THONON
agglomération

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 19 décembre 2017 à 17 heures

DELIBERATION

Délégués en exercice :	**67**
Délégués présents :	54
Délégués ayant donné pouvoir :	11
Délégués votants :	**65**

Date de convocation du Conseil : 12/12/2017

L'an deux mil dix-sept, le dix-neuf décembre à 17 heures, le Conseil Communautaire, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Salle Municipale à ALLINGES sous la présidence de M. Jean NEURY.

	Titulaire (T) Suppléant(e) (S)	Prénom NOM	P*	A*	E*	Pouvoir à
Thonon-les-Bains	T	Jean DENAIS	☑			
	T	Astrid BAUD-ROCHE	☑			
	T	Jean-Yves MORACCHINI			☑	Brigitte JACQUESSON
	T	Muriell DOMINGUEZ	☑			
	T	Charles RIERA	☑			
	T	Michèle CHEVALLIER			☑	François PRADELLE
	T	Gilles CAIROLI	☑			
	T	Marie-Christine DESPREZ	☑			
	T	Christian PERRIOT			☑	Jean DENAIS
	T	Jocelyne RAYMOND			☑	Marie-Laure ZANETTI-CHINI
	T	Gilles JOLY	☑			
	T	Marie-Laure ZANETTI-CHINI	☑			
	T	Alain COONE	☑			
	T	Sophie CHESSEL			☑	Charles RIERA
	T	François PRADELLE	☑			
	T	Nathalie LEGRIS	☑			
	T	Brigitte JACQUESSON	☑			
	T	Christophe ARMINJON	☑			
	T	Jean-Claude TERRIER			☑	Christophe ARMINJON
	T	Brigitte MOULIN			☑	Jean DORCIER
	T	Jean DORCIER	☑			
	T	Guillaume DEKKIL			☑	Françoise BIGRE-MERMIER
	T	Françoise BIGRE-MERMIER	☑			
Sciez	T	Jean-Luc BIDAL	☑			
	T	Monique ROCH	☑			
	T	Christian TRIVERIO			☑	
	T	Bernard HUVENNE	☑			
Douvaine	T	Jean-François BAUD	☑			
	T	Claire CHUINARD	☑			
	T	Georges LAPRAZ	☑			
	T	Olivier BARRAS	☑			
Bons-en-Chablais	T	Patrice BEREZIAT	☑			
	T	Marie-Thérèse TURENNE	☑			
	T	André BETEMPS			☑	Patrice BEREZIAT
	T	Jean-Paul GONTHIER	☑			
Allinges	T	François DEVILLE	☑			
	T	Muriel DESPRES	☑			
	T	Gilles NEURAZ	☑			
Veigy-Foncenex	T	Bernard CODER	☑			
	T	Jean NEURY	☑			
	T	Suzanne BRYE	☑			
Messery	T	Serge BEL	☑			
	T	Claude GERARD	☑			

(*) Présent(e), Absent(e) ou Excusé(e)

THONON
agglomération

	Titulaire (T) Suppléant(e) (S)	Prénom NOM	P*	A*	E*	Pouvoir à
Chens-sur-Léman	T	Pascale MORIAUD	☑			
	T	Bernard FICHARD	☑			
Anthy-sur-Léman	T	Jean-Louis BAUR	☑			
	T	Christian VULLIEZ	☑			
Margencel	T	Jean-Pierre RAMBICUR	☑			
	T	Dominique JORDAN	☑			
Perrignier	T	Claude MANILLIER	☑			
	T	Frédéric GIRARDOT	☑			
Massongy	T	François ROULLARD	☑			
	T	Muriel ARTIQUE		☑		
Le Lyaud	T	Joseph DEAGE	☑			
	T	Jean-Yves MEYNET			☑	Joseph DEAGE
Loisin	T	Dominique BONAZZI				
	S	Laëtitia VENNER	☑			Suppléante de D. BONAZZI
Ballaison	T	Christophe SONGEON	☑			
	S	Michèle NEYROUD				
Armoy	T	Daniel CHAUSSEE	☑			
	S	Martine SIEGER				
Cervens	T	Gil THOMAS	☑			
	S	Claire DUTARTRE				
Excenevex	T	Pierre FILLON	☑			
	S	Chrystelle BEURRIER				
Brenthonne	T	Michel BURGNARD	☑			
	S	Geneviève SECHAUD				
Yvoire	T	Jean-François KUNG	☑			
	S	Aline DURET				
Orcier	T	Thérèse BAUD	☑			
	S	Joseph BOURGEOIS				
Fessy	T	Patrick CONDEVAUX	☑			
	S	Marie-Christine CHARRIERE				
Draillant	T	Lucien CHESSEL	☑			
	S	Pascal GENOUD				
Lully	T	René GIRARD			☑	Jean NEURY
	S	Hervé BURGNIARD				
Nernier	T	Marie-Pierre BERTHIER				
	S	Laurent GRILLON	☑			Suppléant de M.P. BERTHIER

(*) Présent(e), Absent(e) ou Excusé(e)

Invités

Lionel BOULENS, Services CA
Anne-Sophie BAUD, Services CA

Invités excusés

Secrétaire de séance

Jean-Paul GONTHIER a été élu secrétaire

THONON
agglomération

N° DEL2017.385
URBANISME – PLU DE SCIEZ-SUR-LEMAN – Approbation de la procédure d'élaboration

VU le Code général des collectivités territoriales,
VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-11 à L.153-22 et R.153-2 à R. 153-10 dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016,
VU l'arrêté préfectoral n° 2017-0090 du 25 octobre 2017 approuvant les statuts de la Communauté d'Agglomération « Thonon Agglomération »,
VU la délibération n°2015/09/02 du 15 septembre 2015 par laquelle le conseil municipal de Sciez-sur-Léman a prescrit l'élaboration de son PLU et défini les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,
VU le procès-verbal du Conseil Municipal de Sciez-sur-Léman, en date du 20 octobre 2015 relatif au débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.
VU la délibération 2015/12/01 du 18 décembre 2015, par laquelle le conseil municipal de Sciez-sur-Léman a décidé d'acter le transfert de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme à la Communauté de Communes du Bas-Chablais,
VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 15 décembre 2016, arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme et tirant le bilan de la concertation,
VU les avis émis par les Personnes Publiques Associées suite à l'arrêt du projet de PLU, au titre des articles L.153-16, L.153-17 et L.121-27 du Code de l'Urbanisme,
VU l'arrêté communautaire n°ARR-URB2017.005 en date du 17 mai 2017 prescrivant l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sciez-sur-Léman,

ENTENDU les conclusions motivées et l'avis favorable du Commissaire Enquêteur, dans son rapport en date du 28 août 2017.

VU le dossier complet de plan local d'urbanisme (PLU) et notamment le projet d'aménagement et de développement durables de la commune (PADD), le règlement, les documents graphiques et les annexes, conformément aux articles R 123-1 et suivants du code de l'urbanisme (dans leur rédaction en vigueur avant le 31 décembre 2015) mis à disposition des membres du Conseil Municipal en Mairie de Sciez-sur-Léman (service Urbanisme) et à l'antenne de Ballaison de Thonon Agglomération (service Urbanisme/instruction droit des sols) depuis le 11 décembre 2017, pour consultation,

CONSIDERANT que les avis émis par les Personnes Publiques Associées et les résultats de l'enquête publique nécessitent des adaptations du projet de PLU, exposées par M. le Président dans la présente délibération,
CONSIDERANT que le projet de PLU, tel qu'il est présenté au Conseil Communautaire, modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, et notamment le rapport de présentation, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement écrit et graphique, et les annexes, est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme,

M. le Président expose les modifications qu'il est proposé d'apporter au dossier, suite aux avis émis par les Personnes Publiques dans le cadre de la consultation des services, suite aux observations du public dans le cadre de l'enquête publique et suite aux réserves et recommandations émises par M. le Commissaire Enquêteur, dans son rapport ainsi que ses conclusions personnelles et motivées.

