

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux-mille-vingt-cinq, le quatorze avril à 18 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune de LOISIN, dûment convoqué en date du sept avril 2025, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la Présidence de Madame Laetitia VENNER, Maire.

Nombre de membres : 19

Nombre de présents : 11

Nombre de votants : 12

Etaient présents : Mmes Carole GEROUDET, Katarzyna LIARDET, Marie Claude SUCHET, Emeline VELLUZ, Laetitia VENNER.

MM. Harris DUPUIS, Rémy FABRE, Jérémy KLEINBECK, Patrick SAILLARD, Fabien VASSALLI, Mokrane YACEF.

Procurations : Jocelyne BARBIER KADIRI à Fabien VASSALLI,

Absents excusés : Mmes Brigitte BOURGEOIS, Emilie LOPES, Virginie PETITFOUR, Véronique TESAURI et MM Vincent ARNOL, Stéphane METTIVIER, Lionel WEISS.

Madame Emeline VELLUZ est élue secrétaire de séance.

2025-04-01-17 : ELABORATION DU PLUi HM – Avis suite à l'arrêt du projet de PLUi-HM

Madame le Maire informe le Conseil Municipal, que le conseil communautaire de Thonon Agglomération a tiré bilan de la concertation et arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HM).

Conformément aux articles R 153-3 et suivants du Code de l'Urbanisme, le dossier numérique du PLUi-HM arrêté a été notifié aux communes membres de l'EPCI, pour émettre un avis dans un délai de trois mois suivant cette notification, avant ouverture de l'enquête publique.

Madame le Maire rappelle la portée territoriale et le caractère transversal et résolulement engagé dans la transition écologique et énergétique de ce document de planification intercommunal, qui, s'il est approuvé (après enquête publique et modifications éventuelles), se substituera aux PLU(i) en vigueur des 25 communes concernées.

Madame le Maire rappelle tout d'abord, que l'élaboration de ce document a été menée dans un cadre de gouvernance défini à l'occasion de l'engagement de la procédure, avec des instances politiques et techniques qui ont permis une collaboration continue avec les communes : à l'exemple des trois comités de pilotage regroupant au total une centaine d'élus communaux (COPIl Général, COPIl Habitat, COPIl Mobilité), des sessions de travail en mairies, ainsi que de la plateforme cartographique collaborative « LIZMAP », qui a permis aux élus de suivre et de commenter les évolutions graphiques du projet.

En parallèle de cette collaboration, une concertation avec les habitants et les associations a été assurée pendant toute la durée de l'élaboration du PLUi-HM, via divers moyens qui leur ont permis de s'informer et de s'exprimer : Moyens déployés qui sont allés bien au-delà des modalités de concertation initialement définis (par délibération du 23 février 2021).

Dans sa délibération du 10 février 2025, le conseil communal concertation.

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le 15/04/2025



ID : 074-217401504-20250414-2025040117-DE

Madame le Maire rappelle ensuite, que le Projet d'Aménagement Durables (PADDi), qui définit les orientations stratégiques du PLUi-HM, a été débattu par deux fois en conseil communautaire (les 30 mai 2023 et 28 mai 2024), ainsi qu'en Conseil Municipal de Loisin (les 18/09/2023 et 17/06/2024), qui a été acté de la tenue des débats.

Les travaux de traduction réglementaire du PADDi (engagé dès le printemps 2023) ont porté sur l'élaboration des documents dits « opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme ». Il s'agit du règlement écrit et graphique et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et thématiques, dont l'OAP Habitat et l'OAP Mobilité.

Les dispositions issues du règlement écrit et graphique sont à respecter dans un rapport de conformité, alors que les OAP (qu'elles soient sectorielles ou thématiques) sont à apprécier dans un rapport de compatibilité.

Durant cette phase, ont été aussi élaborés les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA-H et POA-M), listant les mesures à mettre en œuvre pour les volets Habitat et Mobilité, et ne dépendant pas directement des dispositions d'urbanisme.

