

Département de la Haute-Savoie

PLU (Plan Local d'Urbanisme) La CHAPELLE d'ABONDANCE



Elaboration Modification simplifiée N°2 Mise à disposition du public Rapport de Présentation

| DATE | PHASE | PROCEDURE |
|------------|------------------------------|-----------------------------|
| 20/02/2019 | Approbation | Elaboration PLU |
| 04/12/2019 | Approbation | Modification simplifiée N°1 |
| ---- 2023 | Mise à disposition du public | Modification simplifiée N°2 |

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du ----2023 prescrivant et définissant les modalités de la mise à disposition du public de la Modification Simplifiée N°2 du P.L.U. de LA CHAPELLE D'ABONDANCE.

Gérald DAVID-CRUZ
Le Maire, M.

15 Sept
2023

Sommaire

| | | |
|------------|--|------------------|
| 1 | <u>PRÉAMBULE.....</u> | <u>3</u> |
| 2 | <u>QUELQUES REPERES.....</u> | <u>4</u> |
| 2.1 | CONTEXTE COMMUNAL..... | 4 |
| 2.1.1 | LE CADRE GÉOGRAPHIQUE..... | 4 |
| 2.1.2 | SITUATION ADMINISTRATIVE..... | 5 |
| 2.2 | ENVIRONNEMENT..... | 5 |
| 2.2.1 | CADRE NATUREL ET RICHESSES NATURELLES..... | 5 |
| 2.3 | DEMOGRAPHIE..... | 5 |
| 2.4 | LES AXES DE L'ELABORATION DU PLU..... | 6 |
| 3 | <u>CONTENU DETAILLE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1.....</u> | <u>7</u> |
| 3.1 | MODIFICATIONS DES OAP..... | 7 |
| 3.2 | MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT..... | 11 |
| 4 | <u>AUTO EVALUATION.....</u> | <u>13</u> |
| 5 | <u>TABLEAU DES SURFACES.....</u> | <u>14</u> |
| 6 | <u>CONFORMITE AVEC LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE.....</u> | <u>15</u> |

1 PRÉAMBULE

La présente modification simplifiée a pour objet une optimisation du règlement et des OAP (orientations d'aménagement et de programmation).

• Optimisation des OAP

La rédaction des OAP 1, 3 et 4 est modifiée.

OAP 1 : la localisation des logements sociaux est précisée.

•OAP 3 : L'objectif de réaliser un parking public souterrain dans le cadre de l'OAP est supprimé. La politique de la commune en matière de gestion du stationnement a évolué. Des projets ont été réalisés, d'autres sont en cours. La réalisation du parking public souterrain dans le cadre de l'OAP ne se justifie plus.

•OAP 4: Cette OAP était à vocation exclusive d'équipements touristiques, vocation justifiée « *par un secteur privilégié du point de vue du cadre paysagé* », situation commune à l'ensemble du coteau occupé par de l'habitat principal ou secondaire. Aucun projet hôtelier n'a vu le jour. Un sous-secteur (1AUHh en remplacement de la zone 1AUT) est créé autorisant l'habitat. Les préconisations de l'OAP en matière d'organisation et d'intégration au site sont conservées.

Par ailleurs, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (zone AU) est défini pour les secteurs soumis à OAP.

• Optimisation du règlement graphique et écrit

Outre les modifications réglementaires ci-dessus liées à l'évolution des OAP, une modification est apportée aux règlements graphique et écrit afin d'harmoniser la situation des hôtels existants en matière d'emprise au sol.

Pour certains le CES est de 0,60, pour d'autres de 0,30. Le CES est porté à 0,60 pour l'ensemble des établissements afin de ne pas pénaliser d'éventuels projets d'extension.

2 QUELQUES REPERES

2.1 CONTEXTE COMMUNAL

2.1.1 LE CADRE GÉOGRAPHIQUE

Source : Rapport de présentation : modification simplifiée N° 1 du PLU.

La commune de La Chapelle d'Abondance appartient au territoire de la Vallée d'Abondance, situé au Nord-Est du département de la Haute-Savoie.