I – MODIFICATIONS ET COMPLEMENTS APPORTES AU PROJET

MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE :

Sur demande de la CDNPS et de l'Etat :

Classement d'EBC significatifs supplémentaires aux embouchures du Vion et du Redon, pour une surface totale de 9 400 m² (tout en laissant un dégagement nécessaire à

l'embouchure du Vion, pour permettre la restauration de la roselière et le renforcement des berges).

Suppression de l'ER N°41 (6 250 m²), initialement inscrit pour l'aménagement d'un espace public à l'embouchure du Redon.

Sur demande du Département :

Dégagement des limites de l'EBC au franchissement du Foron de Sciez-sur-Léman, pour garantir la faisabilité de la Voie Verte Via Rhôna (ER N°58 inscrit au bénéfice du Département, à sa demande).

Sur demande de la Chambre d'Agriculture :

Correction de la légende de la zone Av.

En corollaire d'une demande de la Chambre d'Agriculture sur le règlement écrit :

Reclassement de A à Ne (0,3 ha) d'une parcelle communale à Jussy (aire de stationnement existante).

Sur certaines recommandations du Commissaire Enquêteur quant aux demandes de terrains à construire (en zone U), et au rattachement à la zone constructible de certaines parcelles bâties :

Village de Filly : Légères extensions à la marge des limites de la zone UH1.

Légère extension des limites de la zone UH1 à Choisy, les Jointes/Citadelle et route de Prailles, intégrant principalement des parcelles bâties ou bénéficiant de droits cristallisé (permis de construire ou permis d'aménager).

Reclassement en zone UH1 de la zone 1AUH1 à Songy (zone équipée et objet d'un permis de construire accordé).

Légère réduction des limites sud-ouest de la zone UH1 de Chavanne.

Sur certaines recommandations (n°12/12b) du Commissaire Enquêteur quant aux emplacements réservés :

Réduction de l'ER V.23 (Bonnatrait).

MODIFICATIONS DES OAP :

Sur recommandations (N°11) du Commissaire Enquêteur :

Zone 1AUH3c-oap2 « Sous-Sciez » : Fusion des deux sous-secteurs, entraînant une adaptation du contenu de l'OAP2 (pour la rendre plus opérationnelle) et une extension du périmètre de mixité sociale à l'ensemble de la zone.

Zone 1AUH1-oap7 « Filly-en-Haut » : Extension des limites de la zone 1AUH1-oap7, entrainant une modification du contenu de l'oap7 (pour la rendre plus opérationnelle, renforcer la diversité des types de logements, et accroître la densité moyenne des logements).

Zone 1AUH1-oap6 « les Jointes » : accroissement la densité moyenne admissible : au moins 30 logements / hectare (de type collectif et/ou individuel).

MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT :

Diverses adaptations sont apportées, visant à :

Sur demande de l'Etat :

Améliorer la conformité du PLU avec la loi Littoral :

Secteur UH2p (projet hôtelier) : CES abaissé à 0,30. Hauteur maximale maintenue à 11 m. au faitage (soit 3 niveaux) pour préserver la faisabilité du projet et au regard de l'environnement bâti (pas de visibilité sur le lac ni depuis le lac).

Secteur Ntl (plage / Port) : Interdiction de toute aire de stationnement bituminée (aires naturelles de stationnement admises).

Secteur Nt : précisions sur les occupations et utilisations admises.

Favoriser une majoration de la densité dans l'agglomération de Sciez-sur-Léman et le village de Filly :

Accroissement de la hauteur maximale et des gabarits des constructions dans les secteurs d'OAP2 (Sous Sciez) et 7 (Filly).

Accroissement de la densité moyenne des logements, dans les secteurs d'OAP 6 et 7.

Etre « plus ambitieux » et intensifier la production de logements locatifs sociaux :
(Demande relayée par le Commissaire Enquêteur sous sa réserve n°2).
« Bonus » de densité UH3c et UH2c : + 30% du CES autorisé (soit : 0,65 en UH3c et 0,52 en UH2c).
Renforcement de la règle dans les périmètres de mixité sociale délimités : « Tout programme de plus de 6 logements doit être affecté pour au moins 1/3, à des logements locatifs aidés ... ».
Renforcement de la règle dans les zones UH et AUH non couvertes par ce périmètre : « Toute opération d'habitat de 4 logements et plus devra comporter au moins 25 % de logements socialement aidés, en accession et/ou en location ».

Sur demande de la Chambre d'Agriculture :
Adaptation du règlement de la zone UH1p, pour permettre la gestion du bâtiment viticole existant vers la Tour de Marignan (adaptation/extension limitée, sous conditions).
(Demande relayée par le Commissaire Enquêteur sous sa recommandation n°16).
En zone A :
Suppression de la possibilité d'aménager des aires naturelles publiques de stationnement.
Suppression de la distance minimale (de 150 m) imposée pour les constructions et installations nécessaires à l'élevage hors-sol.
Compléments de conditions d'autorisation des gîtes, chambres d'hôtes et fermes-auberges : « *à condition d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site d'exploitation* ».

Sur recommandation (N°6) du Commissaire Enquêteur :
Faciliter la gestion des habitations existantes en zones A et N : par l'autorisation des annexes sous conditions (et sauf dans la partie de la zone N riveraine du lac Léman).
Et diverses autres adaptations réglementaires mineures ...

AUTRES MODIFICATIONS :
Compléments et adaptations du rapport de présentation suite aux modifications apportées au projet (ainsi qu'à diverses informations complémentaires fournies par les personnes publiques après l'arrêt du projet de PLU : Etat, Chambre des Métiers, Département, ...).
Annexion du Plan des Servitudes d'Utilité Publique actualisé.
Annexion du Règlement local de Publicité (approuvé le 29 juin 2016).

II – JUSTIFICATION DES DEMANDES ET REQUÊTES SANS SUITE FAVORABLE

M. le Président expose les avis des personnes publiques et recommandations ou réserves du Commissaire Enquêteur auxquelles il est proposé de ne pas donner suite, ou qui n'apparaissent pas comme recevables sur le fond, ou sur la forme à ce stade de la procédure :

SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES :
Sur la consommation d'espace (avis de l'Etat et de la CDPENAF), en particulier par les emplacements réservés (recommandation n°12 du Commissaire enquêteur) : -
Chaque emplacement réservé se justifie en ce qu'il répond à un ou plusieurs objectifs du PADD (comme précisé dans le rapport de présentation).
Nombre d'emplacements réservés ont été inscrits à la demande et pour le compte du Département, et pour permettre la réalisation de projets de déplacements d'intérêt général : THNS aux abords de la RD 1005, parking-relais, piste cyclable (Vélo Voie Verte).
De par leur situation et leur configuration (en bord de voie et en zone urbaine, pour la plupart), ces emplacements réservés ne pénalisent pas l'activité agricole.
En outre, un emplacement réservé d'importance (ER N°41 : 6 250 m²) a été retiré aux abords du Redon et du Lac.
Sur la révision du règlement des STECAL (demande de l'Etat) : cette révision apparaît inutile, considérant les occupations et utilisations du sol déjà existantes sur ces secteurs (gens du

voyage, bâtiment industriel des fours Guyon, château de Coudrée) et les conditions réglementaires très limitatives de leur gestion.

Sur l'extension des plages agraires d'intérêt paysager et le report du corridor écologique de niveau régional : cette demande apparaît superflue dans la mesure où ces espaces sont déjà reportés au règlement graphique, protégés, et objet d'OAP patrimoniales. Dans l'Etat Initial de l'Environnement (du rapport de présentation) la carte de la dynamique écologique reprend bien en tant que « corridor écologique », le « *corridor de niveau régional à remettre en bon état, reliant le site Natura 2000 à la forêt de Planbois* ».

Sur les compléments demandés du PADD (Chambre d'Agriculture, Chambre des Métiers) : s'agissant des orientations générales du projet politique de la commune, dont elle a débattu en amont, et qui n'avait pas fait l'objet de remarques des personnes publiques (notamment lors du Comité de pilotage du 14 octobre 2015), le PADD ne peut être modifié à ce stade. En outre, les précisions demandées relèvent plutôt de la mise en œuvre des orientations du PADD.

