

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	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. Le Maire, M. Gérald DAVID-CRUZ	Mars 2023
20/02/2019	Approbation	Elaboration PLU		
04/12/2019	Approbation	Modification simplifiée N°1		
---- 2023	Mise à disposition du public	Modification simplifiée N°2		

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>11</u>
5	<u>TABLEAU DES SURFACES.....</u>	<u>12</u>
6	<u>CONFORMITE AVEC LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE.....</u>	<u>13</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 : l'objectif de mixité sociale mentionné dans le règlement (zone 1AUHV) associé à l'OAP est supprimé, la commune ayant réalisé les logements sociaux dans un autre secteur.

•OAP 3 : l'objectif de réaliser un parking public souterrain dans le cadre de l'OAP est supprimé, la commune ayant le projet de réaliser cet équipement à proximité des équipements publics.

•OAP 4 : était à vocation exclusive d'équipements touristiques, elle peut être désormais soit à vocation de tourisme, soit à vocation de logement. Le règlement de la zone 1AUT est modifié en conséquence.

• Optimisation du règlement

Outre les modifications réglementaires ci-dessus liées à l'évolution des OAP, une modification est apportée au règlement de la zone pour permettre aux équipements hôteliers, actuellement bloqués par un CES faible (0,30) de s'agrandir (CES porté à 0,60).

Ces modifications ne concernent que les pièces écrites, **le zonage est inchangé.**

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.

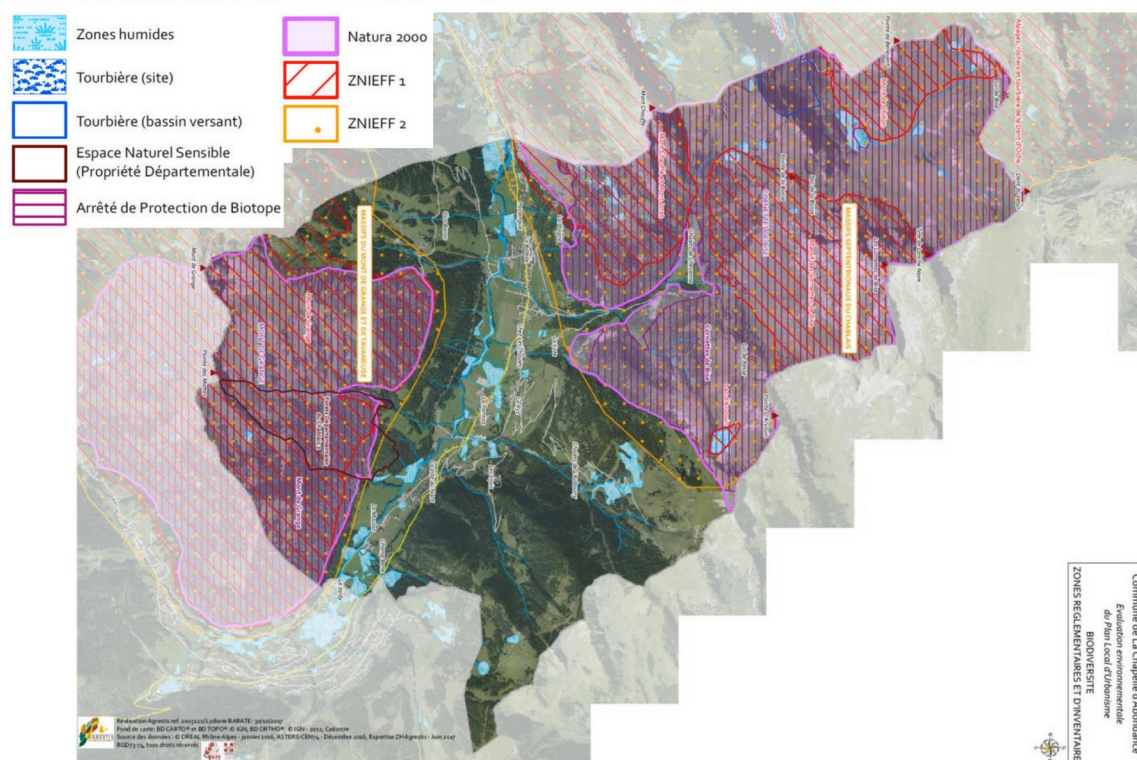
2.2 ENVIRONNEMENT

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.