Source : Extrait de cartographie Géoportail.

A l'instar de bon nombre de communes de haute et moyenne montagne, La Chapelle d'Abondance a progressivement développé, au cours du XX^{ème} siècle, les équipements sportifs et hôteliers permettant la découverte de la montagne. Ce lieu de vie historique, à l'identité marquée, devient le terrain de pratiques sportives et récréatives, pour évoluer vers ce que l'on appelle un "village-station".

Pour cela la Commune a pu s'appuyer notamment sur :

- un cadre physique montagnard constitué de milieux naturels variés mais aussi de plages agricoles et d'alpages, qui forment une trame agri-environnementale aux fonctions écologiques évidentes et reconnues, mais également un espace privilégié pour les activités de plein air,
- la présence d'un patrimoine bâti, témoin d'une tradition agro-pastorale ancienne, contribuant à son identité.

A cette mosaïque de milieux et de paysages grandioses (bâtis et non bâtis), s'associent aujourd'hui un bon niveau d'équipements sportifs et de loisirs ainsi que la présence de services et commerces de proximité qui participent à l'attractivité touristique de la Commune tout en profitant également à la population locale.

2.1.2 SITUATION ADMINISTRATIVE

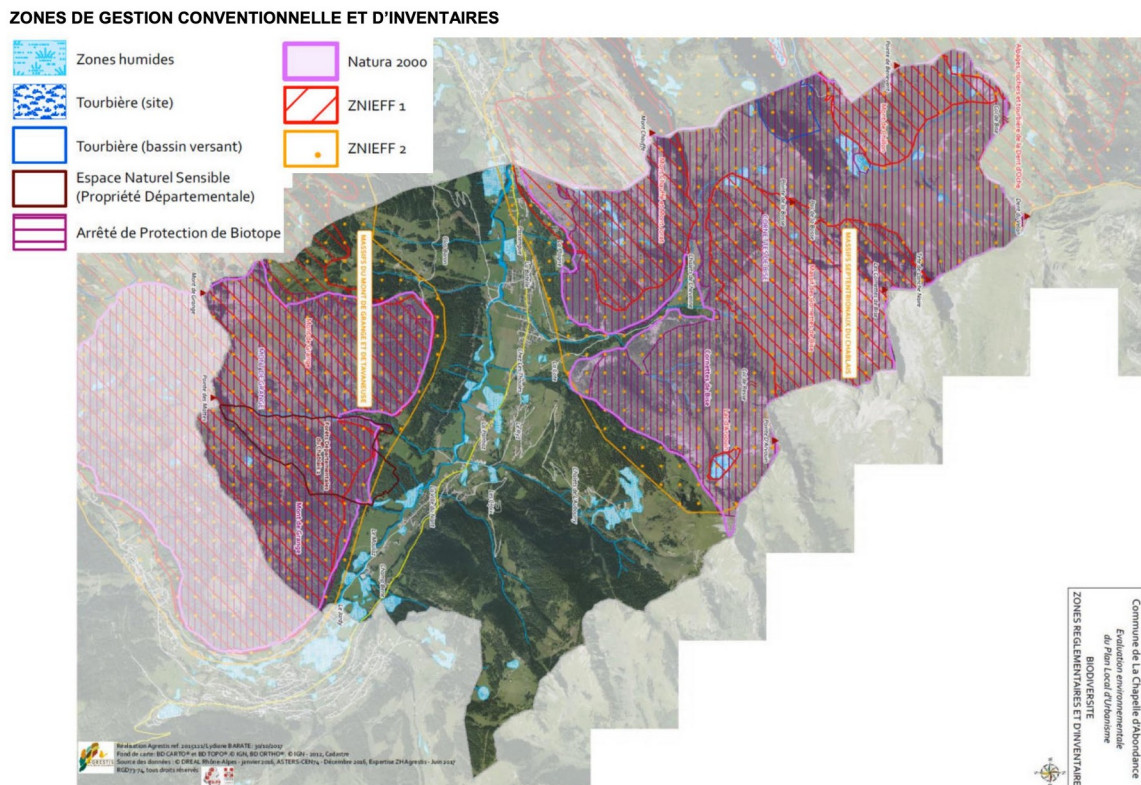
La Chapelle d'Abondance relève de l'arrondissement de Thonon les bains. Elle appartient au canton d'Evian les bains. Son territoire s'organise à l'échelle de la Communauté de Communes Pays d'Evian Vallée d'Abondance (CCPEVA). Elle fait partie du SCOT du Chablais, approuvé le 30 janvier 2020.

