

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 05 MAI 2025

Membres en exercice :	29	<i>L'an deux mille vingt-cinq, le cinq mai à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de Sciez-sur-Léman, régulièrement convoqué le vingt-neuf avril s'est réuni à la mairie, salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Cyril DEMOLIS, Maire.</i>
Membres présents :	19	
Membres représentés :	7	
Votants :	26	
Étaient présents		Monsieur Cyril DEMOLIS, Maire - Mesdames et Messieurs, Nathalie BROTHIER, Corinne BADAIRE, Christine MARTINELLI, Dominique MAURE, Didier DE VETTOR, Éric ANSART, Hubert DEMOLIS, Joël GILBERT, Maires-Adjointes, Mesdames, Marie-Christine TORRENTE, Taline DUPUPET, Audrey COLIN, Karoline ZAHLER, Messieurs José TAVARES, Guillaume LEGRIN, Jason DA COSTA, Jean-Philippe LAMBERT, Bernard HUVENNE, Franck HOUVER,
Absents excusés		Fatima BOUVIER (procuration à Cyril DEMOLIS), Nathalie MAZARS (procuration à Dominique MAURE), Alexandre BESSIERE, (procuration à Marie-Christine TORRENTE), Noémie BALLY (procuration à Nathalie BROTHIER), Michel DAVID (procuration à Didier DE VETTOR), Richard REALE (procuration à Bernard HUVENNE), David MULLER, (procuration à Guillaume LEGRIN), Fabienne ROZE, Héloïse LIOT-YVOZ,
Absents		Cédric PLASSAT
Secrétaire de séance		Nathalie BROTHIER

2025-05-09 PROJET DE RÉVISION DU PLUIHM ARRÊTÉ

Le Conseil Municipal est informé 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 (PLUiHM).

Conformément aux articles R 153-3 et suivants du Code de l'Urbanisme, le dossier numérique du PLUiHM 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.

Il est rappelé la portée territoriale et le caractère transversal et résolument 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.**

Il est également rappelé 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 PLUiHM, 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 communautaire a tiré le bilan de cette concertation.

Il est ensuite évoqué que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADDi), qui définit les orientations stratégiques du PLUiHM, a été débattu par deux fois en Conseil Communautaire (les 30 mai 2023 et 28 mai 2024), ainsi qu'en Conseil Municipal (les 17 juillet 2023 et 15 juillet 2024), qui a acté de la tenue de ces 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.

Il est présenté les composantes du dossier du PLUiHM :

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 (tourisme, environnement, paysage, mobilité...). Cette partie a été produite en vue de l'identification des enjeux, qui ont été priorisés et organisés, afin de construire le diagnostic.

Envoyé en préfecture le 07/05/2025

Reçu en préfecture le 07/05/2025

Publié le

ID : 074-217402635-20250505-2025_05_09-DE



B. Les annexes au diagnostic :

Ces annexes présentent la version détaillée des 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 de 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 carbonées conciliant les 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 articles 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 Prémption 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 (OAP)

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

⇒ 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 échanciers 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 Sciez, 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 PLU-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.

Après avoir exposé le contenu du PLU-HM, il est précisé qu'à l'issue du délai de consultation des communes et 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 Grenoble, devra répondre.

Il est également indiqué que l'avis que doit donner la commune peut être afin d'apporter des ajustements, oublis ou rectifications qui ne seraient pas l'économie générale du projet arrêté. Cet avis de la commune, comme tous les autres avis, sera joint au dossier d'enquête publique.

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 
ID : 074-217402635-20250505-2025_05_09-DE

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 de Thonon Agglomération en date du 28 mai 2024, prenant acte du second débat relatif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADDi),
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 SCIEZ,
Considérant qu'il est désormais nécessaire que le Conseil Municipal émette son avis sur le projet de 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 SCIEZ 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 [...] ».