Sur les compléments demandés au règlement écrit et de l'OAP1 (Chambre des Métiers) : Le caractère ou le niveau des précisions demandées ne relève pas du règlement écrit, ou ne peuvent être apportées au stade d'avancement des réflexions d'aménagement (sur les surfaces commerciales en zone UXc et dans l'OAP1 de Bonnatrait).

SUR LES RESERVES ET RECOMMANDATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR NON PRISES EN COMPTE :

Sur la recommandation n°1 : Classer en U (zone de type UH1, où seules les extensions de l'existant seraient autorisées) : le lotissement des Sablons et diverses habitations construites sur des parcelles mitoyennes de parcelles classées en U dans le Projet de PLU.

Le reclassement du lotissement des Sablons, et d'une majorité de parcelles construites (hors enveloppe urbaine), conduirait à une extension trop importante des limites de constructibilité, qui sortirait de la logique de délimitation des enveloppes urbaines (dans un contexte de forte dilution de l'urbanisation) et induirait le classement constructible de parcelles non bâties qui n'ont pas fait l'objet de requêtes particulières.

Ce classement apparait inutile dans le mesure ou le règlement modifié des zones A et N a admis sous conditions) les annexes des habitations existantes (en plus de leur extension limitée déjà admise, dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante).

En tout état de cause la demande de rattachement de certaines parcelles bâties à la zone constructible apparaît totalement irrecevable au regard de leur situation non contiguë des limites de la zone constructible.

Sur les recommandations n°2/bis/ter : Etendre la zone U sur certaines parcelles ciblées :

Certaines parcelles ont été effectivement rattachées à la zone U (Choisy, la Citadelle / les Jointes, route de Prailles, Filly, ...)

Sur les autres requêtes, il a été considéré que l'intégration des parcelles concernées à la zone constructible reviendrait à une extension spatiale trop importante de l'urbanisation, et risquerait de porter atteinte à l'équilibre général du projet, au regard de la loi Littoral, des objectifs de modération de la consommation d'espace (tels que précisés dans le PADD) et de compatibilité des capacités d'accueil avec le SCoT du Chablais.

Sur la recommandation n°3 : étudier la création d'un STECAL supplémentaire pour régularisation d'un stationnement de longue durée de gens du voyage.

La création d'un STECAL supplémentaire n'apparaît plus envisageable à ce stade de la procédure.

Sur la recommandation n°4 : étudier le classement éventuel en zone N du secteur en contrebas de l'église (après expertise de son intérêt, en terme de protection des milieux naturels et humides.

Un tel reclassement ne se justifie pas au regard de la faible valeur environnementale des lieux considérés.

Sur les recommandations n°7 à 10 concernant des adaptations réglementaires :

Il n'est pas donné suite aux modifications proposées, considérant que le règlement écrit et/ou les OAP patrimoniales satisfont pour partie aux requêtes.

Sur la recommandation (n°9), d'autoriser l'aménagement de « jardins familiaux » dans certaines zones N, l'édification d'abris de jardin n'est pas admissible en dehors d'un ou plusieurs secteurs ciblés, qui nécessiterait la localisation et la définition de STECAL supplémentaires : ce qui n'est pas envisageable à ce stade de la procédure.

Des réflexions en ce sens seront engagées pour une traduction ultérieure dans le P.L.U.I.

Sur la recommandation n°13, d'améliorer la densité des constructions, notamment en certains secteurs UH1 :

Il n'en est pas donné de suite favorable, considérant :

que les capacités d'accueil évaluées (en compatibilité avec le SCoT du Chablais ne peuvent être accrues de façon trop massive,

que dans le respect de la loï Littoral cette densification n'est pas envisageable en dehors de l'agglomération de SCIEZ et le village de Filly,.

En outre, toute densification dans les espaces proches du rivage, ne pourrait pas être considérée comme une extension limitée, et serait donc non conforme à la loi Littoral.

les préoccupations d'intégration et de paysage urbain traduites notamment sous l'objectif 1.2c du PADD : « *Favoriser la densification de l'enveloppe urbaine, pour optimiser les espaces encore disponibles [...], mais d'une façon adaptée et graduée, en rapport avec les typologies bâties existantes (pour éviter des contrastes trop brutaux dans le tissu urbain* ».

Sur la réserve n°1 sur la suppression des « périmètres de gel de l'urbanisation » (art 151¬41) ou leur remplacement par des OAP, à l'exception du périmètre du port (à étendre) :

Lesdits périmètres justifient d'être maintenus en ce qu'ils correspondent à des secteurs urbains stratégiques offrant un potentiel important de renouvellement urbain, qui nécessite le temps de réflexions et d'études préalables, quant aux modalités de leur mutation.

Concernant le périmètre du Port : la commune est dans l'attente de l'aboutissement des réflexions sur l'aménagement du quartier du port, avant d'envisager sa modification éventuelle.

Sur la recommandation n°14, de classer, ou non, les terrains riverains du lac en deux types de zones (certains en U et d'autres en N, avec des CES différents) :

Cette disposition apparaît superflue, considérant que le classement proposé (pour partie en zone N, pour partie en zone UH1l), a déjà fait l'objet d'une concertation avec les services de la préfecture en juillet 2017 (avant l'arrêt du projet de PLU).

Sur la recommandation n°14b, concernant les effets du classement en « N+STECAL » sur l'avenir du Château-Hôtel de Coudrée :

La réflexion demandée n'apparaît pas nécessaire, compte-tenu des discussions qui se sont déjà tenues sur ce classement validé par Monsieur le Préfet (avant l'arrêt du projet de PLU), et du contenu réglementaire de ce STECAL, qui respecte la loi Littoral (dans ses dispositions applicables aux espaces proches du rivage).

Sur la recommandation n°15, de reprendre dans le règlement des zones concernées par les interdictions consécutives à la « servitude de marchepied » :

Cette disposition apparaît superflue, considérant que ladite servitude s'impose de droit au PLU, et qu'elle figure déjà au plan et sur la liste des servitudes d'utilité publique.

III – EN CONCLUSION,

M. le Président :

Précise que les modifications apportées au projet de PLU permettent de lever la réserve n°1 du Commissaire Enquêteur et à satisfaire à une partie de ses recommandations, pour celles

THONON
agglomération

qui ne sont pas susceptible de remettre en cause l'équilibre général du projet PLU arrêté, et en particulier les objectifs de modération de la consommation d'espace,

Demande à l'assemblée de valider les modifications proposées au dossier de PLU telles qu'exposées ci-dessus.

Entendu l'exposé du Président,

Le Conseil Communautaire, à l'unanimité,

DECIDE d'approuver le dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU) tel que modifié et annexé à la présente délibération,

PRÉCISE que conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée à l'Antenne de Ballaison (Domaine de Thénières) de la Communauté d'Agglomération et en Mairie de Sciez-sur-Léman, durant un mois et fera l'objet d'une mention dans les journaux locaux diffusés dans le département de la Haute-Savoie (Le Dauphiné Libéré / L'Echo des Pays de Savoie),

PRÉCISE que la présente délibération produit ses effets juridiques dès sa transmission au Préfet, conformément à l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme, et dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au dernier alinéa de l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme ; la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

PRECISE que le dossier du P.L.U devenu exécutoire sera tenu à la disposition du public à l'Antenne de Ballaison (Domaine de Thénières) de la Communauté d'Agglomération et en Mairie de Sciez-sur-Léman ainsi qu'à la Préfecture de Haute-Savoie (aux jours et heures habituels d'ouverture), conformément aux articles L.153-22 et L.133-6 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R 153-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage à la Communauté d'Agglomération et en mairie de Sciez-sur-Léman durant un délai d'un mois.

Ainsi fait, délibéré et signé, les jour, mois et an que dessus par les membres présents.
Pour extrait certifié conforme.