2.2 ENVIRONNEMENT

2.2.1 CADRE NATUREL ET RICHESSES NATURELLES

A La Chapelle d'Abondance, les milieux naturels et agricoles occupent la quasi-totalité de la superficie du territoire. L'urbanisation est diffusée le long du cours de la Dranse, en fond de vallée.

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT



Source : Extrait de l'Etat Initial de l'Environnement de l'élaboration du PLU (2019)

2.3 DEMOGRAPHIE

La Commune a connu une évolution de sa population (1,3%/an) proche de celle de la CCPEVA (1,5%/an) sur la période 1999-2014. La population évaluée à 919 habitants en 2016 était de 932

habitants en 2019 (dernier recensement Insee).

POP T1 - Population en historique depuis 1968

| | 1968(*) | 1975(*) | 1982 | 1990 | 1999 | 2008 | 2013 | 2019 |
|---------------------------|---------|---------|------|------|------|------|------|------|
| Population | 552 | 538 | 552 | 727 | 719 | 812 | 866 | 932 |
| Densité moyenne (hab/km²) | 14,6 | 14,2 | 14,6 | 19,2 | 19,0 | 21,5 | 22,9 | 24,6 |

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

Evolution de la population : source INSEE

En matière de logement, les enjeux sont les suivants :

- pouvoir offrir à la population locale, notamment les jeunes, la possibilité de se loger,
- gérer le développement des lits touristiques en limitant les lits froids.

2.4 LES AXES DE L'ELABORATION DU PLU

Rappel : l'élaboration du PLU s'est articulée autour des axes suivants :

Source : PADD élaboration du PLU (2019)

AXE 1 : Préserver et valoriser le capital agro-environnemental de La Chapelle d'Abondance, facteur d'attractivité touristique de notre territoire et de qualité de son cadre de vie.

AXE 2 : Soutenir notre économie locale dans toutes ses composantes, pour le maintien de l'emploi et le dynamisme touristique de la station.

AXE 3 : Mettre en œuvre une politique urbaine en faveur du maintien d'une population équilibrée en âge et en structure sociale, ainsi que du confortement de la vie du village.

3 CONTENU DETAILLE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2.

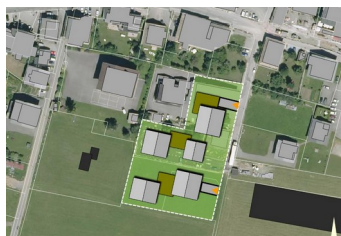
Dans le détail le contenu des modifications apportées au document est le suivant.

3.1 MODIFICATIONS DES OAP



Localisation des OAP. En rouge les OAP concernées par la présente procédure.

•OAP 3 La Chapelle-Village:



L'OAP 3.



Partie Sud de l'OAP : le site avant travaux 2019



en construction sept 2022

L'OAP 3 avait comme objectif de « soutenir l'économie locale en permettant le développement de l'offre en hébergements touristiques au sein d'un secteur privilégié du point de vue du cadre paysagé et en faveur des "lits chauds" » .

Entre autres prescriptions, l'OAP prévoyait l'aménagement d'un parc de stationnement public souterrain dans le secteur S1.

Politique en matière de déplacements et de stationnement

La commune a été amenée à préciser sa politique en matière de mobilité douce et de stationnement dont les principales actions et projets sont les suivants :

- •Création d'un parking souterrain d'une capacité de 13 places (actuellement 9 en aérien) au niveau de l'aménagement du futur Hôtel de ville. Les travaux débutent ce mois de septembre 2023.
- •L'équipement scolaire situé à proximité immédiate de l'OAP 3 a été largement dimensionné (4 classes en fonctionnement, 2 en attente. L'école n'accueillera plus d'élèves de la commune voisine d'Abondance (22 actuellement). Ceux-ci seront scolarisés sur leur commune. Les effectifs s'orientent à la baisse, la question d'un agrandissement ne se pose plus.

