

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Modification n°1

- DOSSIER D'APPROBATION -



RAPPORT DE PRESENTATION

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 12 novembre 2024 approuvant la modification de droit commun n°1 du PLUi-H.

La Présidente
Yannick TRABICHET

- 1 -

SOMMAIRE

LE CONTEXTE GENERAL	3
PRESCRIPTION DE MODIFICATION	3
L’OBJECTIF POURSUIVI	4
JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE.....	5
LE CONTENU DU DOSSIER	6

LE CONTEXTE GENERAL

LE PLUi-H APPROUVÉ

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal avec son volet Habitat (PLUi-H) a été approuvé par le Conseil Communautaire du Haut-Chablais le 13 septembre 2022, il a été corrigé par ce même conseil le 28 mars 2023 pour répondre au recours gracieux de l'ETAT.

Le PLUi-H approuvé couvre les quinze communes de la CCHC : Bellevaux, Essert-Romand, La Baume, La Côte d'Arbroz, La Forclaz, La Vernaz, Le Biot, Les Gets, Lullin, Montriond, Morzine-Avoriaz, Reyvroz, Saint Jean d'Aulps, Seytroux et Vailly.

RAPPEL DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) intercommunal s'articule autour de quatre Orientations stratégiques :

Orientation n°1 : Porter une stratégie de développement économique propre au Haut-Chablais, en s'appuyant sur la dynamique touristique des stations de renommée internationale.

Orientation n°2 : Organiser un développement qualitatif du Haut-Chablais autour d'une armature territoriale multipolaire.

Orientation n°3 : Faire du Haut-Chablais un territoire mieux maillé et mieux connecté.

Orientation n°4 : Préserver et valoriser l'identité du Haut-Chablais par une stratégie sur le long terme de gestion maîtrisée des espaces urbains, touristiques, émergents, naturels, agricoles et forestiers.

Ces orientations ont été déclinées en quarante objectifs.

PRESCRIPTION DE MODIFICATION

DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

La modification de droit commun n°1 a été prescrite par délibération du conseil communautaire n°2023-054 du 11/04/2023, reçue en préfecture le 10/05/2023

L'OBJECTIF POURSUIVI

EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS SOUHAITES

PROJET D'OAP REGLEMENTAIRE

La présente modification du PLUi-H vise à modifier l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (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.

- **Rappel des dispositions du PLUi-H approuvé :**
 - Les OAP inscrites au PLUi-H sont décrites dans les livrets des communes.
 - Pour chaque OAP, outre les objectifs à atteindre, il est précisé le règlement opposable. Ainsi pour l'OAP SJA-02 – PLAN DU MILIEU à SAINT JEAN D'AULPS il est indiqué que c'est le règlement de la zone 1AUB2 qui est à prendre à compte sur le périmètre de cette OAP pour toutes demandes d'autorisation d'urbanisme.
- **Rappel du programme :**
 - Sur les 2.5 ha (environ) de ce secteur la densité envisagée est de 60 logements par hectare sur l'ensemble de l'opération, soit la création d'environ 150 logements dont 20% de logements à vocation sociale.
 - Le type d'habitat autorisé est précisé sur chaque secteur défini au sein de l'OAP, un des secteurs (n°1) permettra des activités commerciales ou de services.
- **Projet d'OAP réglementaire :**
 - Les règles inscrites dans l'OAP ne permettent pas de réaliser un programme en lien avec les attentes de Commune de Saint Jean d'Aulps et les études menées pour la dynamisation de ce secteur central. Aussi il envisagé de modifier les dispositions inscrites au livret pour mettre en place une OAP valant règlement d'urbanisme opposable aux tiers sur l'OAP SJA02 – PLAN DU MILIEU.