Le Président

CA THONON AGGLOMERATION

Acte certifié exécutoire le 22 DEC. 2017
Télétransmis en Sous-Préfecture le 22 DEC. 2017
Notifié ou publié, le 22 DEC. 2017
Le Président

CA THONON AGGLOMERATION

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Commune de
SCIEZ-SUR-LEMAN

Modifications du projet de PLU avant approbation

AGENCE DES TERRITOIRES
ÉTUDES CONSEIL EN URBANISME &AMÉNAGEMENT

THONON AGGLOMÉRATION

Conseil Communautaire du 19 décembre 2017

1

- Avis des PPA
- Enquête publique

Résultat des consultations

Avis des personnes publiques

■ 11 avis reçus et pris en compte pour partie ...

PERSONNES PUBLIQUES (et date de l'avis)	AVIS GENERAL	PRISE EN COMPTE
Service de l'Etat (29 mars 2017)	Avis favorable, sous réserve de la prise en compte des remarques émises.	Partielle.
CDPENAF (18 avril 2017)	Favorable (avis simple), sous réserve de la prise en compte des remarques formulées dans le rapport de la DDT.	Dont acte.
CDNPS (5 MAI 2017)	Favorable avec une réserve (de la DDT) : classement en EBC « loi Littoral » des boisements situé aux extrémités Est et ouest de la commune (embouchures du Vion et du Redon) / Suppression de l'ER N°41.	Partielle.
SIAC (28 février 2017)	Projet de PLU compatible avec le SCoT du Chablais, avec 2 remarques sur l'urbanisation.	Dont acte. Sans suite.
Chambre d'Agriculture (28 mars 2017)	Favorable, sous réserve de la prise en compte de demandes complémentaires (modifications sur diverses pièces du dossier).	Partielle. Sans suite pour les modifications du PADD et du règlement graphique.
INOQ (24 mars 2017)	Pas d'opposition au projet, mais une demande générale (non localisée) sur le tracé des zones urbanisées (au plus près du bâti).	Dont acte. Sans suite.

Avis des personnes publiques

■ 11 avis reçus et pris en compte pour partie ...

PERSONNES PUBLIQUES (et date de l'avis)	AVIS GENERAL	PRISE EN COMPTE
Chambre des Métiers et de l'Artisanat (27 mars 2017)	Favorable, sous réserve de la prise en compte des remarques sur : le PADD, le règlement écrit, la zone UXc « Champ sous Sciez » et l'OAP1 « Bonnatrait-les Prés Derrière ».	Sans suite. (demandes difficiles à satisfaire et PADD non modifiable à ce stade).
Conseil Départemental Hors délai (02 juin 2017)	Favorable, en invitant la commune à tenir compte des observations et recommandations [notamment] sur l'intégration des projets départementaux dans le projet de PLU : - Projet de BHNS. - Parking-relais.	Dont acte. (les emplacements réservés déjà inscrits seront vérifiés).
Chambre de Commerce et d'Industrie (15 mars 2017)	Favorable sans remarques.	Dont acte.
ANNEMASSE Agglo (06 janvier 2017)	Pas de remarque.	Dont acte.
Commune de BALLAISON (19 janvier 2017)	Favorable sans remarques.	Dont acte.

Enquête publique / Conclusions du CE

- **83 dépositions écrites (registre) + 2 sur le site internet + 1 orale, sur :**
  - **Classement en zone constructible (« U »)** : 42 requêtes.
  - **Emplacements réservés :** 13 requêtes (oppositions).
  - **OAP / Classement 1AU / Périmètres de gel de l'urbanisation :** 10 requêtes.
  - **Règlement écrit :** 14 requêtes.
  - **Divers :** 10 requêtes.

- **Pas d'opposition fondamentale (du Commissaire Enquêteur) au projet ...**
  - A la lecture des avis des PPA.
  - Ni à celle des requêtes déposées à l'enquête publique.
  - Projet de PLU conforme au PADD et compatible avec le SCoT du Chablais.

- **AVIS FAVORABLE du CE,**
  assorti de 16 recommandations et 2 réserves personnelles :
  - **Globalement : sur les 42 demandes de classement en zone U :**
    Conséquence d'une méthode [jugée] trop restrictive pour la détermination de « l'enveloppe urbaine ».
  - **Favorable à une délimitation qui inclue toutes les habitations construites en limite des zones U [...].**
  - Favorable à 23 demandes de classement.

2

Le projet de PLU modifié ...

Demandes de modifications retenues

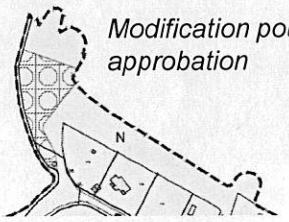
Règlement graphique

Classement d'EBC supplémentaires : + 0,94 ha.

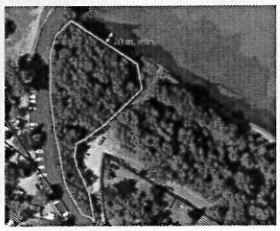
Avis Etat / CDNPS

- **A l'embouchure du Vion**, en laissant une marge libre par rapport à la rive du lac (pour permettre la restauration de la roselière et le renforcement des berges (projet déclaré d'intérêt général).

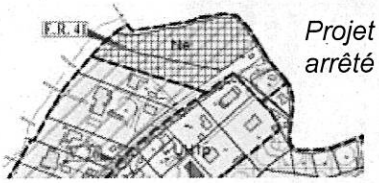
Projet de PLU arrêté



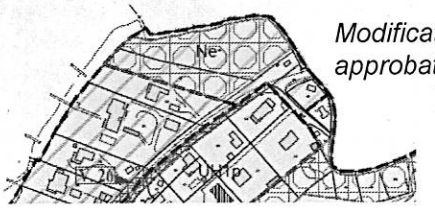
Modification pour approbation



- **Aux abords du Redon**, sur secteur Ne (en remplacement de la trame végétale).



Projet de PLU arrêté



Modification pour approbation

+ Suppression de l'ER N°41 (6 250 m²).

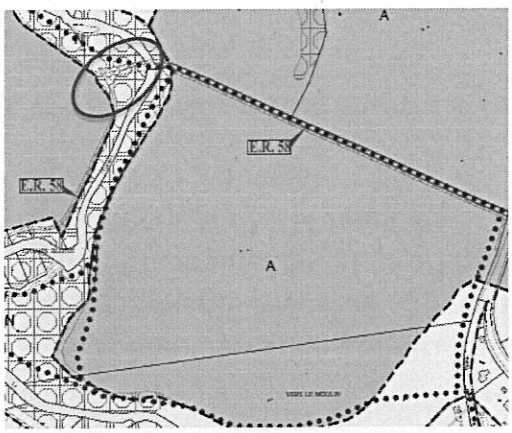
Règlement graphique

Dégagement des limites de l'EBC au franchissement du Foron de Sciez ...

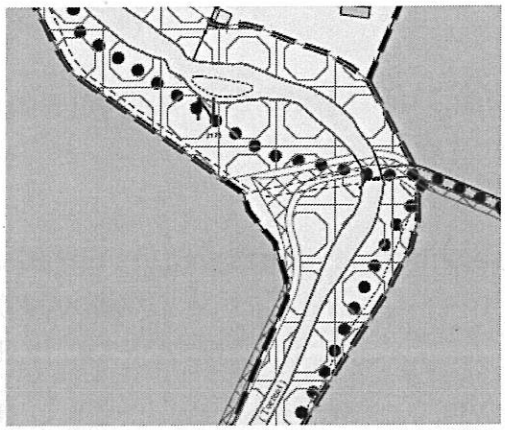
Avis Département

pour garantir la faisabilité de la Vélo Voie Verte (ER 58 inscrit au bénéfice du Département, à sa demande) :

