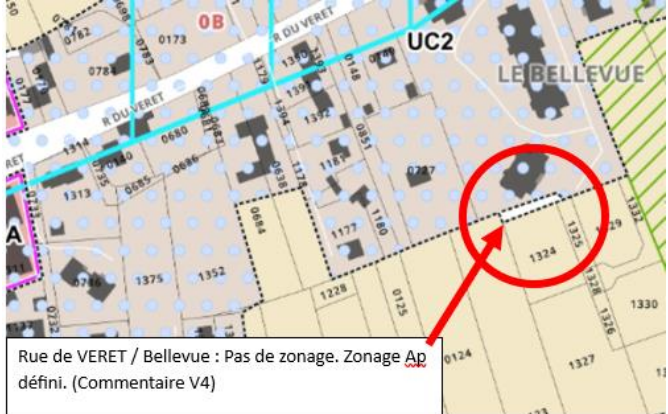


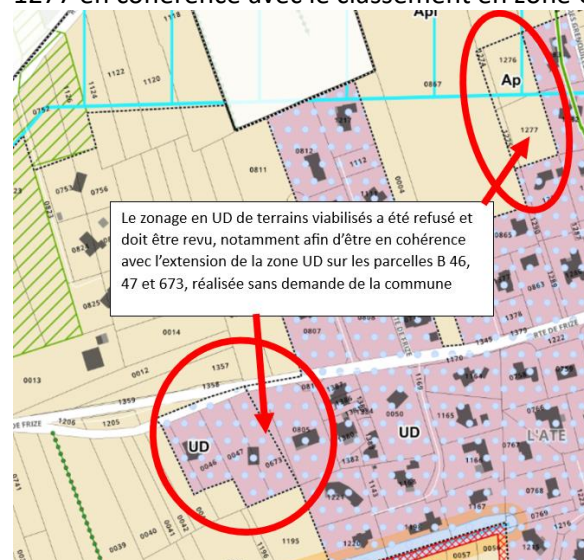
PLUi-HM de THONON AGGLOMERATION / PROJET arrêté le 10 février 2025

Annexe à la délibération du **Conseil Municipal de Messery** en date du **13/03/2025** rendant son avis sur le dossier arrêté

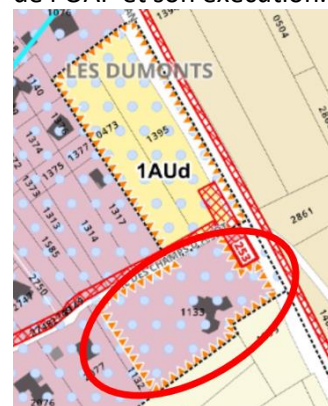
Liste des REMARQUES

NOM DU DOCUMENT	REMARQUES / RECOMMANDATIONS / DEMANDE DE PRISE EN COMPTE
Règlement graphique (plans de zonage et des prescriptions)	Remarque : Erreur présente sur le zonage : Parcelle D 279. Présence d'une identification d'un arbre remarquable à supprimer car cette dernière ne correspond à aucun arbre identifié. 
	Remarque : Erreur présente sur le zonage : Une partie de la parcelle B 1324 n'a pas de zonage Ap matérialisé. 

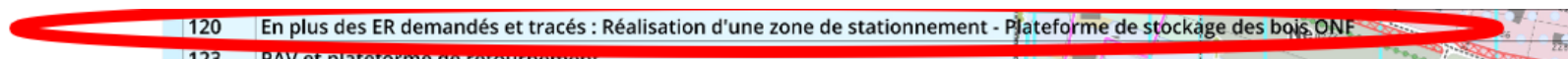
Remarque et demande : Messery avait fait la demande justifiée de passage en zone UD des parcelles B 1276 et B 1277 anciennement en zone constructibles et par ailleurs viabilisées (voirie, réseaux, compteurs...) cette demande doit être prise en compte notamment en cohérence avec d'autres choix de zonages et d'extensions notamment dans le secteur proche avec le passage des parcelles B 46 – B 47 – B 673 en zone UD (extension intégrée dans le dossier arrêté). Le conseil municipal demande donc le classement des parcelles B 1276 et B 1277 en cohérence avec le classement en zone UD des parcelles B 46 B 47 B673.



Remarque et demande : Passage en zone 1AUD de la deuxième partie de l'OAP MES4 (actuellement en UD) afin d'améliorer la cohérence de l'OAP et son exécution.