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

ZONES DE GESTION CONVENTIONNELLE ET D'INVENTAIRES



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°1.

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 1- Sous le Pont :



Vue Nord Sud depuis la RD.



Schéma de l'OAP (inchangé)

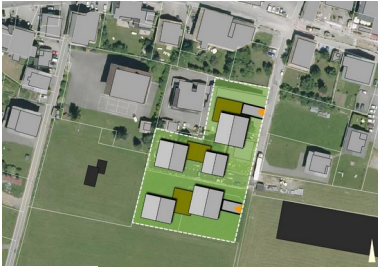
L'OAP 1 avait comme objectif de « Soutenir l'accueil de populations à proximité des équipements et des services de la commune, et ainsi contribuer à l'animation du chef-lieu, et réduire les déplacements automobiles. »

Dans un objectif de mixité sociale, les règles de la zone 1AUHv dans laquelle se situe l'OAP 1 prévoyait :

- 20% des logements réalisés doivent être affectés à des catégories socialement aidées en accession aidée à la propriété, le nombre de logements socialement aidés obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur.
- Cette disposition a bloqué la réalisation d'opérations de logements.
- En 2016 8 logements ont été réalisés par Haute-Savoie Habitat sur le site de la Fruitière. Il en existe 8 autres au lieu-dit le Thil. Ces correspondent mieux à la réalité du territoire et aux objectifs communaux qui se conformeront par ailleurs à l'évolution du PLH élaboré à l'échelle de la communauté de communes.
-
- En matière d'activité et d'hébergement touristiques, il est jugé préférable de développer l'accueil dans le centre du village (proximité des équipements, les résidents peuvent se rendre à pied aux restaurants et commerces ce qui limite les déplacements automobiles).
-

-
- ➡ En conséquence il est décidé :
-
- • de supprimer l'objectif de 20% de logements aidés pour ce secteur, l'objectif ayant été satisfait par ailleurs.
-
- • d'autoriser la réalisation d'hébergement hôtelier et touristique, notamment les résidences de tourisme.

•OAP 3 La Chapelle-Village:



L'OAP 3.



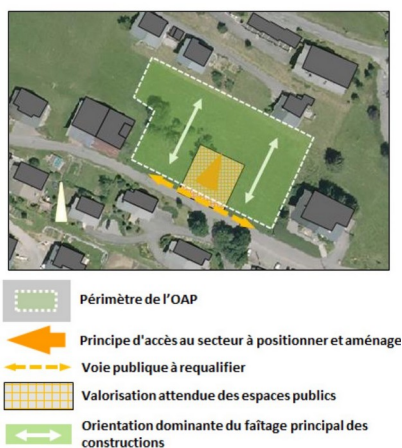
L'OAP 3 avait comme objectif de « *soutenir l'économie locale en permettant le développement de l'offre en hébergements touristiques au sein d'un secteur privilégié du point de vue du cadre paysagé et en faveur des "lits chauds" »* .

Entre autres prescriptions, l'OAP prévoyait l'aménagement d'un parc public souterrain dans de ses secteursde . Impliquée dans cette politique, la commune va réaliser un parking public aérien à proximité, dans le prolongement du bâtiment multifonctionnel (école crèche, périscolaire), projet qui donnera lieu à l'aménagement d'espaces publics.

➡ En conséquence il est décidé de supprimer cette prescription ce qui facilitera la réalisation des hébergements touristiques et enlèvera la confusion entre projet d'intérêt général et projet privé.

•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 mais le secteur est excentré par rapport au centre du village. Il s'agit avant tout d'un secteur 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).

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.

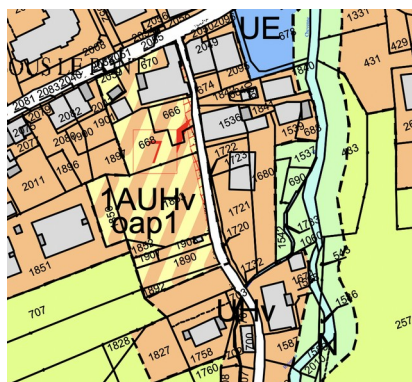
Dans ses objectifs d'aménagement, l'OAP ne différencie plus les logements touristiques des logements destinés à l'habitation principale, ces derniers se rapprochant plus du second objectif de favoriser les lits chauds.