Projet de PLU arrêté



Modification pour approbation

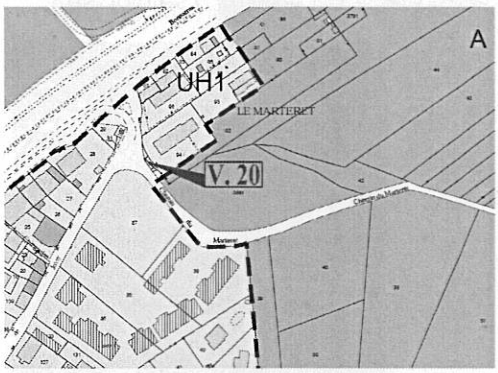


Règlement graphique

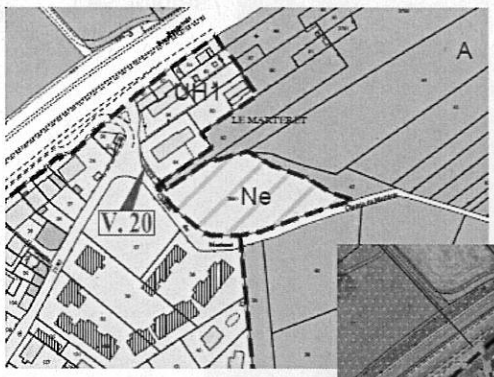
Résultante d'un avis de la CA (sur l'interdiction des parkings en zone A)

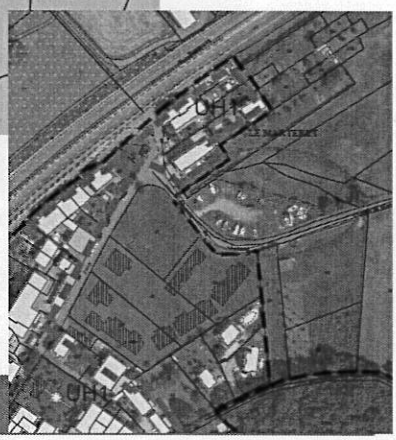
- **Jussy : Reclassement Ne d'une parcelle communale (aire de stationnement existante) : 0,3 ha.**

Projet de PLU arrêté



Modification pour approbation





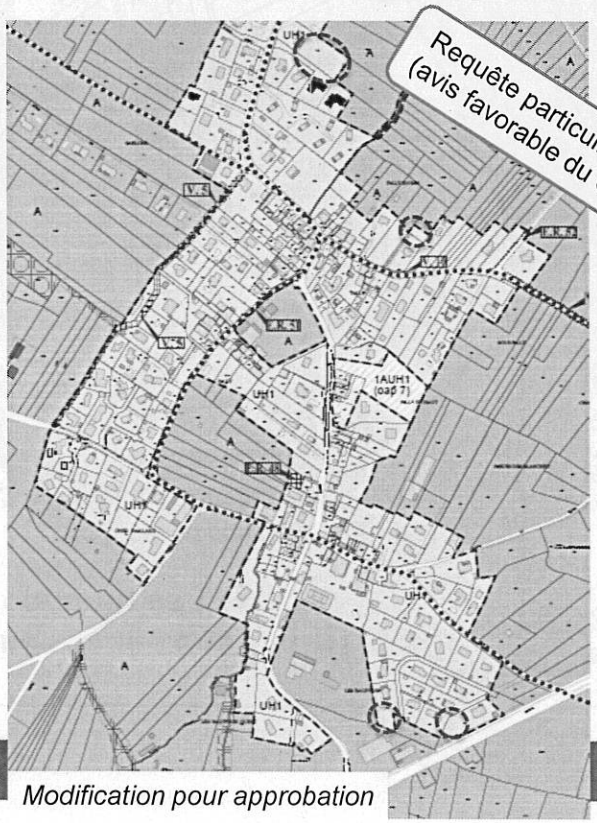
AGENCE DES TERRITOIRES
ÉTUDES CONSEIL EN URBANISME AMÉNAGEMENT

Règlement graphique

- **Village de Filly : Légère extension à la marge des limites de la zone UH1.**

Projet de PLU arrêté

Requête particulières (avis favorable du CE)



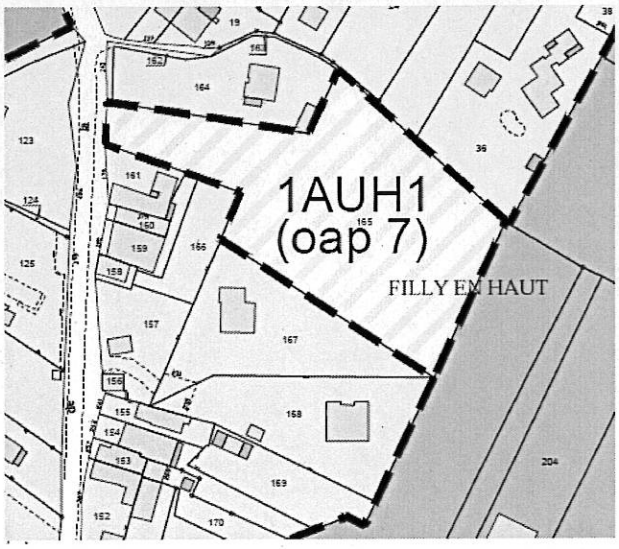
Modification pour approbation

Règlement graphique

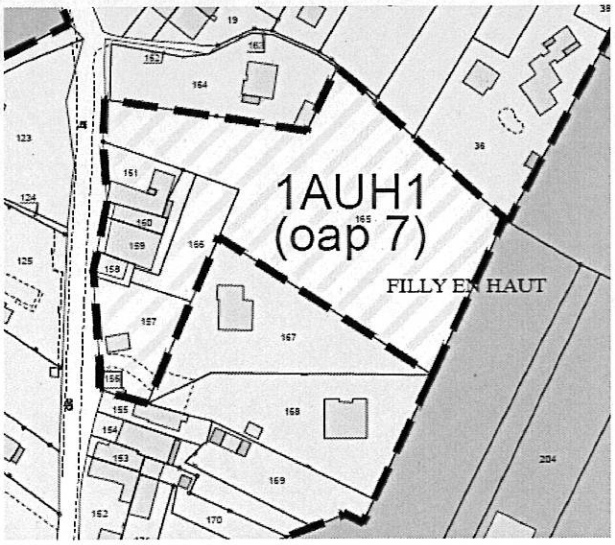
Requête particulière (avis favorable du CE)

- **Village de Filly : Extension des limites de la zone 1AUH1-oap7, + modification du contenu de l'oap7.**

Projet de PLU arrêté



Modification pour approbation



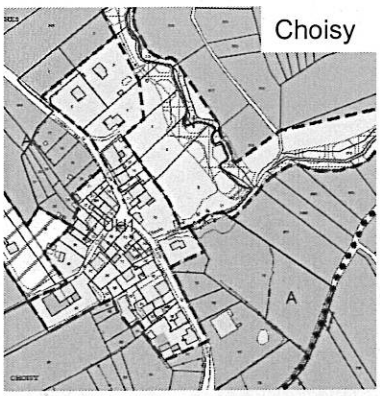
Projet de PLU arrêté *Modification pour approbation*

Règlement graphique

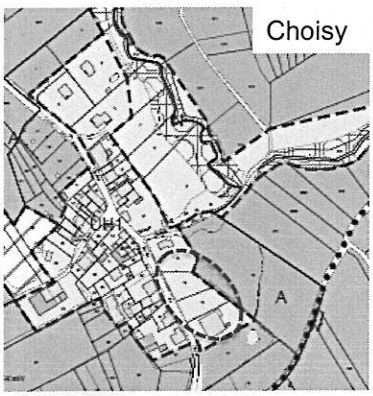
Requêtes particulières (avis favorable du CE)

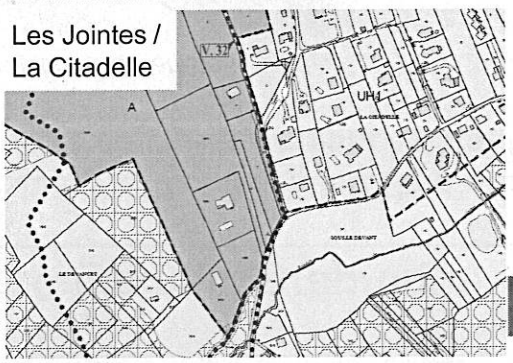
- **Mise à jour du bâti et légère extension des limites UH1.**

