel ou agricole inconstructible, dans la perspective d'éviter tout morcellement de l'espace, aurait pu être privilégié.



Par ailleurs, le règlement écrit mentionne des zones Ns, tandis que le plan de zonage est concerné par des zones N uniquement.

➤ Considérant qu'en ce qui concerne la prise en compte de la carte des espaces agricoles stratégiques du SCoT, une vigilance devra être portée à la limitation des constructions dans ces espaces stratégiques, pour éviter le mitage de l'espace et préserver un paysage de qualité.

➤ Considérant qu'en ce qui concerne l'urbanisation :

→ **Définition de l'enveloppe urbanisée :** Si la méthode de définition de l'enveloppe urbanisée du SCoT au plus proche des espaces bâtis est globalement prise comme base de travail par le PLU, plusieurs secteurs sont intégrés en U en frange du bâti, constituant des extensions de l'enveloppe urbaine :

Cas 1 :

Les parcelles 1150 et 562 s'implantent en frange de l'enveloppe urbaine et constituent deux extensions dans un secteur difficilement densifiable, et auraient pu être classées en N à l'instar des parcelles adjacentes.



Cas 2 :

Parcelles 253, 254, 255, 257, 278, 326, 330 : ces parcelles non bâties s'inscrivent en extension du chef-lieu Est. Elles accueillent aujourd'hui pour partie des équipements publics et sportifs.

Le classement en UAe de l'ensemble de ces parcelles forme une extension des zones U mais sont concernées par des équipements sportifs. Si la vocation d'équipements publics est envisagée, le règlement écrit du projet de PLU ne paraît limiter les constructions en zone UAe à cette vocation d'équipements, les règles étant les mêmes que celles de la zone UA. Le règlement devrait être précisé en ce sens et limitatif en ce qui concerne l'habitat au logement de fonction uniquement.



Cas 3 :

La parcelle 73, si elle s'implante en continuité de secteurs bâtis, est adjacente à des secteurs classés N et Nh. En l'état, un classement N en continuité de la zone N au Sud permettrait d'éviter la poursuite de l'urbanisation linéaire.



Cas 4 :

L'inscription de l'ensemble de la parcelle 38 en UCp, à vocation affichée d'environnement agricole et naturel, constitue une extension claire d'un secteur peu dense et dissocié des espaces urbains principaux. Il serait pertinent de classer cette partie de parcelle en A, d'autant que les terrains semblent effectivement cultivés.



Cas 5 :

La parcelle 359 est classée U dans un secteur diffus, et comportant peu de constructions. L'accueil de nouvelles maisons dans ce secteur dissocié semble peu cohérent et un zonage A apparaîtrait pertinent.



→ **Besoin en logements et surfaces** : le SCoT fixe un cadre quant au nombre de logement à produire dans la commune d'ici 2030 à environ **360 logements**.

Dans un premier temps, en page 6 du PADD sont mentionnés 200 logements à horizon 2020 et 180 supplémentaires à horizon 2030. Il s'agit d'une erreur puisque c'est un nombre de 160 logements supplémentaires pour atteindre le cadrage de 360 logements au total.

D'une manière générale, l'analyse de la compatibilité avec le SCoT est rendue complexe par l'absence de lien clair entre les surfaces inscrites comme constructibles et la production de logements pour l'accueil de population. Il paraît effectivement essentiel d'intégrer au rapport de présentation le projet communal justifiant la production de logements et les besoins en surfaces qui s'y rapportent.

Le projet de PLU indique un nombre de 171 logements produits depuis 2012, dont 81.9% de collectifs.

Le projet de PLU ne caractérise pas le projet de développement poursuivi par la commune ni le nombre de logements à produire en réponse au besoin estimé d'accueil de population.

Les chiffres de cadrage du SCoT sont mentionnés comme des objectifs induisant un besoin foncier page 76 du rapport de présentation. Comme explicité dans le DOG du SCoT, il s'agit bien d'un cadrage et non d'un objectif à atteindre. Au vu des 171 logements produits entre 2012 et 2017, la production permise par le PLU devrait s'inscrire dans un cadrage général de 190 logements.