DES REGLES SPECIFIQUES POUR OAP « PLAN DU MILIEU » SJA02

- **En résumé :**
 - Suppression du pourcentage minimal de T3/T4 pour les logements sociaux, indication que les logements sociaux réalisés seront des T2 ou plus ;
 - Recul par rapport aux limites fixé à 3 m minimum sans tenir compte de la hauteur (règle actuelle $D = H/2 \geq 3 \text{ m}$) ;
 - Hauteur maxi fixée à 19 m au faitage (RDC+3+C) au lieu de 12 m (RDC+2+C) ;
 - Règle de volumétrie supprimée ;
 - Règle de proportion sur façades supprimée ;
 - Adaptation des règles du calcul de stationnement aux besoins de l'opération ;
 - Voie de desserte permise à 15%.

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

LE CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION

Conformément aux articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée aurait pu être utilisée car le projet :

- ne change pas les orientations définies par le PADD,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

De plus le projet ne permet pas :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Cependant du fait que l'OAP PLAN DU MILIEU est une OAP structurante tant pour la commune de SAINT JEAN d'AULPS que pour le territoire du Haut-Chablais, aussi il a été décidé par le Conseil Communautaire, après consultation de la DDT, d'opter pour une modification de droit commun.

Le choix de la procédure de modification de droit commun du PLUi-H apparaît donc justifié.

LES OBLIGATIONS LIEES A LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Pour rappel le projet de modification a été soumis à enquête publique pendant un mois, du 29 juillet 2024 au 2 septembre 2024, les avis de la Mission régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et des Personnes Publiques Associées (PPA) ont été jointes au dossier d'enquête comme l'atteste le rapport du Commissaire Enquêteur en date du 02 octobre 2024.

Le présent dossier d'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLUi-H tient de ce rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur.

LE CONTENU DU DOSSIER

LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUi-H

Afin d'atteindre les objectifs de l'OAP SJA 02 – PLAN DU MILIEU celle-ci devient une ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE VALANT RÈGLEMENT D'URBANISME OPPOSABLE AUX TIERS

- Le livret corrigé reprend les objectifs et condition d'ouverture à l'urbanisation sur l'OAP SJA02 ;
- Le contenu réglementaire opposable et applicable est intégré au livret ;
- Un plan des secteurs – opposable – est intégré au livret ;
- Le schéma de principe des aménagements – non opposable – est modifié ;
- Le règlement écrit du PLUi-H modifié pour ce qui concerne la zone 1AUB2 :

« La zone 1 AUB2 correspond à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sans règlement écrit. Les dispositions applicables pour cette zone figurent dans le document relatif aux OAP : Livret communal des OAP de SAINT JEAN D'AULPS : OAP SJA02 – PLAN DU MILIEU - OAP VALANT RÈGLEMENT »

Nota : Il n'existe qu'une seule zone 1AUB2 sur le PLUi-H de la communauté de communes, elle est relative au secteur SJA02 Plan du Milieu aussi il n'y a pas lieu de changer le règlement graphique (plan de zonage et plan de prescription)