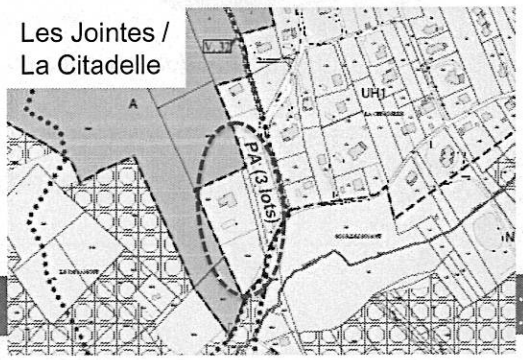
Projet de PLU arrêté



Modification pour approbation





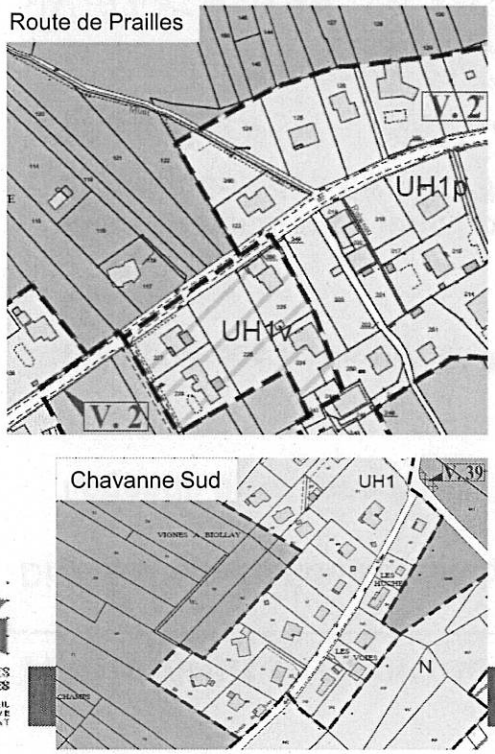


Règlement graphique

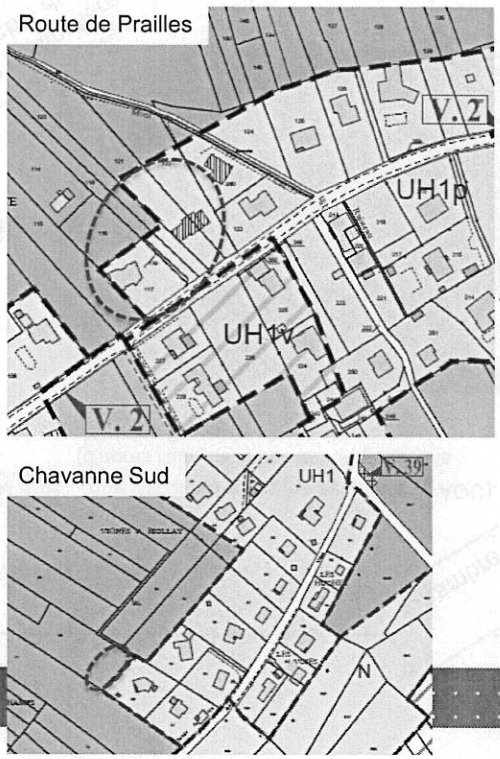
Requêtes particulières (avis favorable du CE)

- **Mise à jour du bâti et adaptation des limites UH1.**

Projet de PLU arrêté



Modification pour approbation



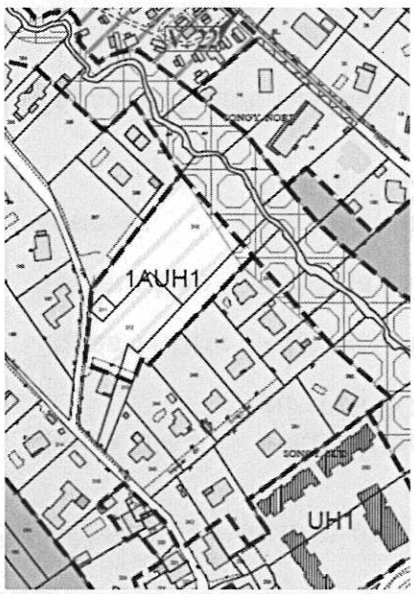
AGENCE DES TERRITOIRES
ÉTUDES CONSEIL EN URBANISME AMÉNAGEMENT

Règlement graphique

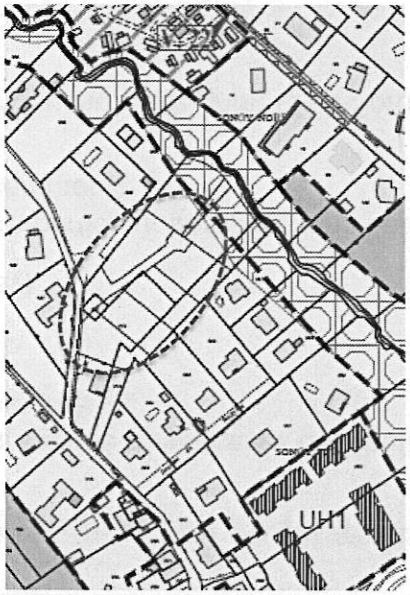
Requête particulière (avis favorable du CE)

- **Mise à jour permis d'aménager (PC accordé) et reclassement UH1 de la zone 1AUH1 .**

Projet de PLU arrêté



Modification pour approbation



AGENCE DES TERRITOIRES
ÉTUDES CONSEIL EN URBANISME AMÉNAGEMENT

Règlement graphique

BILAN sur l'évolution des surfaces (par rapport au projet arrêté) :

- **Zones UH :** **+ 1,8 ha** (dont une majeure partie de parcelles déjà bâties ou avec PC accordés récemment).
- **Zones 1AUH :** **- 0,4 ha** (+ Filly / - Songy).
- **Secteur Ne :** **+ 0,3 ha** sur zone A (Jussy).
- **Zone A :** **- 2,1 ha** (dont une majeure partie sur parcelles déjà bâties ou avec PC accordés récemment).

- **Espaces Boisés Classés : + 0,94 ha** (embouchures du Vion et du Foron).

Limites inchangées pour les zones : UE, UX/Uxc, 2AUH, Av, N.

Règlement graphique

Diverses adaptations graphiques formelles :

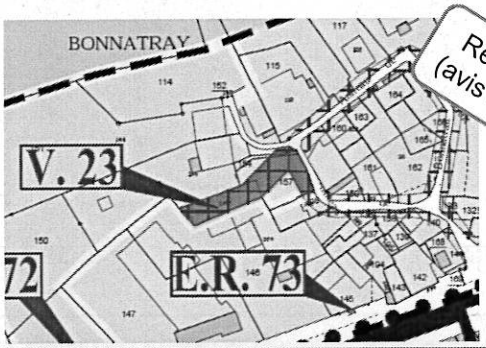
Avis Chambre d'Agriculture

- Légende de la zone Av. Av Zone viticole (d'après les périmètres d'AOC). (d'après l'aire délimitée des Appellations d'Origine Protégée viticoles)

- Lisibilité des périmètres. ▶

Avis Etat

- Mise en cohérence liste / plan des ER
  Et réduction de l'ER V.23 ▼

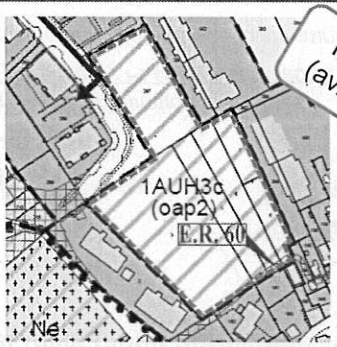


Requête particulière (avis favorable du CE)