Tentative d'estimation de la production de logements induite par le projet de PLU :

- Dents creuses et espaces interstitiels : le potentiel de création de logements en enveloppe urbaine n'est pas présenté. Le rapport de présentation page 23 indique 6.97 ha au sein de l'enveloppe. En parallèle les droits cristallisés représenteraient 1.04 ha, une partie en extension et une partie dans l'enveloppe urbaine, sans que cela ne soit précisé.

Si on retient 6 ha d'espaces en enveloppe, avec une densité moyenne théorique assez faible de 12 logements par hectare, ce seraient environ 70 logements qui pourraient être produits.

- Droits cristallisés : le nombre de logements prévu n'est pas clairement indiqué.
- Secteurs AU couverts par des OAP : 5 secteurs sont concernés et visent le développement d'habitat :

Une erreur matérielle est à relever dans les OAP page 2, indiquant que l'OAP 4 est une zone AUb et non AUc.

Par ailleurs, ce tableau présente les logements attendus par secteur d'OAP. Les surfaces mentionnées pour chacune d'entre elle ne correspondent pas aux surfaces réelles mesurées sur les secteurs. Ces surfaces page 2 des OAP ne correspondent par ailleurs pas aux surfaces indiquées page 23 du rapport de présentation, la nomination des différents « terrains en extension de l'enveloppe urbaine » étant pourtant similaire.

En matière de mesure de surfaces, le tableau page 77 du rapport de présentation paraît quant à lui correct, avec un total en zones AU de 3.44 hectares.

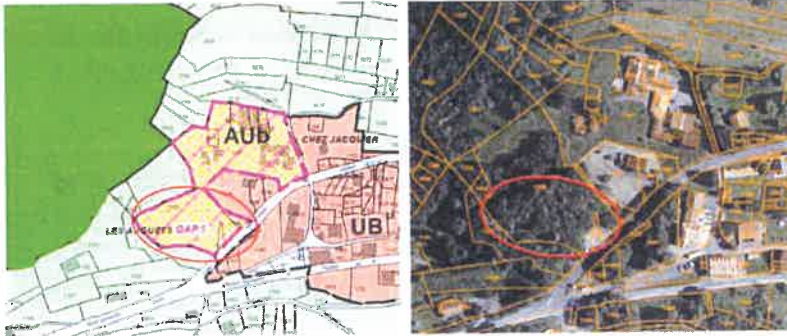
Au niveau des OAP, les surfaces n'étant pas retrouvées sur la mesure sur plan, il apparaît que l'estimation des logements est sous-estimée, à moins qu'il ne s'agisse que d'un problème d'affichage des surfaces. L'exemple de l'OAP 5 permet d'observer que sa surface est estimée à 6335 m² dans les OAP, ce qui semble correspondre uniquement à la partie accueillant l'ancien centre aéré. La surface réelle de la zone AUb et de l'OAP, est de 10 070m² (page 24 du rapport de présentation). Le projet étant la production de logements sur l'ensemble de la surface, via notamment une démolition-reconstruction, l'estimation du nombre de logements devrait être effectué sur la surface de 10 070m² et non des 6335m², ou bien la densité devrait être revue si le nombre de logements est juste vis-à-vis du projet.

En prenant les surfaces réelles des tènements concernés par les OAP, (et notamment la particularité de la zone AUc non couverte dans son ensemble par l'OAP4), le potentiel en logements, avec les densités présentées, pourrait atteindre environ 120 logements, au lieu des 86 logements mentionnés dans le document des OAP.