Remarque : Le libellé de l'emplacement réservé n°120 doit être repris : Actuellement indiqué comme « En plus des ER demandés et tracés : Réalisation d'une zone de stationnement – plateforme de stockage des bois ONF ». Le libellé doit être rectifié comme cela : « Réalisation d'une zone de stationnement – plateforme de stockage pour les bois ».



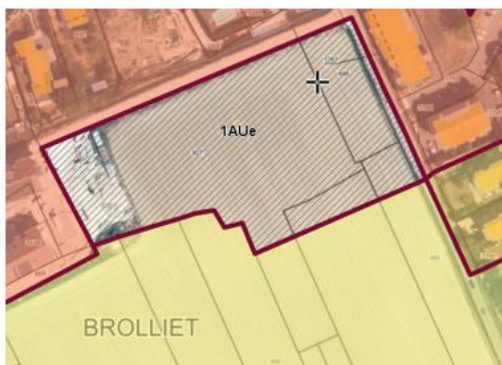
Remarque et demande : Sauvegarde de « l'OAP 8 du PLUI du Bas Chablais ». Le conseil municipal a rappelé que le projet situé au lieudit « Brolliets », sur l'OAP 8 actuelle du PLUI du Bas Chablais, était l'un des projets structurants du mandat. Le conseil municipal considère comme injustifiée la suppression de cette OAP et le passage en zone agricole protégée de cette zone, qui a toujours été constructible et qui est, par ailleurs, dans l'enveloppe urbaine, à proximité immédiate du cœur du village (à 100 m de l'école, à 150 m des commerces, de la mairie et de l'église).

La commune de Messery, étant identifiée comme structurante, la réalisation d'un EHPAD, d'une crèche et d'une maison médicale est tout à fait en phase avec son identification et les objectifs du PADDi HM, notamment :

- les échanges intergénérationnels,
- le développement d'une offre destinée aux seniors et aux personnes en situation de handicap (objectif 020 du PADDi HM),
- la mise en place de solutions adaptées aux besoins tout au long du parcours de vie, notamment en permettant le développement d'hébergements adaptés jusqu'à la maison de retraite (objectif 040 du PADDi HM).

Un dossier de permis de construire visant à la réalisation d'un EHPAD avec une unité spécialisée Alzheimer et une maison de santé est, par ailleurs, en cours d'instruction. Le projet est donc à un stade avancé de sa réalisation.

La commune demande donc le maintien de cette OAP avec pour objectif la réalisation d'un EHPAD, d'une crèche et d'une maison de santé.



PLUI du Bas Chablais 1

	Remarque : Le conseil municipal note les évolutions favorables permises par la mise en place d'une zone Nlt au niveau de la plage de Messery, ainsi que les évolutions possibles qui seraient permises sur le bâtiment dit « ALSTOM » grâce à son identification comme bâtiment susceptible de changer de destination. Il déplore cependant l'absence d'échanges constructifs avec le bureau communautaire de Thonon Agglomération sur le devenir du bâtiment et son éventuelle cession à la commune qui porte pourtant un projet de restructuration et réhabilitation en phase avec son identification comme village structurant à vocation touristique transversal et les évolutions règlementaire apportées par le PLUI HM
--	--

NOM DU DOCUMENT	Page	REMARQUES / RECOMMANDATIONS / DEMANDE DE PRISE EN COMPTE
Règlement écrit	Exemple page 109	Remarque : Le conseil municipal s'interroge fortement sur l'impact créé par les règles relatives à la mixité sociale dans l'habitat. Sans remettre en cause l'importance de mettre en place des leviers permettant la réalisation de logements locatifs sociaux, les règles de mixité, notamment en zone UC, avec un taux de 50 % de logements locatifs sociaux obligatoires même pour des petites opérations de deux ou trois logements, risquent de geler complètement la réalisation de plusieurs logements (favorisant ainsi la construction de logements uniques avec de grandes surfaces de plancher) ainsi que la possibilité de réaménagement et de restructuration de bâtiments existants. Le conseil municipal pense aussi que le risque est que : malgré la présence du CES évolutif, les opérations de petits collectifs avec une faible emprise au sol (de 5 à 10 logements) se fassent en zone UD et non plus en UC, rendant alors l'objectif de la zone UC de « densification privilégiée » irréalisable et décentralisant la densification vers des zones avec densification à maîtriser. Il serait donc nécessaire soit de réduire les taux obligatoires, soit de les mettre en place à partir d'un nombre plus élevés de logements tout en restant plus strict que le PLUi du Bas Chablais.
	Page 469	Recommandation de reformulation : Pour la zone N, le projet de règlement arrêté précise que : « Les habitations existantes situées dans la présent zone du PLUi présentant une surface de plancher supérieures à 50m² [...]pourront bénéficier : de l'extension dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et de 60m² de la surface de plancher à la date d'approbation du PLUI, dans une limite totale de 250 m² de surface de plancher ». Le conseil municipal propose de reformuler la règle en effet sa formulation est sujette à interprétation cette dernière pourrait par sa syntaxe s'interpréter comme un cumulatif de 20% de la SP et de 60m² de surface de plancher possible dans la limite de 250 m² de surface de plancher (créant une possibilité pour une maison de 950m² de SP de créer une extension de 250m² de SP). La proposition de reformulation serait la suivante : pourront bénéficier : de l'extension dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et limitée à 60m² de la surface de plancher à la date d'approbation du PLUI, à condition que la surface de plancher totale ne soit pas supérieure à 250 m² ».

