

Bureau du 23 février 2017

L'an deux mille dix-sept, le vingt trois février à neuf heures, le bureau du syndicat, régulièrement convoqué, s'est réuni dans les locaux du SIAC à Thonon-les-Bains, sous la Présidence de Jean-Yves MORACCHINI, Président.

Délégués présents :

MUTILLOD Christophe, 1^{er} Vice-président
PFLIEGER Géraldine, 2^{ème} Vice-présidente
DENAIS Jean, 3^{ème} Vice-président
MANILLIER Claude, 5^{ème} Vice-président
GARIN Jacqueline, Présidente CCHC
NEURY Jean, Président Thonon Agglomération

Absents/excusés :

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

Nombre de délégués membres du Bureau : 9 délégués

Convocation : 16 février 2017

Délibération affichée le :

Point n°3 – Avis sur le projet d'élaboration du PLU de la commune du Biot

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 communautaire a arrêté le projet de PLU du Biot le 10 octobre 2016. Il s'agit d'une révision du PLU approuvé le 20 février 2009.

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 d'arrêt du PLU du Biot reçu au SIAC le 16 novembre 2016,

Considérant que le projet de PLU intègre l'ensemble des enjeux environnementaux présents sur le territoire communal. Le zonage est effectivement doté de zones adaptées aux secteurs avec la mise en place de zones N sur les importants boisements et espaces naturels du territoire. Les espaces recensés sur la carte de l'armature écologique du SCoT sont intégrés dans le zonage N et concernés par des trames graphiques, notamment les zones humides, l'espace naturel d'intérêt écologique majeur réservoir de biodiversité localisé au Nord, et le corridor terrestre au Sud.

Considérant qu'en ce qui concerne l'urbanisation :

La définition des zones urbaines du zonage du PLU suit la méthode de définition de l'enveloppe urbanisée du SCoT de manière assez précise.

→ Potentiel constructible : la révision du PLU définit 2 zones d'urbanisation futures à court ou moyen terme 1AUH1 et 1 AUHv à destination d'habitat, ainsi qu'une zone d'extension pour des activités 1 AUx.

En totalité les surfaces visant l'accueil d'habitat, zones d'extension et dents creuses représenteraient environ 2.83 hectares, sachant qu'environ 0.16 ha de la zone 1AUh1 serait dédié à une salle multi activités. 4 OAP sectorielles sont mises en place.

→ Besoin en logements et surfaces : Le SCoT fixe une fourchette quant au nombre de logement à produire dans la commune d'ici 2020 et 2030 (70 et 140 logements). D'après le rapport de présentation 10 logements ont été réalisés entre 2009 et 2016. Le projet de PLU intègre dans son potentiel, le secteur de renouvellement urbain du chef-lieu. Le présent projet de PLU estime le potentiel total en logements (intégrant le changement de destination et le renouvellement urbain) à 79 logements.

→ Typologies d'habitat et densités : Le SCoT prévoit pour le Biot une répartition en 25% minimum de logements collectifs, 25% de logements intermédiaires et 50% maximum de logements individuels purs.

Le rapport de présentation indique qu'au Biot, la répartition actuelle est de 51% en collectifs (collectifs largement concentrés au col du Corbier), 3% en intermédiaires et 46% en individuels. Le projet de PLU, via les OAP mises en place, vise le développement de logements collectifs et intermédiaires.

→ Logements aidés : Le projet de PLU comporte deux périmètres de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du CU. Le premier se situe au centre bourg sur le projet de réhabilitation du tissu existant. Il y est prévu que la totalité des logements créés soient de type locatif social ou accession sociale réglementée.

Le second périmètre concerne l'OAP 2 à Richebourg, où il est prévu que 30% de la surface de plancher des logements qui seront réalisés soient de type locatif social et/ou accession sociale réglementée.

Considérant qu'en ce qui concerne le développement économique et commercial :

Le projet prévoit la création d'une zone artisanale à Richebourg. Ce secteur de 1.4 hectares est classé en zone 1AUx. A noter que la mise en place d'une OAP permet l'intégration de cette urbanisation d'un point de vue paysager. Ce micro site de proximité bien que de surface supérieure à 1 hectare, semble rentrer dans le cadre fixé par le SCoT pour l'accueil d'activités artisanales locales. Les justifications indiquent un besoin des artisans Biotins.

Une des conditions cumulatives indiquées dans le SCoT pour ces micro-sites, est « que les bâtiments autorisés soient à usage professionnel uniquement (logement sur site non autorisé) ». Le règlement de la zone 1AUx permet un logement de fonction par activité ou équipement. Cependant, étant donné la réduction des zones constructibles et la rareté du foncier, la difficulté pour les artisans de bénéficier d'un local professionnel et d'un logement semble réelle. Les logements autorisés sur la zone sont cadrés, un seul logement par activité, limité à 25% de la surface de plancher du bâtiment pour un maximum de 100m². Une grande attention devra toutefois être portée quant à leur développement et à leur réelle nécessité sur le site.

Considérant que le projet de PLU prend en compte la richesse paysagère de la commune et son caractère rural, une OAP patrimoniale étant mise en place,

Ces points étant précisés, à l'unanimité des membres présents, le Bureau du SIAC, dans la limite de ses compétences, considère que le projet de PLU de la commune du Biot est compatible avec le SCoT du Chablais.



Le Président,

Jean-Yves MORACCHINI

Acte certifié exécutoire après télétransmission le 28/02/2017 et affichage le 01/03/2017

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.

Envoyé en préfecture le 28/02/2017

Reçu en préfecture le 28/02/2017

Affiché le



ID : 074-257402560-20170223-D3_FEVR2017-DE