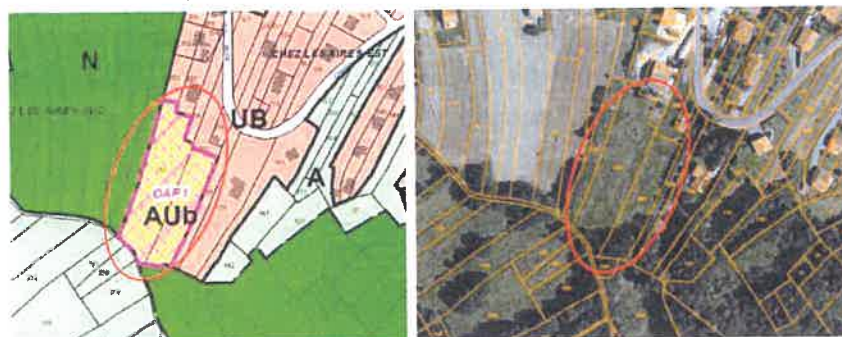
Le total théorique estimé par le présent calcul serait donc de 190 logements environ. Il s'agit d'un potentiel important, qu'il paraît nécessaire de présenter dans les justifications du projet de PLU au regard notamment d'un projet de développement communal.

En matière de consommation d'espace, en lien avec ces OAP, deux secteurs tendent à s'inscrire en extensions linéaires importantes de l'enveloppe bâtie :

- Le premier secteur concerne la zone AUB et l'OAP 5. La partie Nord permet d'envisager la démolition de l'ancien centre aéré et la revalorisation du secteur. La partie Sud s'implante quant à elle en extension le long de la voie communale de Lajoux, et n'apparaît pas comme un renforcement d'une polarité centrale de la commune. Cette extension pourra être justifiée par des éléments complémentaires concernant le besoin en surface permettant de répondre au projet communal.



- Le second secteur concerne l'OAP 1. Son implantation constitue également une importante extension du tissu urbain, dans un secteur peu dense, et en bordure de zones N. Ces secteurs apparaissent actuellement exploités.



Au vu de ces deux extensions de l'enveloppe urbaine, la justification du projet au regard d'une volonté d'accueil de population et de fait, d'un besoin foncier associé pour la production de logements, apparaît essentielle, les surfaces de dents creuses et espaces interstitiels étant déjà important.

→ **Typologies d'habitat et densité** : le SCoT prévoit pour Thollon-les-Mémises, station de l'armature territoriale du SCoT, une répartition en 50% minimum de logements collectifs, 20% de logements intermédiaires et 30% de logements individuels purs sur l'ensemble du parc de logements.

Les OAP prévoient la production de logements collectifs et intermédiaires. L'OAP 4 est la seule OAP mentionnant la possibilité de logements individuels. Etant donné les nombreuses dents creuses non cadrées pouvant potentiellement accueillir des maisons individuelles, cette OAP aurait pu éviter cette mention et prévoir uniquement de l'individuel groupé ou des logements intermédiaires.

Dans l'ensemble, l'effort de développement de la mixité de l'habitat est caractérisé par ces OAP, en accord avec les objectifs du SCoT.

➤ Considérant qu'en ce qui concerne les logements aidés, le PLH du Pays d'Évian ne prévoit pas d'objectif pour la commune pour la période 2015-2021. Le projet de PLU prévoit tout de même

Envoyé en préfecture le 09/11/2018

Reçu en préfecture le 09/11/2018

Affiché le

SLO

ID : 074-257402560-20181026-D29_OCT2018-DE

plusieurs périmètres au titre de l'article L151-15 du CU pour le développement de la mixité sociale. Sont concernées les zones AUa et AUb, soit 4 OAP. Sur ces secteurs, 15% des logements à réaliser doivent être des logements sociaux.

➤ Considérant qu'en ce qui concerne le paysage et le patrimoine, le rapport de présentation et le règlement de PLU mentionnent des éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 du CU, et définit des prescriptions destinées à la préservation de leur caractère. Cependant, aucun périmètre patrimonial n'est retranscrit sur le règlement graphique.

Ces points étant précisés, à l'unanimité des membres présents, le Bureau du SIAC dans la limite de ses compétences, acte les remarques concernant le projet d'élaboration du PLU de Thollon-les-Mémises.



La Présidente,

Géraldine PFLIEGER

Acte certifié exécutoire après télétransmission le 09/11/2018 et affichage le 09/11/2018

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.