Madame le Maire présente ensuite les composantes du dossier de PLUi – HM :

1- Le Rapport de Présentation :

Cette première pièce du PLUi comporte :

A. Les principales conclusions du diagnostic :

Il s'agit d'une synthèse de l'état des lieux multithématiques du territoire (démographie, habitat, économie, tourisme, environnement, paysage, mobilité...). Cette partie a été produite en début de procédure, et a concouru à l'identification des enjeux, qui ont été priorisés et organisés, afin de construire le PADDi.

B. Les annexes au diagnostic :

Ces annexes présentent la version détaillée des différents diagnostics thématiques, et en particulier, de l'état Initial de l'environnement.

C. La Justification des choix retenus :

Cette partie du rapport de présentation est dédiée à la justification des choix retenus dans les pièces réglementaires, et à la démonstration des rapports de compatibilité et de prise en compte des documents cadre, notamment le PADDi, le SCOT du Chablais, le PCAET, ainsi que la loi Climat et Résilience.

D. Evaluation environnementale et son résumé non technique :

Démarche transversale, continue et itérative tout au long de la procédure, le PLUi-HM, conformément à l'article R. 104-1 du Code l'urbanisme, fait l'objet d'une évaluation environnementale, dont l'objectif est d'analyser les incidences sur l'environnement des choix opérés par le document d'urbanisme, et d'envisager les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) en conséquence. L'autre finalité de ce volet est d'établir les indicateurs de suivi, qui seront primordiaux dans l'évaluation de l'application du PLUi-HM dans le temps. Ce rapport fait l'objet d'un résumé non technique.

2- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Clef de voûte du PLUi, il expose un projet politique adapté et répondant aux enjeux du territoire dégagés du diagnostic.

Ce PADDi s'articule autour d'une grande orientation transversale et de cinq orientations thématiques :

- **AMBITION TRANSVERSALE** : pour une agglomération s'inscrivant dans la transition énergétique et climatique ;
- **AXE 1** : Une armature urbaine équilibrée au sein de laquelle chaque niveau joue un rôle ;

- **AXE 2** : Des mobilités complémentaires et moins déplacements de toute nature ;
- **AXE 3** : Un habitat de qualité accessible à tous et à toutes les étapes de la vie ;
- **AXE 4** : Un capital environnemental, paysager et patrimonial commun à préserver et à valoriser ;
- **AXE 5** : Une agglomération vivante où l'on peut produire, travailler, consommer, et accéder aux services.

3- **Le règlement** : Il s'agit des documents suivants :

- Le règlement écrit :

Structuré en 3 parties, correspondant aux dispositions issues du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre 1^{er} du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLUi (article R.1251-27 à R.151-50) :

- **Chapitre 1** : Que puis-je construire ?
Destinations et sous-destinations, usages, natures d'activités
Mixité sociale et fonctionnelle
- **Chapitre 2** : Comment j'insère ma construction dans son environnement ?
Implantation des constructions, volumétrie, qualité urbaine, architecturale et environnementale, traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, stationnement.
- **Thème 3** : Comment je me raccorde ?
Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux.

Le règlement écrit comporte également des dispositions générales et communes à l'ensemble des zones, notamment sur les prescriptions patrimoniales et environnementales.

- Le règlement graphique :

Il s'agit des plans de zonage et des diverses prescriptions, proposés à plusieurs échelles (1/5000^{ème} et 1/2500^{ème}) et différentes trames, et sur lesquels figurent, principalement :

- Les zones (U/AU/A/N)
- Les emplacements réservés (élargissement de route, création voie mode doux, parking...)
- Les emplacements réservés pour des logements sociaux
- Les servitudes de mixité sociale (minimum de logement sociaux à réaliser dans le cadre d'opérations de plusieurs logements).
- Diverses prescriptions patrimoniales et environnementales.