La rédaction de la zone 1AUT est modifiée en conséquence. Les logements ne sont plus limités aux logements de fonction liés à l'activité touristique. Ils sont autorisés de manière générale (en rouge la modification de rédaction):

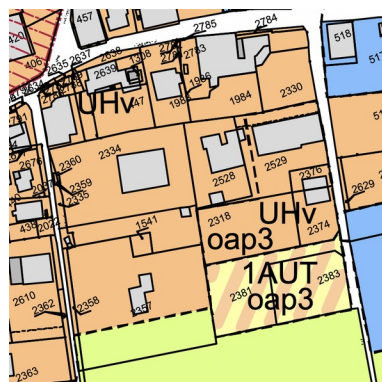
« Les constructions à vocation de logement *sous réserve de respecter l'esprit des préconisations de l'OAP 4 , notamment l'objectif de valorisation des espaces publics affiché dans l'OAP. »*

Cette disposition de l'OAP 4 correspond à l'objectif d'accueillir les logements de tourisme dans le centre-village pour limiter les déplacements. La commune de La Chapelle est en effet traversée par la route départementale desservant Chatel et la Suisse. Des aménagements ont été réalisés pour l'amélioration des déplacements piétons.

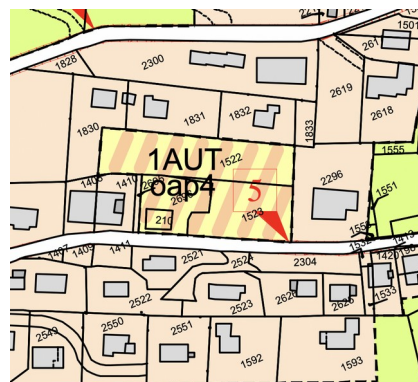
Ces modifications des OAP par l'intermédiaire du règlement dont elles relèvent ne modifient pas leur périmètre. En conséquence, le zonage reste inchangé :



OAP 1 Sous le Pont



OAP 3 La Chapelle Village



OAP 4 Au Rys

3.2 MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

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

Zone 1AUHv (dans laquelle se situe l'OAP 1) :

- • de supprimer l'objectif de 20% de logements aidés pour ce secteur, l'objectif ayant été satisfait par ailleurs.
-
- • pour la clarté de la rédaction (les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle étant autorisées) on apporte la précision : « notamment les résidences de tourisme ».

- Zone 1AUT (dans laquelle se situe l'OAP 4) seul secteur de ce type :

- ➡ Dans la zone 1AUT les logements ne sont plus limités aux logements de fonction liés à l'activité touristique. Ils sont autorisés de manière générale (en rouge la modification de rédaction):
-
- « Les constructions à vocation de logement *sous réserve de respecter l'esprit des préconisations de l'OAP 4 , notamment l'objectif de valorisation des espaces publics affiché dans l'OAP. »*
-

- **B** Autre modification du règlement :

Outre les modifications réglementaires ci-dessus liées à l'évolution des OAP, une modification est apportée au règlement de la zone UHh pour permettre aux équipements hôteliers, actuellement bloqués par un CES faible (0,30) .

Le CES de 0,30 ne permet pas, par exemple, aux équipements hôteliers disposant d'un petit tènement de réaliser par exemple des équipements de type piscine (comptabilisée dans le CES).

➡ Le CES est augmenté pour la sous-destination hébergement hôtelier et touristique et porté à **0,60**.

4 AUTO EVALUATION

En application de l'article R 101-34 du Code de l'Urbanisme.

Telles qu'elles ont été décrites ci-dessus, les modifications apportées aux prescriptions des OAP et du règlement sont mineures. Elles ne concernent que les zones urbaines et oui déjà urbanisées et ne modifient pas le caractère de ces zones, et n'apporte pas de possibilités supplémentaires de construction hormis le point suivant.

La seule disposition pouvant avoir un impact sur l'occupation du sol est l'augmentation du CES (de 0,30 à 0,60) pour les équipements hôteliers en zone UHh. Il s'avère que cette disposition ne concerne a priori qu'un seul établissement situé Route des Frasses. Cet établissement est bloqué par ce CES plus faible dont a posteriori la justification s'est perdue. Ce CES empêche l'établissement de réaliser l'extension nécessaire à son fonctionnement, notamment une piscine.

5 TABLEAU DES SURFACES

Les surfaces de zones sont inchangées.

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.