- Actuellement le groupe scolaire , doté d'un parking souterrain, dispose de 40 places dédiées. La municipalité a mis en place en 2022 une mutualisation de ce parking qui offre désormais des places banalisées aux habitants.

- En conséquence, la commune peut engager la réalisation d'un parking aérien paysagé sur le terrain initialement destiné à l'extension, à proximité du city-stade utilisé par le groupe scolaire.

■ Une politique de mutualisation du stationnement s'est mise progressivement en place.

■ La suppression du projet de parking a été rendue possible par les actions menées en amont (mise en place d'une zone bleue au profit des commerces évitant une utilisation privée parasite ; études pour le parking de l'Hôtel de Ville, etc...).

Le contexte financier.

Les finances communales sont tendues , la vente de parcelles comme celle de l'OAP 3 permet de renflouer le budget. La commune est en réseau d'alerte financière et ne peut rester en marge d'investissements structurants nécessaires au développement d'une commune touristique de montagne (le développement permet de rentrer de la dotation).

Le coût d'un parking souterrain est sans commune mesure avec celui d'un parking aérien. Au-delà de l'investissement, sa gestion est également beaucoup plus onéreuse, en particulier s'il fait l'objet d'une utilisation partagée publique / privée.

L'utilisation de parkings souterrains publics ne correspond pas aux pratiques villageoises, pas plus qu'à celles des touristes qui retrouvent là les pratiques urbaines qu'ils souhaitent oublier le temps de leur séjour. Les uns comme les autres préfèrent le stationnement aérien.

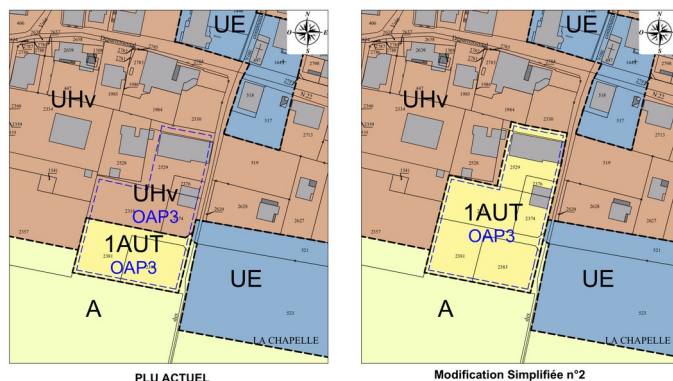
Sans qu'il ait été réalisé de sondages à ce jour, la réalisation d'infrastructure souterraine dans cette partie basse de la commune peut conduire à rencontrer des difficultés techniques (présence de nappes, difficultés géologiques).

Evolution du zonage.

Le secteur 1 AUT est réalisé (projet touristique cf ci-dessous). Le secteur Nord va également donner lieu à la réalisation d'un équipement d'hébergement touristique en lieu et place de l' ancienne colonie désaffectée.

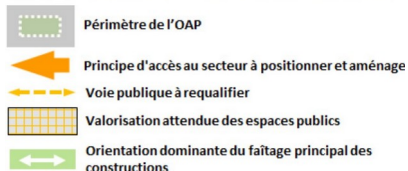


Le zonage est mis en adéquation avec la réalité du terrain, la totalité du secteur est classée en 1AUT.



•OAP 4 Au Rys:

L'OAP 4 avait comme objectif de « soutenir l'économie locale en permettant le développement de l'offre en hébergements touristiques au sein d'un secteur privilégié du point de vue du cadre paysagé et en faveur des "lits chauds" » .