4- **Les annexes** :

Il s'agit de différents documents existants, à caractère informatif ou réglementaire, parmi ceux listés aux article R. 151-51 à R. 151-53 du code de l'urbanisme :

1. Annexes sanitaires.
2. Servitudes d'Utilité Publique.
3. Carte des aléas.
4. Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi).
5. Périmètres du Droit de Préemption Urbain (DPU).
6. Taxes d'aménagement.
-
7. Plan d'Exposition au Bruit (PEB).
8. Secteurs d'Information sur les Sols (SIS).
9. Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de la liaison autoroutière Machilly/Thonon.
10. Périmètres de prescriptions acoustiques des infrastructures terrestres.
11. Périmètres archéologiques.
12. Bois soumis à des régimes forestiers.
13. Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) Thonon-les-Bains.
14. Plan de localisation du système d'élimination des déchets.
15. Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

5- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le 15/04/2025

ID : 074-217401504-20250414-2025040117-DE



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont de

- Les OAP sectorielles :

Elles ont pour objectif de poser un cadre d'aménagement aux secteurs considérés comme à enjeux plus ou moins fort, selon leur localisation et/ou leur superficie.

Chaque OAP définit pour les secteurs considérés des principes d'aménagement écrits et graphiques :

- Vocation / Fonction urbaine.
- Programme de construction.
- Densité moyenne.
- Implantation / Gabarit des futures constructions.
- Mixité sociale.
- Accès et voirie.
- Organisation des cheminements doux.
- Insertion paysagère et valorisation environnementale (espaces libres, trame végétale...).

En complément du cadre d'aménagement qu'elles instaurent, les OAP fixent (pour les zones 1AU) des échéanciers d'ouverture à l'urbanisation (phasage 1/2/3), tenant compte notamment des capacités de viabilisation et d'équipements devant accompagner l'urbanisation du territoire.

Pour la commune de Loisin, ces orientations sectorielles sont au nombre de 6.

- Les OAP thématiques :

Selon les thématiques et les contextes locaux, ces OAP définissent des principes de d'aménagement, de préservation et ou de mise en valeur, voire des principes et recommandation de gestion des éléments patrimoniaux identifiés au règlement, Ces OAP thématiques sont au nombre de 5 :

- OAP Habitat ;
- OAP Mobilité ;
- OAP Biodiversité et continuités écologiques ;
- OAP qualité architecturale, urbaine et paysagère ;
- OAP climat-énergie.

Il est précisé que le règlement (écrit et graphique), les OAP thématiques et les OAP sectorielles (dans les secteurs considérés) se complètent et s'articulent : ils doivent être pris en compte simultanément (selon les secteurs et les circonstances locales), pour l'instruction de tout projet soumis à autorisation ou à déclaration préalable.

6- Programmes d'Orientations et d'Actions (POA)

Les POA exposent les actions et mesures opérationnelles traduisant les volets «Habitat» et «Mobilité» du PLUi-HM, mais ne sont pas opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

Ils indiquent les éléments de ressources humaines et financières, de calendrier, ainsi que de cadre de gouvernance dans la conduite des politiques publiques d'habitat et de mobilité.

Ainsi :

- Les mesures et actions du POA-H traduisent trois grands axes :
 - Piloter et animer la politique de l'habitat.
 - Produire une offre de qualité et diversifiée.
 - Stimuler l'intervention sur le parc existant.
- Les mesures et actions du POA-M traduisent cinq grands axes :
 - Améliorer l'offre de transport collectif.
 - Redéployer les usages de l'espace public.
 - Fluidifier les connexions intermodales.
 - Favoriser les transitions et la démotorisation.

Madame le Maire précise, qu'à l'issue du délai de consultation des Personnes Publiques Associées (ainsi que des personnes publiques ayant demandé à être consultées), une enquête publique aura lieu, durant laquelle le public pourra s'exprimer sur le projet et y faire des remarques ou des requêtes, auxquelles, une commission d'enquête publique, nommée par le Tribunal Administratif de Grenoble, devra répondre.

Madame le Maire **indique également que l'avis que doit donner la commune peut être assorti de recommandations**, afin d'apporter des ajustements, oubli ou rectifications qui ne seraient pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet arrêté. Cet avis de la commune, comme tous les autres avis, sera joint au dossier d'enquête publique.

Après avoir exposé le contenu du PLUi-HM, Madame le Maire déclare le débat ouvert.

Point logement :

Les élus évoquent les différents types de logements existants (PLAI, PLUS, PLS, DALO)

Les logements doivent être diversifiés sur tout le territoire et harmonisés.

