

DÉCISION N°2024/027
AVIS SUR LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DES VILLARDS SUR THONES

Le Président de La Communauté de Communes des Vallées de Thônes (CCVT) ;

VU l'article L5211-10 du code général des collectivités territoriales (CGCT) ;

VU les articles L132-7, L42-1 et R142-1 du code de l'urbanisme ;

VU la délibération du Syndicat Intercommunal Fier-Aravis n°2011/20 du 24 octobre 2011 approuvant le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Fier-Aravis ;

VU l'arrêté préfectoral n°2013049-0007 du 18 février 2013 approuvant la modification des statuts de la CCVT et portant de plein droit dissolution du Syndicat Intercommunal Fier-Aravis ;

VU l'arrêté préfectoral n° PREF/DRCL/BCLB-2017-0091 approuvant la modification des statuts de la CCVT ;

VU la délibération du Conseil communautaire n° 2020/071 du 29 juillet 2020 portant délégation de compétence à Monsieur le Président de la CCVT dans le cadre d'avis à rendre en matière d'urbanisme ;

VU l'arrêté n° 2020/093 du 15 septembre 2020 portant délégation de fonction et de signature au 1er Vice-Président ;

VU le courrier électronique de la Commune des Villards sur Thônes en date du 01 août 2024, notifiant la CCVT du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

VU l'avis de la Commission Urbanisme-Habitat du 02 octobre 2024 ;

VU l'avis du Bureau du 08 octobre 2024 ;

CONSIDERANT la réception en date du 01 août 2024 du projet de modification n°1 du PLU de la Commune des Villards sur Thônes ;

CONSIDERANT les objectifs de la procédure concernant :

- ⇒ De préciser et clarifier plusieurs dispositions du règlement écrit,
- ⇒ De faire évoluer plusieurs dispositions du règlement écrit, n'ayant pas attrait à la constructibilité des parcelles, et notamment concernant les annexes, la production du logement social, la hauteur des constructions, l'implantation des constructions, la qualité urbaine, architecturale, environnemenale et paysagère, l'aspect des façades, l'aspect des toitures, les clôtures, les murs de soutènement, la réalisation d'espaces libres et plantations, le stationnement, les destinations interdites et autorisées sous conditions en zones agricoles et naturelle,
- ⇒ De faire évoluer l'emprise au sol pour les zones UA et AUa,
- ⇒ De revoir les dispositions propres aux constructions en partie à vocation commerciale ou artisanales situées en bordure de RD 909,
- ⇒ De revoir les principes d'aménagement du secteur de La Verdannaz, concerné par une orientation d'aménagement et de programmation,
- ⇒ De revoir le classement de la zone UC au lieu-dit « Les Rasses »,
- ⇒ D'ajouter un emplacement réservé,
- ⇒ De mettre à jour les servitudes d'utilité publique, et notamment la suppression des servitudes radioélectriques PT1 et PT2.

CONSIDERANT le respect des orientations du SCoT Fier-Aravis en matière de développement urbain, et de préservation du patrimoine environnemental et paysager ;

DÉCIDE

ARTICLE 1 – de donner un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU de la Commune de Thônes avec les questions et/ou propositions de compléments annexés à la présente décision.

ARTICLE 2 – conformément aux dispositions de l'article L2122-23 du CGCT, la présente décision fera l'objet d'une information lors du prochain Conseil Communautaire et figurera au registre des décisions de la Collectivité ;

ARTICLE 3 – Ampliation de la présente décision sera adressée :

- à la préfecture de la Haute-Savoie ;
- au comptable de la collectivité.

Fait à Thônes, le 14 octobre 2024

Le Vice-Président,
Claude COLLOMB PATTON



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Claude Collob Patton', written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'COMMUNAUTÉ des VALLÉES DE THÔNES DE COMMUNES'.

Date de transmission en préfecture et de notification : 14 octobre 2024

Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

ANNEXE A LA DECISION N°2024/027 CONCERNANT L'AVIS SUR LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DES VILLARDS SUR THONES

- Introduction d'un lexique
Ajouter des références au lexique dans les différents articles concernés

- Définition de l'emprise au sol :
La prise en compte des balcons est différente suivant la règle de recul - ajouter à la définition « tout ouvrage en saillie »

- Opposition à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme
Ajouter une référence à cette opposition dans les articles règlementant les prospects

- Schéma pour le terrain TN/TF et la hauteur
Revoir le schéma, voir le supprimer car le sens du faitage n'est pas celui autorisé dans le règlement

- Calcul des espaces verts
Ajouter la définition d'espaces verts afin de clarifier la prise en compte des toitures végétalisées, dalles d'evergreen,...