Schema de l'OAP



Le site

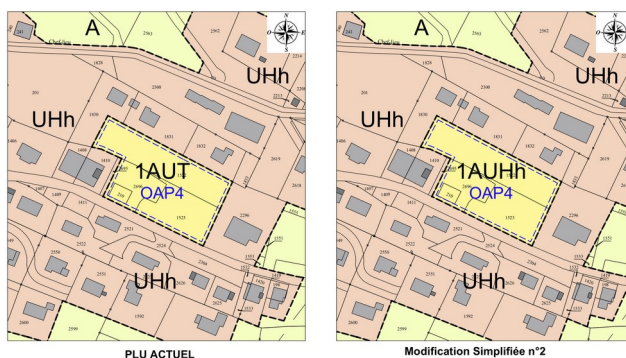
La motivation essentielle était la vue offerte par le site sur le paysage lointain, situation commune à l'ensemble du coteau. Mais le secteur est excentré par rapport au centre du village. Il s'agit d'un secteur avant tout résidentiel, desservi par une route étroite, orientée Nord qui nécessite des équipements spéciaux en période hivernale.

La réalisation d'hébergement hôtelier, équipement fonctionnant souvent en autarcie n'est pas la meilleure solution pour satisfaire l'objectif recherché de confortement de hameau (p 150 du rapport de présentation de l'élaboration du PLU). Aucun projet hôtelier ne s'est présenté.

Le souhait de l'actuel municipalité est de renforcer la vie et l'attractivité du centre-village, objectif affiché dans le même document.

En conséquence, sans fermer la porte à un projet d'équipement touristique, le secteur pourra désormais accueillir une opération de logements, plus propice à la réalisation de l'objectif de définition d'un espace public affiché par l'OAP.

Pour ce faire sa vocation exclusive à usage touristique (zone 1AUT) est supprimée . Un sous-secteur de la zone UHh est créé : secteur 1 AUHh.



Les préconisations de l'OAP, notamment l'objectif « *de valorisation des espaces publics* » sont conservées ainsi que son schéma de principe.

L'évolution de la politique communale en matière de lits touristiques met l'accent sur des projets proches du centre, des services, etc... ce qui limite les déplacements et s'inscrit dans une politique de développement durable.

•ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES À URBANISER (ZONE AU)

Secteurs d'ouverture immédiate à l'urbanisation:

- Zone 1AUHv (OAP 1) en raison de la programmation de logements sociaux.
- L'OAP 3 ne comprend plus de secteur en zone UHv du fait du classement de l'intégralité de l'assiette de l'OAP en zone 1AUT, plus conforme à son évolution.

L'ouverture à l'urbanisation sans délai de ce secteur se justifie par sa proximité du centre et des équipements publics et l'existence d'un projet de résidence de tourisme dans sa partie Nord.

Secteurs d'ouverture à moyen terme:

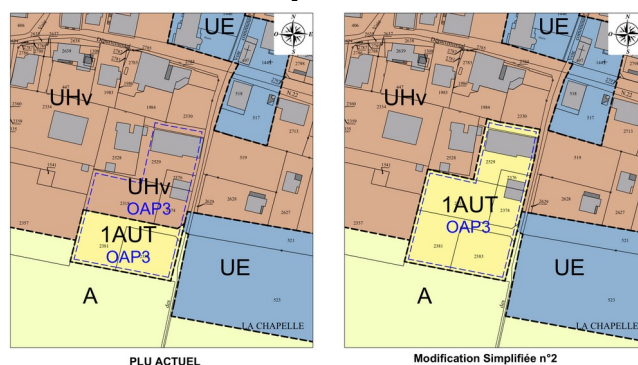
- Zone 1 AUHh (OAP 4) en raison de son caractère plus éloigné du chef-lieu. Elle pourra s'ouvrir à l'urbanisation dès lors qu'un premier secteur de l'OAP 3 aura été réalisé.
- Zone 1 AUHv (OAP 2) : échéance 2024.