Loisin a réduit les OAP et limité le nombre de constructions et repoussé les échéances. La commune est aujourd'hui bien urbanisée et il convient d'attendre que les services publics suivent (construction de la nouvelle école). La commune de Loisin est à ce jour dotée de nombreux logements sociaux.

La Préfecture encourage les communes à créer du logement dans le secteur autour du Grand Genève.

Un sondage sur le logement social va être mis en place par Thonon Agglomération.

Les élus s'accordent à dire qu'il faut équilibrer logements sociaux et constructions qualitatives : respect de l'architecture et de l'environnement.

Toutes les communes doivent y contribuer également, notamment les communes limitrophes.

On constate un très fort contraste entre communes voisines. Ceci doit être travaillé à Loisin : ne montée en gamme est à favoriser.

Des critères de qualité seraient à privilégier à l'échelle de l'agglomération.

Les logements collectifs sont source de conflits de voisinage.

Les communes qui bénéficient de transports collectifs sont plus attractives.

La station d'épuration est saturée ; ce paramètre est à prendre en compte.

Les élus loisinois ont demandé une bande réservée pour une piste cyclable (zone Super U).

Point mobilité : le passage des bus est une avancée. La voie piétonne/douce est un plus.

L'agglomération et le département devraient travailler conjointement sur les projets du territoire. Les élus doivent être concertés et informés avant tout projet.

Un local commercial est prévu dans le projet immobilier Marignan. Loisin pourrait ainsi offrir un service supplémentaire pour sa population. La SA MT Blanc commence à commercialiser les logements.

Le magasin GIFI envisage des commerces supplémentaires sur l'emplacement de son grand parking. Cela sera possible si les critères du PLUi sont respectés.

Après ces échanges, Madame le Maire clôt le débat.

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-5 et L 153-15,

VU l'arrêté préfectoral n° PREF/DRCL/BCLB-2020-0013 du 06 mars 2020 approuvant la modification des statuts de la communauté d'agglomération Thonon Agglomération,

VU la délibération n° CC001162 du Conseil Communautaire de Thonon Agglomération en date du 23 février 2021, prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi-HM), tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) et de Plan de Mobilité (PDM), et fixant les modalités de concertation,

VU la délibération n° CC002212 du Conseil Communautaire de Thonon Agglomération en date du 30 mai 2023, prenant acte du débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADDi),

VU la délibération n° CC2024.00164 du Conseil Communautaire en date du 28 mai 2024, prenant acte du second débat relatif à l'Aménagement et de Développement Durables (PADDi),

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 074-217401504-20250414-2025040117-DE

VU la délibération n°CC2025.00027 du Conseil Communautaire de Thonon Agglomération en date du 10 février 2025, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HM,

VU la notification en date du 27 février 2025 de la délibération et du dossier du PLUi-HM arrêté, à la commune de Loisin,

CONSIDERANT qu'il est désormais nécessaire que le Conseil Municipal émette son avis sur le projet du PLUi-HM arrêté.

RAPPELANT la concertation avec le public et la collaboration qui s'est déroulée avec les communes durant toute la procédure d'élaboration du projet de PLUi-HM de Thonon Agglomération.

RAPPELANT que le Conseil Municipal de Loisin a débattu à deux reprises, du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADDi), élément structurant du PLUi-HM définissant les grandes orientations générales.

RAPPELANT que l'article R. 153-5 du Code de l'Urbanisme dispose que l'avis sur le projet de PLUi-HM arrêté est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi-HM et qu'en l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

RAPPELANT que l'article L 153-15 du Code de l'urbanisme dispose que « *lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau [...]* ».

Après exposé et en avoir délibéré,

**LE CONSEIL MUNICIPAL,
A L'UNANIMITE ; DECIDE :**

D'EMETTRE un avis favorable au projet de PLUi-HM arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 10 février 2025,

DE PRECISER que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de Haute-Savoie, et fera l'objet d'un affichage durant un mois, à l'antenne de Ballaison de Thonon Agglomération – domaine de Thénières 74140 BALLAISON, et dans les mairies des 25 communes membres de Thonon Agglomération.

Ainsi fait les mois, jour et an que dessus.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Le maire, Laetitia VENNÉ



Le secrétaire de séance,

Emeline VELLUZ