

Service aménagement, risques

Pôle aménagement

Affaire suivie par Thibaut Lebrun

Tél. : 04.50.33.77.

Mél. : thibaut.lebrun@haute-savoie.gouv.fr

Annecy, le 15 octobre 2025

La préfète de la Haute-Savoie

à

Monsieur le Maire de Scionzier

Objet : Modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Scionzier

Vous avez notifié le projet de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Scionzier le 7 octobre 2025.

Les documents de la modification N°4 du PLU ont été reçus par les services de l'État en date du 8 octobre 2025.

La révision du PLU a été approuvée en 2003 la modification N°6, dernière évolution du PLU en date a été approuvée le 21 septembre 2022. Le PLU n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale au moment de son élaboration en 2003 mais les procédures de modification N°5 et N°6 étaient elles soumises à évaluation environnementale.

Il est prescrit une procédure de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en application des dispositions des articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le présent projet de modification simplifié n°4 porte sur les objets suivants :

modifier le règlement écrit pour : (notice p.5 à 15)

Modification du règlement écrit des zones U et AU notamment pour :

– s'agissant des occupations et utilisations du sol interdites :

- supprimer la mention des lotissements ;
- interdire (en zone UD) les équipements d'intérêt collectif et services publics dans le secteur résidentiel et pavillonnaire indicé UD, sauf les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions existantes ou à créer (notamment tels que les postes de transformations électriques ou les postes de relevage des eaux usées) ;
- interdire (en zone Aux) les commerces ;

– s’agissant des occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- reformuler la règle de mixité sociale avec le terme « *logements sociaux pérennes* » qui regroupe les logements locatifs sociaux et les logements en accession abordable ;
- supprimer l’encadrement du nombre d’annexes dans la zone UB ;
- supprimer (pour les zones UC et UD) les dispositions relatives aux extensions et agrandissements des constructions à usage d’artisanat, d’industrie et d’entrepôt, dans la mesure où leur construction est interdite ;
- actualiser le vocabulaire relatif à la reconstruction des bâtiments (le mot « *sinistré* » est remplacé par la locution « *détruit ou démoli* » en cohérence avec le Code de l’urbanisme) ;

– s’agissant des accès et voiries :

- supprimer (en zone UB) l’interdiction de créer plusieurs accès sur une même unité foncière ;
- supprimer la prescription d’un diamètre précis pour l’aire de retournement pour ne laisser que le principe de l’aire de retournement ;

– s’agissant de l’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives :

- préciser le mode de calcul (absence de prise en compte des débords de toiture de moins de 1,2 m, calcul au nu du mur en tous points de la façade) ;
- harmoniser les règles sur la hauteur des cabines de transformation électrique, ouvrages techniques publics et annexes des habitations à 3,5 m (au lieu de 3 m dans certaines zones) ;
- préciser les règles applicables aux annexes (accolées et non accolées) ;
- prescrire un recul par rapport aux limites des voies départementales (5 m) et rues et voies communales (3 m), sauf lorsque les marges de reculement sont précisées dans le règlement graphique du PLU ;

– s’agissant de la hauteur des constructions :

- prescrire une prise en compte des hauteurs du bâti environnant ;
- prévoir des exceptions pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêts collectif et les éléments techniques (tels que cheminées, ventilations) ;

– s’agissant de l’aspect extérieur des constructions :

- ajouter des règles pour encadrer l’implantation des constructions, notamment pour prescrire une adaptation des projets au terrain et non le contraire (dans le but d’éviter les modifications importantes des pentes) ;
- encadrer la réalisation des murs de soutènement et des enrochements,
- préciser les modalités d’installations des caissons de volets roulants et des blocs extérieurs de climatisation et de pompes à chaleur ;
- prescrire (en zone UI) un habillage bois ou pierre sur au moins 30 % des façades ;
- assouplir la règle relative à la pente maximale des toitures à deux pans (passe de 60 à 70%) et permettre les toitures plates ;
- augmenter la hauteur des clôtures (passe de 1,5 à 1,8 m) ;

- interdire les brises vues (type bâche, occultant en osier, paille, imitation de haies) ;

– s’agissant du stationnement :

- simplifier les ratios de places de stationnement ;
- prescrire des places de stationnement pour les visiteurs et personnes à mobilité réduite ;

– s’agissant des espaces libres et plantations :

- augmenter (en zone UA) la part d’espaces verts de la surface du terrain (passe de 10 à 20 %) ;
- prescrire 30 % d’espaces verts de la surface du terrain pour tout projet induisant la création d’au moins un logement, sauf dans le périmètre d’opération de revitalisation de territoire ;
- remplacer une faculté en obligation pour la plantation d’arbres dans les aires de stationnement (un arbre au moins pour 4 places de stationnement) afin de mieux lutter contre les îlots de chaleur ;

– s’agissant de règles générales :

- supprimer la mention de coefficient d’occupation des sols ;
- définir les conditions liées aux installations de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, en toiture, en façade et au sol ;
- ajouter un lexique ;

Remarques générales :

Concernant les modifications du règlement écrit :

L’ensemble des modifications et évolutions du règlement écrit détaillées ci-dessus permet une bonne mise à jour des règles et rend le règlement plus opérationnel mais aussi plus en adéquation avec les politiques actuelles.

Les évolutions apportées au règlement écrit ont également pour but d’assurer une cohérence entre le document et les zones d’accélération des énergies renouvelables (ZAE nR) définies par une délibération du conseil municipal de mars 2024 (exemple des règles relatives à l’habillage des blocs extérieurs de climatisation et de pompes à chaleur, à la définition des conditions d’installations de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques), ce qui est un point qualitatif à souligner.

La suppression du coefficient d’occupation du sol vient également renforcer les objectifs de densification.

Cependant, la présente modification aurait pu intégrer et délimiter un périmètre délimité des abords (PDA) pour le Château de la croix. Cette délimitation est fortement encouragée pour contribuer à la préservation du site, il pourra faire l’objet d’une prochaine évolution du document d’urbanisme.

Les autres évolutions du règlement écrit n’appellent pas de remarque particulière.

En conclusion, j'émet un avis favorable au dossier de modification simplifié n°4 du PLU de Scionzier.

Vous veillerez à verser le présent avis au dossier d'enquête publique de manière à pouvoir faire évoluer votre projet de modification simplifiée n°4 en vue de son approbation.

Enfin, je vous informe, qu'en qualité d'autorité compétente pour publier le PLU, votre collectivité devra le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU). Depuis le 1^{er} janvier 2023, la publication sur le géoportail de l'urbanisme est une formalité obligatoire pour qu'il devienne opposable. Mes services restent à votre disposition afin de vous accompagner dans l'évolution de votre PLU.

Pour le Directeur Départemental des Territoires,
Le Chef du service aménagement, risques,

Eloïs DIVOL