3.2 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT (ÉCRIT ET GRAPHIQUE)

A Les modifications apportées au règlement sont celles découlant des modifications des OAP que nous rappelons :

- OAP3 La Chapelle Village :

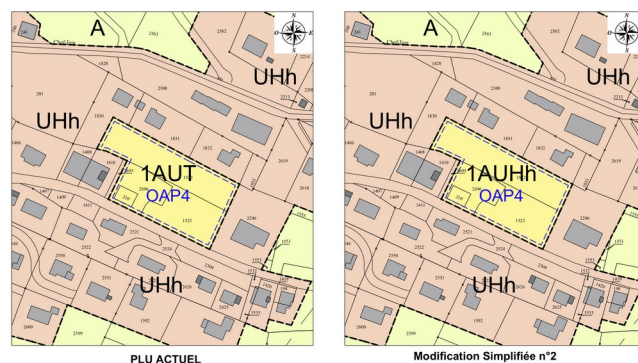
- Le zonage est mis en adéquation avec la localisation du futur projet touristique (dans le secteur 1 en partie Nord de l'OAP). La partie Sud (secteur 2) a été réalisée.
- La zone 1AUT est étendue à l'ensemble de l'assiette de l'OAP dont les préconisations en matière d'aménagement sont conservées.



- OAP 4 du Rys :

- Le secteur peut désormais accueillir des logements. La zone 1AUT est remplacée par un secteur 1AUHh correspondant à l'assiette de l'OAP dont les préconisations en matière d'aménagement sont conservées.

- ➡ En conséquence, sans fermer la porte à un projet d'équipement touristique, le secteur pourra désormais accueillir une opération de logements, plus propice à la réalisation de l'objectif de définition d'un espace public affiché par l'OAP.
Pour ce faire sa vocation exclusive à usage touristique (zone 1AUT) est supprimée. Un sous-secteur de la zone UHh est créé : secteur 1 AUHh.



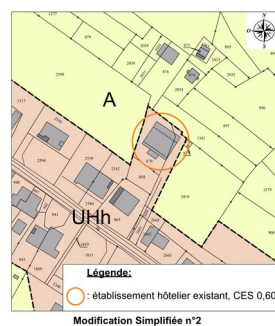
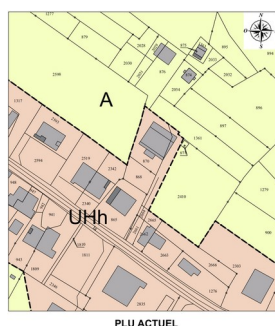
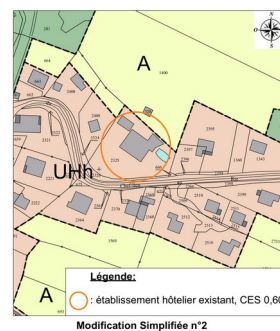
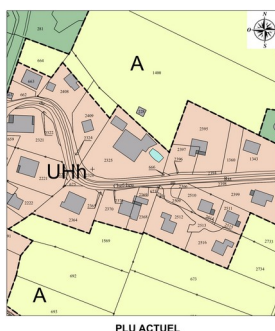
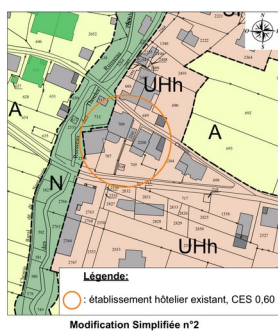
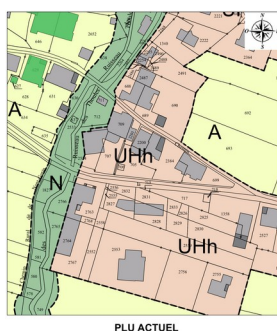
B Autres modifications du règlement :

Outre les modifications réglementaires ci-dessus liées à l'évolution des OAP, le CES est harmonisé pour l'ensemble des équipements hôteliers existants hormis celui (Le Vieux Moulin) situé en zone N.



Le CES actuel de 0,30 pénalise les équipements disposant d'un petit tènement, y compris pour la réalisation d'une piscine (comptabilisée dans le CES).
Trois hôtels situés en UHh sont dans ce cas, trois autres situés en zone UHv bénéficient déjà d'un CES à 0,60.

Le CES est porté à 0,60 pour les établissements situés en zone UHh (repérage des constructions au plan de zonage). Sont concernés les trois établissements situés à l'Est du centre village.