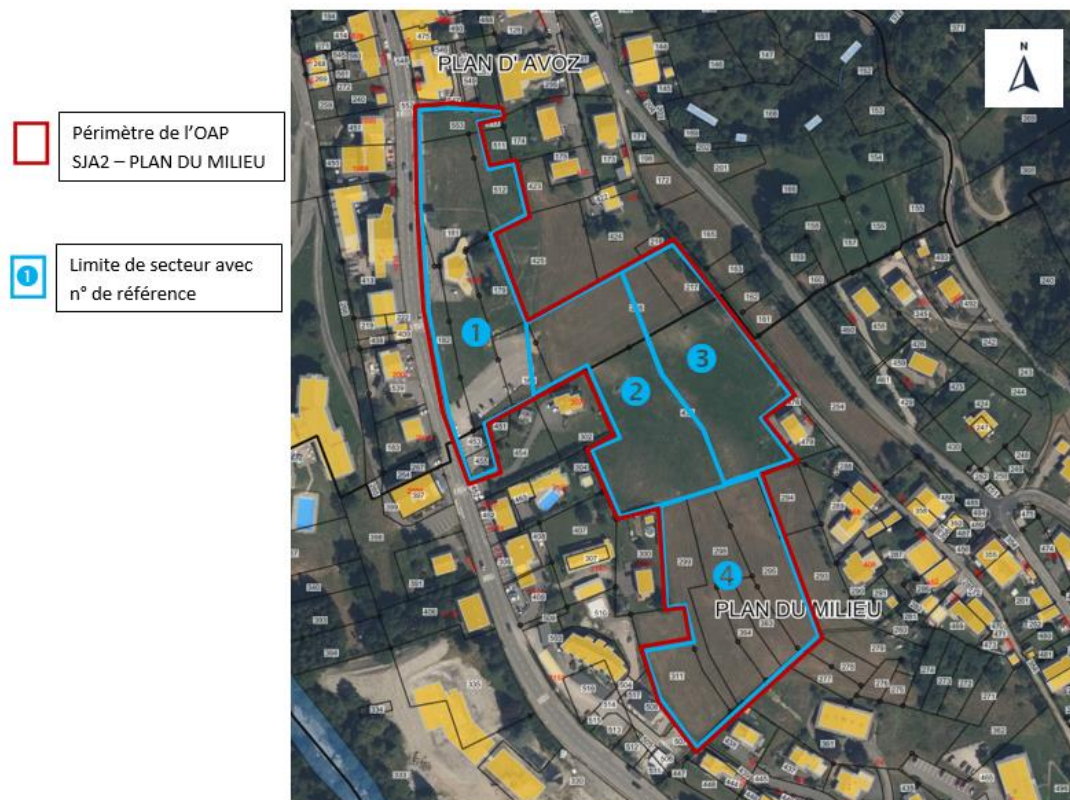
Intérêt de l'OAP réglementaire : répondre à un projet structurant dont l'intégration urbaine, architecturale et paysagère nécessite des règles spécifiques.

Valeur de règlement de l'OAP : meilleure souplesse et complémentarité entre la formalisation des intentions de projet, au regard du nombre de logements envisagé et fondé sur la mise en œuvre d'un périmètre visant à structurer le centre-bourg de la commune de Saint-Jean d'Aulps. Travail approfondi de la collectivité : gestion du stationnement, des mobilités, de l'arrivée de nouveaux commerces et services visant à répondre aux besoins de la population nouvelle mais également futurs.

L'écriture du règlement écrit ne permettait pas de répondre à la totalité des besoins, d'où la présente modification. La valeur réglementaire de l'OAP vient encadrer le projet et donner concrètement les orientations d'aménagement visant à renforcer le centre-bourg sur un secteur d'aménagement stratégique.

Documents annexés au présent rapport :

- Livret communal des OAP de SAINT JEAN D'AULPS modifié - opposable
- Règlement écrit (extrait zone UB/1AUB) modifié - opposable
- Synthèse géotechnique du bureau d'études EQUATERRE SUD EST du 08/10/2024 – Mission G2 Pro – non opposable
- Etude Paysagère bureau d'études BDP Concept de juin 2024 – non opposable



Plan des secteurs intégré au livret des OAP

Ce document sera non opposable



Schéma de principe des aménagements modifié intégré au livret des OAP

Ce document sera non opposable

Compléments d'information apportés par la Commune de Saint Jean d'Aulps

Hauteur et volumétrie

Il convient de préciser que les bâtiments situés en bord de la route départementale auront une hauteur maximale de 17,50m, ce qui correspond à la hauteur des bâtiments existants en bord de route ; ce qui permettra d'avoir un front bâti homogène et harmonieux. Les bâtiments situés derrière seront en décalés et effectivement auront une hauteur maximale de 19 m, qui se justifie par la pente de terrain ; l'impact visuel sera donc moindre.

Nous tenons à rappeler que cette décision a été voté à l'unanimité par le Conseil municipal du 18 septembre 2023.

Stationnement

Il faut préciser aux administrés que l'OAP réglementaire impose sur le projet envisagé un minimum de 270 places de stationnement ; La Commune étant particulièrement vigilante aux problèmes de stationnements.

Nous tenons à rappeler que cette décision a été voté à l'unanimité par le Conseil municipal.