OAP sectorielles

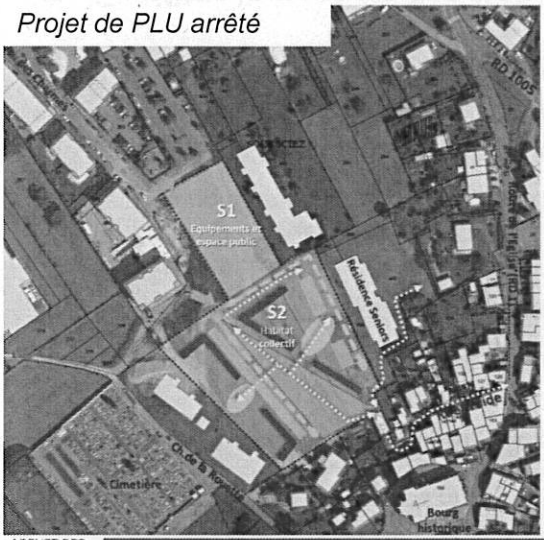
- **Adaptation de l'OAP2 « sous Sciez »**
  pour la rendre plus opérationnelle

  + Extension du périmètre de mixité sociale à l'ensemble de la zone. ▶

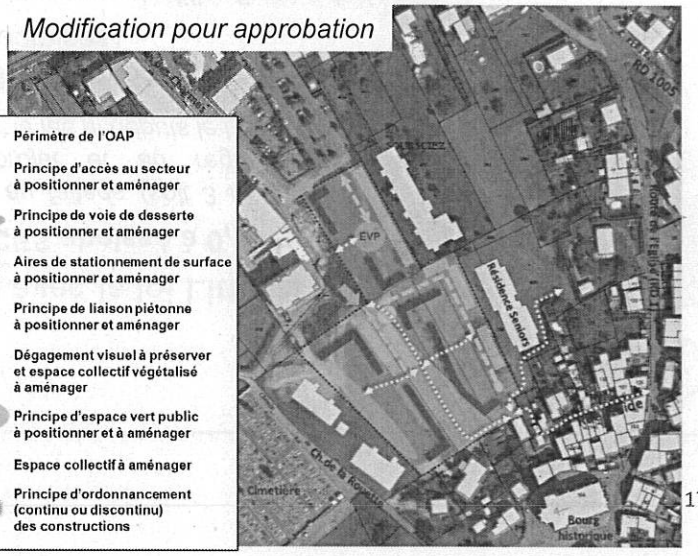


Requête particulière (avis favorable du CE)

Projet de PLU arrêté



Modification pour approbation



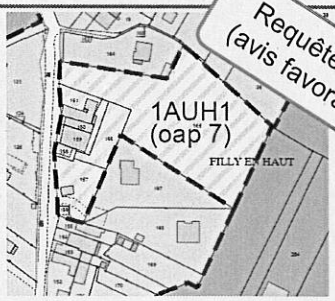
- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès au secteur à positionner et aménager
- Principe de voie de desserte à positionner et aménager
- Aires de stationnement de surface à positionner et aménager
- Principe de liaison piétonne à positionner et aménager
- Dégagement visuel à préserver et espace collectif végétalisé à aménager
- EVP — Principe d'espace vert public à positionner et à aménager
- Espace collectif à aménager
- Principe d'ordonnancement (continu ou discontinu) des constructions

AGENCE DES TERRITOIRES
ÉTUDES CONSEIL EN URBANISME AMÉNAGEMENT

Commune de **SCIEZ-SUR-LEMAN**

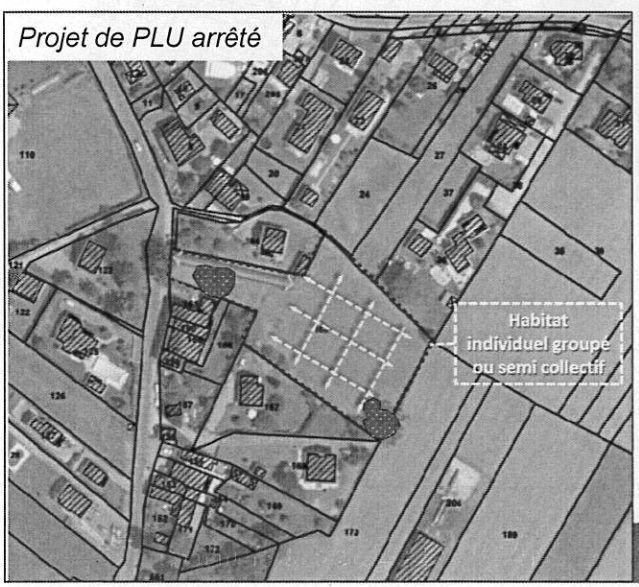
OAP sectorielles

- **Extension et adaptation de l'OAP7**
  « Filly en haut » ...
  - **pour la rendre plus opérationnelle**
  - **renforcer la diversité des types de logements,**
  - **et accroître la densité moyenne**
    (au moins 25 logements / hectare).

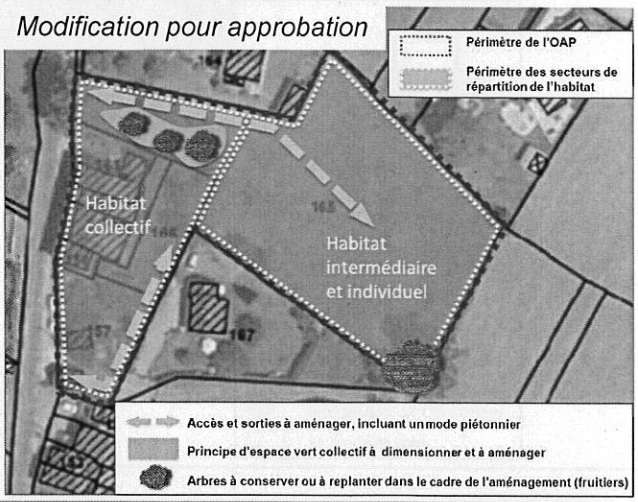


Requête particulière (avis favorable du CE)

Projet de PLU arrêté



Modification pour approbation



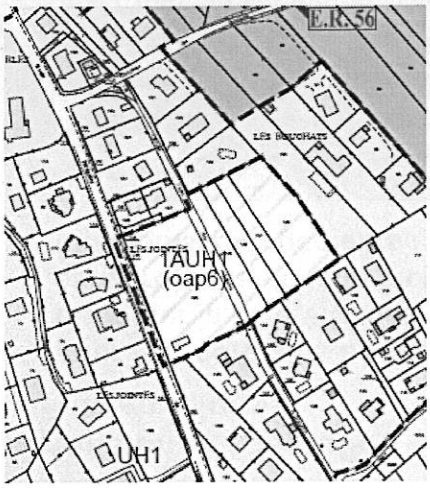
OAP sectorielles

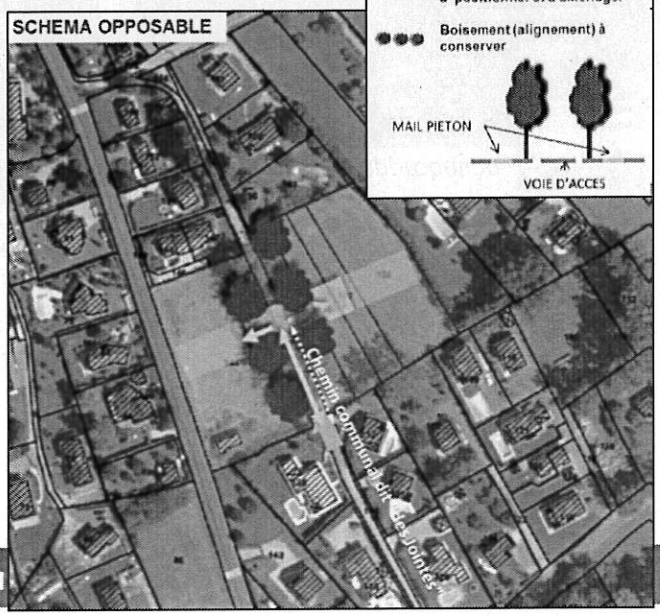
Requête particulière (avis favorable du CE)

OAP6 « les Jointes » :

Accroissement la densité moyenne : au moins 30 logements / hectare, de type collectif et/ou individuel

(Schéma d'aménagement inchangé).