	Générale	Remarque / Demande de prise en compte : Le conseil municipal souhaite que le règlement du PLUi HM aille plus loin dans la question de la gestion des eaux pluviales et que soit mis en place pour la réalisation de nouvelles constructions notamment des lotissements ou des maisons individuelles une obligation d'installation d'une citerne de récupération d'eau de pluie par logement permettant l'arrosage, le nettoyage extérieur... Le conseil municipal propose éventuellement que cette règle soit mise en place uniquement pour la commune de Messery (au même titre que certaines prescriptions architecturales spécifiques pour l'exemple de NERNIER) si les autres n'y étaient pas favorables. Cette obligation est en phase avec les objectifs du PADDi HM et les contraintes connues en matière d'eau potable sur le territoire de l'agglomération.
	369	Remarque / Recommandation : En lien avec la remarque 1 qui sera pour les OAP Sectorielles ci-dessous. De manière générale, les OAP en zone 1AUD ont vu leur densité baisser par rapport au PLUi du Bas Chablais de 25 log/ha à 20 logement/ha quand le CES est passé, par rapport au PLUi du Bas Chablais, de 0.12 à 0.15. Il serait donc nécessaire soit d'augmenter la densité des OAP sectorielles en zone 1AUD à 25 log/Ha, soit de rétablir le CES à 0.12.

NOM DU DOCUMENT	Page	REMARQUES / RECOMMANDATIONS / DEMANDE DE PRISE EN COMPTE
Orientations d'Aménagement et de Programmation SECTORIELLES (OAP-s)	OAP 1AUD	Remarque 1 : Il serait nécessaire soit de rétablir la densité des OAP en zone 1AUD : MES4 MES5 MES6 à 25 log/ha à l'exception de la MES7 (cela nuirait à au principe d'aménagement de cette dernière). Soit, réduire le CES en 1AUD à 0.12. Considérant que certaines OAP en 1AUD pour la commune de Messery intègrent du % de mixité sociale, il serait préférable d'augmenter les densités à 25 log/ha, notamment car suite au rapport de Thomas LAROCHE, cela permettrait d'envisager la production de logements locatifs sociaux supplémentaires.
	OAP MES4 page 365 à 366	Remarque / Demande de prise en compte : Uniformisation du zonage pour l'OAP MES4 en 1 AUD et reformulation du phasage et échéancier interne actuellement en : Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation immédiatement. La partie en zone 1AU pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en une ou deux tranches, portant sur la totalité du secteur. Le secteur classé en U n'est pas concerné par le phasage. En : Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation immédiatement. Il pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du secteur, en une ou deux tranches (zone 1 et zone 2 partagées par le chemin des champs d'Amot).

NOM DU DOCUMENT	Page	REMARQUES / RECOMMANDATIONS / DEMANDE DE PRISE EN COMPTE
Orientations d'Aménagement et de Programmation THEMATIQUES (OAP-T)		Pas de remarques
NOM DU DOCUMENT	Page	REMARQUES / RECOMMANDATIONS / DEMANDE DE PRISE EN COMPTE
Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) POA Habitat POA Mobilité		Pas de remarques

NOM DU DOCUMENT	Page	REMARQUES / RECOMMANDATIONS / DEMANDE DE PRISE EN COMPTE
Rapport de présentation		Pas de remarques

NOM DU DOCUMENT	Page	REMARQUES / RECOMMANDATIONS / DEMANDE DE PRISE EN COMPTE
Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADDi)		Pas de remarques

NOM DU DOCUMENT	Document	REMARQUES / RECOMMANDATIONS / DEMANDE DE PRISE EN COMPTE
Annexes		Pas de remarques

Pour annexe à la délibération n°1 du Conseil Municipal du 13 mars 2025 à 20h00

Le Maire,

Serge BEL

Le secrétaire de séance

Claude GERARD