- Autorisation de la sous-destination « Lieux de culte » dans les zones UA, UB, UC, UX et AUa
Est-il juste de les autoriser dans toutes ces zones ?

- Longueur de façade d'annexe le long de la limite séparative
Clarifier la règle, s'il agit de 7m par limite ou au total

- Mur de soutènement
Il n'est pas prévu de dérogation au recul des nouvelles constructions et il serait également prévu une hauteur de mur de 2m pouvant être surmonté d'une muret de clôture de 50cm

- Toiture et pente
Les serres ne sont pas autorisables en zone U pour les particuliers, à modifier ?

- Modalités de calcul des stationnements pour la création de nouveaux logements
Il n'y a plus d'indications pour les logemets existants, préciser pour la création de nouveaux logements « avec prise en compte de la SDP total », comme pour les extensions

- Stationnement des 2 roues en zone AU, il est noté pour « toute opération »
Modifier pour être en cohérence avec les autres zones, « toute opération de 4 logements et plus »

- Zone A, les sous-destinations autorisées
Revoir les sous-destinations autorisées, l'hébergement fait référence à du social, à contrario les meublés de tourisme doivent être en « autres hébergements touristiques » pour pouvoir être autorisés

- Construction d'un logement de fonction pour les activités pastorales
Il n'est pas prévu d'autoriser les logements de fonction dans les bâtiments neufs

- Stecal 2 et 3 : article 5

Ajouter une référence à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme

- Stecal 4 et 5 : constructions à usage d'artisanat

Corriger le terme car il s'agit d'une sous-destination

- Zone N, changement de destination

Revoir la rédaction des articles 2.3.2, 2.9 qui font référence à des bâtiments pastillés

- Logements sociaux

Préciser que ceux-ci doivent être « pérennes » et clarifier si l'obligation porte uniquement sur les constructions neuves ou les rénovations

- Rectifier des erreurs matérielles dans le règlement écrit :

Retirer l'article 2.11.1 des zones UA, UB, UC car il n'y a pas de liaisons douces dans ces zones.

STECAL 4 et 5 : il manque le titre de l'article 5

STECAL 4 et 5 : stationnement usage d'entrepôt, la destination n'est pas autorisée

Zone A : article 1 : ne pas supprimer les destinations et sous destinations interdites et autorisées

Revoir le titre des zones Ne et Nh, il est noter agricole ou lieu de naturelle

Zone N : article 4.2 : supprimer la phrase concernant le changement de destination (pas de pastillage)

Zone N : article 4 : Préciser pour les exploitations forestières et pas uniquement agricoles

- Point de vigilance Mixité sociale et Consommation d'espace (Zéro Artificialisation Nette)

La CCVT a pris une délibération (délibération 2023/088 du 28 novembre 2023) fixant les orientations stratégiques et les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements pour le prochain Plan Local de l'Habitat : production annuelle d'au moins 30% de logements sociaux pérennes et jusqu'à 20% de logements abordables. Avec la hausse des plafonds de BRS en janvier 2024, 80% des habitants deviennent éligibles au logement social en accession, le territoire s'oriente ainsi vers une révision à la hausse de l'objectif de production de logements sociaux en le passant de 30% à 35%.

De plus, le courrier du 5 mars 2024 du Préfet à l'ensemble des Maires et Présidents d'EPCI du Département compétents en matière d'aménagement et d'autorisation d'urbanisme demande aux collectivités d'être particulièrement attentives à la production et à la rénovation du logement social, et que ces types de logements soient adaptés aux enjeux locaux.

D'autre part, dans le cadre de la révision du SCoT Fier-Aravis, il est étudié la répartition de la programmation de logements à construire et du foncier consommable d'ici 2045, sachant que seulement 40 ha environ sont à répartir entre les 12 communes

Il est rappelé que le PLU devra se mettre en conformité avec le PLH et le SCOT lorsqu'ils seront approuvés.