Cette évolution a valeur de régularisation. Tous les établissements en zone urbaine sont en quelque sorte logés à la même enseigne.

4 AUTO EVALUATION

En application de l'article R 104-34 du Code de l'Urbanisme.

Telles qu'elles ont été décrites ci-dessus, les modifications apportées aux prescriptions des OAP et au règlement sont mineures. Elles ne concernent que les zones urbaines et ou déjà urbanisées Le projet de modification simplifiée n'apporte pas de possibilités supplémentaires de construction hormis l'augmentation du CES (de 0,30 à 0,60) pour 3 établissements hôteliers.

Cette disposition est justifiée par une harmonisation des règles .

5 TABLEAU DES SURFACES

| P.L.U. | | REV 1 MS 1 | | P.L.U. | | MS 2 | | | |
|--------------------------------------|---------------------|------------|---------------------|--------------------------------------|---------------------|----------|---------------------|------------------------|----------------------|
| ZONES | SURFACES (en ha) | % | SURFACES (en ha) | ZONES | SURFACES (en ha) | % | SURFACES (en ha) | | Evolution (en ha) |
| ZONES URBAINES | | | | ZONES URBAINES | | | | ZONES D'URBANISATION | 0,00 |
| UHV | 22,10 | | 68,90 | UHV | 21,80 | | 68,90 | | |
| UHH | 40,90 | | | UHH | 40,90 | | | | |
| UE | 3,10 | | | UE | 3,10 | | | | |
| UX | 1,10 | | | UX | 1,10 | | | | |
| Surf totale U | 67,20 | 1,78% | | Surf totale U | 66,90 | 1,77% | | | |
| ZONES A URBANISER | | | | ZONES A URBANISER | | | | | |
| 1AUHV-OAP1 | 0,50 | | 68,90 | 1AUHV-OAP1 | 0,50 | | 68,90 | | |
| 1AUHV-OAP2 | 0,60 | | | 1AUHV-OAP2 | 0,60 | | | | |
| 1AUT-OAP3 | 0,20 | | | 1AUT-OAP3 | 0,50 | | | | |
| 1AUT-OAP4 | 0,40 | | | 1AUHH-OAP4 | 0,40 | | | | |
| Surf totale AU | 1,70 | 0,05% | | Surf totale AU | 2,00 | 0,05% | | | |
| ZONE AGRICOLE | | | | ZONE AGRICOLE | | | | | |
| A | 233,50 | | 3706,80 | A | 233,50 | | 3706,80 | | |
| Aal | 1 526,30 | | | Aal | 1 526,30 | | | | |
| Surf totale A | 1 759,80 | | | 46,61% | Surf totale A | | | 1 759,80 | 46,61% |
| ZONE NATURELLE | | | | ZONE NATURELLE | | | | | |
| N | 1 712,40 | | | 3706,80 | N | 1 712,40 | | | 3706,80 |
| Na | 2,60 | | | | Na | 2,60 | | | |
| Ne | 4,70 | | Ne | | 4,70 | | | | |
| Ns | 226,50 | | Ns | | 226,50 | | | | |
| Nr | 0,80 | | Nr | | 0,80 | | | | |
| Surf totale N | 1 947,00 | 51,57% | Surf totale N | | 1 947,00 | 51,57% | | | |
| Superficie couverte par le P.L.U. | | | | Superficie couverte par le P.L.U. | | | | ZONES NATURELLES ET AG | 0,00 |
| | 3 775,70 | | | | 3 775,70 | | | | |

6 CONFORMITE AVEC LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE.

La modification apportée au dossier de PLU consistent en une optimisation des prescriptions des OAP et des règles des zones correspondantes.

Elle n'entre pas dans les cas mentionnés à l'article L 153-41 du Code de l'Urbanisme, ni dans les cas de majoration de droits à construire prévus à l'article L. 151-28.

Elle correspond au cadre défini par l'article L 153-45 du même code.

Elle entre dans le champ d'une modification simplifiée .

Article L 153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L 153-41

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.