Ceci étant exposé,

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré, **à l'unanimité**

- **EMET** un avis favorable au projet de PLUi-HM arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 10 février 2025, assorti des recommandations listées en annexe de la présente délibération,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à prendre et à réaliser toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Maire
Cyril DEMOLIS



La secrétaire de séance
Nathalie BROTHIER



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

Annexe à la délibération du **Conseil Municipal de SCIEZ** rendant son avis sur le dossier arrêté

Liste des REMARQUES

NOM DU DOCUMENT	REMARQUES / RECOMMANDATIONS / DEMANDE DE PRISE EN COMPTE
	<ul style="list-style-type: none"> - Zone UD et UDL : demande d'autoriser la sous destination <u>restauration</u>.
	<ul style="list-style-type: none"> - Plan zonage secteur 1 et secteur 2 : revoir le changement de zone opéré sur le secteur allant du centre commercial LECLERC jusqu'à la parcelle BD 70 incluse, mis respectivement en UYd et UXg: souhaité en UYa pour plus de possibilités en sous destinations (restauration, commerces, accueil clientèle...). + supprimer zone UE dans ce même secteur.
	<p>Demande d'identifier les arbres remarquables suivants : pour assurer leur conservation et leur protection</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chêne situé sur le plateau de Marignan, à la fin du chemin Paccot (intersection des parcelles n°56 et 0299 section BS) - Haie "carrée" et Chêne situés sur le plateau de Marignan, parcelles n°2535 et 2451, section OC, - Tilleul situé au chemin de Servettaz, sur la parcelle n°287 section BR, - Chêne situé sur le chemin rural Marignan d'en Bas, parcelle n°0037, section BR - Châtaignier situé sur le plateau de Jussy, parcelle n°007, section AI

NOM DU DOCUMENT	Page	REMARQUES / RECOMMANDATIONS / DEMANDE DE PRISE EN COMPTE
Règlement écrit		Questionnement sur futures possibilités de constructions en zone UD et UC au vu * du CES augmenté (tranches et coeff.) * et du CEP augmenté aussi fortement (porté à 60 % en zone UD et doublé en zone UC 45 à 55 %).
		Pas de règlementation sur la hauteur des annexes
		Clôture à 1,30 m sur certaines zones : incohérente avec la hauteur de portail autorisée
		<p>Mixité sociale dans l'habitat zones UA-UB-UC : la rédaction des prescriptions n'incluant pas de seuil de SP pour les opérations immobilières de moins de 15 log. avec une production de 50 % de LLS, empêche sur les tènements de 2000 m2 environ toute opération de par la configuration de certains tènements (en longueur par exemple) et l'impossibilité de trouver un équilibre financier pour les porteurs de projet. Ouvrant ainsi la porte à un contournement de ladite règle par des divisions successives pour des maisons individuelles, évitant ainsi la production de LLS.</p> <p>Il convient de revoir ou de compléter la règle par soit un seuil SP, soit une tranche en dessous des 15 log. avec une production de LLS plus adaptée, soit une tranche en dessous (de 7 ou 6 log. par exemple) qui n'est pas soumise à la production de LLS.</p>
		<p>Zone UD et UDL.II.2.b erreur sur prescriptions : « <i>TITRE 6 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UD et UDL.II.2.b. Coefficient d'emprise au sol Le CES est évolutif en fonction de la taille du terrain d'assiette de l'opération. En cas d'opération de division postérieure à l'entrée en vigueur du PLUi du Bas Chablais (Permis de Construire Valant Division, Permis d'Aménager, Division Parcellaire) le calcul se fait sur la base de la superficie du terrain d'assiette de l'opération et non sur le lot issu de la division</i> ». A rectifier par : PLUI HM</p>

NOM DU DOCUMENT	Page	REMARQUES / RECOMMANDATIONS / DEMANDE DE PRISE EN COMPTE
Orientations d'Aménagement et de Programmation		
SECTORIELLES (OAP-s)		

NOM DU DOCUMENT	Page	REMARQUES / RECOMMANDATIONS / DEMANDE DE PRISE EN COMPTE
Orientations d'Aménagement et de Programmation		
THEMATIQUES (OAP-T)		

NOM DU DOCUMENT	Page	REMARQUES / RECOMMANDATIONS / DEMANDE DE PRISE EN COMPTE
Programmes d'Orientations et d'Actions		

--	--	--

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

NOM DU DOCUMENT	Document	REMARQUES / RECOMMANDATIONS / DEMANDE DE PRISE EN COMPTE
Annexes	DELIB.TA	Délibération TA majorée n°2021-11-01 du 22/11/2021 manquante
		Aucun fichier DPU
		Pas de nuancier