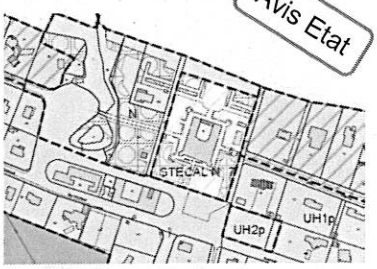




Règlement écrit

Avis Etat

Diverses adaptations visant à …



Améliorer la conformité du PLU avec la loi Littoral :

- **Secteur UH2p (projet hôtelier) : CES abaissé à 0,30.**

  Hauteur maximale maintenue à 11 m. au faitage (soit 3 niveaux) pour préserver la faisabilité du projet et au regard de l'environnement bâti (pas de visibilité sur le lac ni depuis le lac).

- **Secteur Ntl (plage / Port) : Interdiction de toute aire de stationnement bituminée** (aires naturelles de stationnement admises).
- **Secteur Nt :** précisions sur les occupations et utilisations admises;

Faciliter la gestion des habitations existantes en zones A et N :

Requêtes particulières (avis favorable du CE)

- **Autorisation des annexes sous conditions**
  (et sauf dans la partie de la zone N riveraine du lac Léman) :

  Les piscines découvertes et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite d'une seule piscine et d'une seule annexe à l'échéance du PLU, et à conditions :

  - *qu'elles soient implantées à moins de 10 m de la construction principale et que ladite annexe ne dépasse pas 4 m. de hauteur à son point le plus haut,*
  - *qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

Règlement écrit

Diverses adaptations visant à ...

Avis Etat

- **Augmenter la densité (dans certains secteurs) :**
  - **Accroissement de la hauteur maximale et des gabarits des constructions dans les secteurs d'OAP2 (Sous Sciez) et 7 (Filly).**
  - **Accroissement de la densité moyenne des logements demandée dans les secteurs d'OAP 6 et 7.**

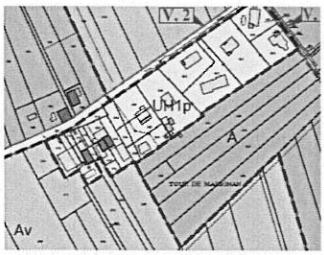
- **Intensifier la production de logements locatifs sociaux :**
  - **« Bonus » de densité UH3c et UH2c : + 30% du CES autorisé,**
    (soit : 0,65 en UH3c et 0,52 en UH2c).
  - **Renforcement de la règle dans les périmètres de mixité sociale délimités :**
    « Tout programme de plus de 6 logements doit être affecté pour au moins 1/3, à des logements locatifs aidés ... ».
  - **Renforcement de la règle dans les zones UH et AUH non couvertes par ce périmètre :**
    « Toute opération d'habitat de 4 logements et plus devra comporter au moins 25 % de logements socialement aidés, en accession et/ou en location ».

Règlement écrit

Diverses adaptations visant à ...

- **Prendre en compte l'avis de la Chambre d'Agriculture :**

  - **Adaptation du règlement de la zone UH1p,**
    pour permettre la gestion du bâtiment viticole existant vers la Tour de Marignan (adaptation/extension limitée, sous conditions).



En zone A :

- Suppression de la possibilité d'aménager des aires naturelles publiques de stationnement.
- Suppression de la distance minimale (de 150) imposée pour les constructions et installations nécessaires à l'élevage hors-sol.
- Compléments de conditions d'autorisation des gîtes, chambres d'hôtes et fermes-auberges : « *à condition d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site d'exploitation* ».

Règlement écrit

Diverses adaptations visant à …

- Mettre en cohérence le règlement avec les OAP modifiées (2, 6, 7).
- Prendre en compte diverses requêtes particulières :
  - **UH1 : limitation des modification du terrain naturel …**

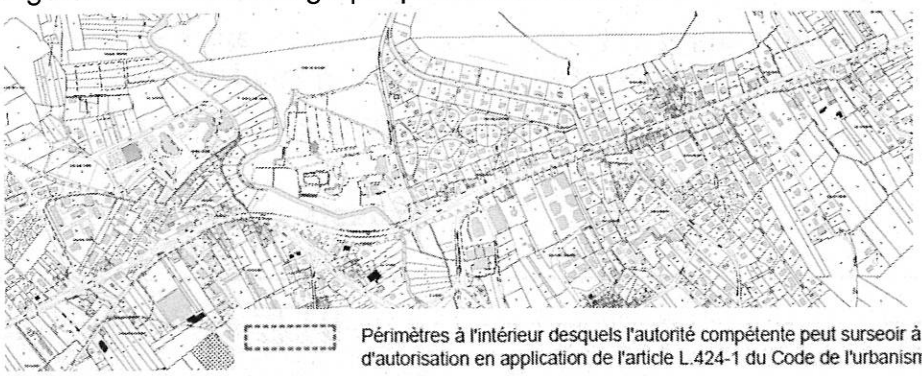
    « le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 m. par rapport aux limites séparatives ».
  - **UH / AUH : meilleure gestion du stationnement**

    « 2 places par logement, dont au moins 1 incorporée dans le volume de la construction ou couverte ».

Autres …

- Complément et adaptations du rapport de présentations aux modifications du projet.
- Annexion du Plan des Servitudes d'Utilité Publique actualisé. Avis Etat
- Annexion du Règlement local de Publicité
  (approuvé le 29 juin 2016).
- *+ Délibérations spécifiques du Conseil Communautaire, sur :*
  - *L'adoption du Nouveau Droit de Préemption Urbain (sur les zones U & AU du PLU) ;*
  - *Les périmètres pris en considération (article L.424-1 du Code de l'urbanisme) …* ▼

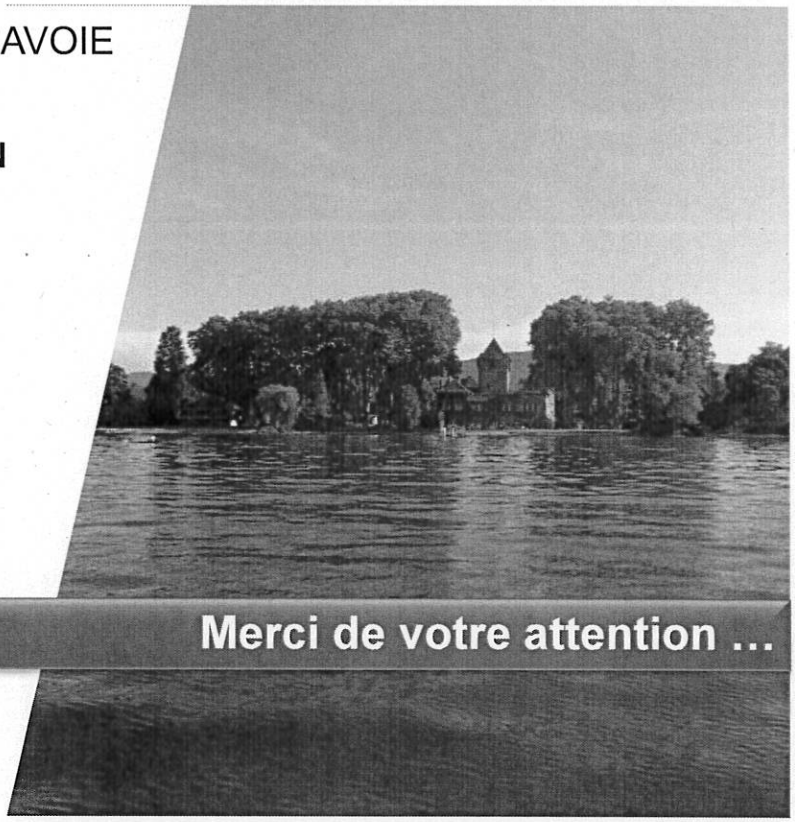
  Figurant au document graphique annexe du PLU.



Périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme.

DÉPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

Commune de **SCIEZ-SUR-LEMAN**
Elaboration du PLU



AGENCE DES **TERRITOIRES**
ÉTUDES CONSEIL EN URBANISME &AMÉNAGEMENT

Merci de votre attention ...

Conseil Communautaire du 19 décembre 2017