



LES VILLARDS
SUR-THÔNES

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION – PHASE APPROBATION

2 – PADD

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal en date de ce jour :

Le 5 mars 2020

Le Maire, Gérard FOURNIER

PROCEDURES

PLU arrêté le : 16 mai 2019

PLU approuvé le : 5 mars 2020

Urbaniste

Florence LACHAT

La nomenclature de la rédaction du projet de développement durables figure à l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme. Ce texte a été abrogé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 12 ; le nouveau texte en vigueur est l'article L151-5 du code de l'urbanisme. Son contenu est identique à celui de l'article L.123-1-3.

Le projet d'aménagement et de développement durables doit :

- définir les orientations générales des politiques en matière
 - o d'aménagement,
 - o d'équipement,
 - o d'urbanisme,
 - o de paysage,
 - o de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
 - o de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- arrêter les orientations générales concernant
 - o l'habitat,
 - o les transports et les déplacements,
 - o les réseaux d'énergie,
 - o le développement des communications numériques,
 - o l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.
- fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1. DEFINIR LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES

1.1. Politiques d'aménagement

a) Un développement organisé du chef-lieu pour conforter la centralité

Les élus prévoient de conforter la centralité par un développement organisé du chef-lieu. Pour cela, de grands secteurs sont identifiés :

- Luidefour amont
- La Verdannaz
- Les Perrils

En tout état de cause, les élus s'attachent à corréliser la croissance du nombre de logements au chef-lieu au nombre de places de stationnements.

La mixité des fonctions est souhaitée :

- Par la poursuite des équipements publics : aires de jeux, stationnements, ...
- Par le renforcement des activités de commerces et de services.
- Par l'identification d'un secteur à Luidefour amont destiné à l'accueil d'activités artisanales.

b) sur les hameaux, privilégier l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Les élus rappellent que le principe de développement urbain des hameaux est : privilégier l'aménagement des interstices et « dents creuses ».

Les hameaux où le développement urbain est à privilégier

- CAROUGE, LA CROIX et LA VILLAZ.
- Il existe une coupure dans la continuité de l'enveloppe urbaine entre le pôle central et ces hameaux, induite par un couloir d'avalanche (il se superpose au tracé du Ruisseau de Carouge).

Pour ces hameaux, les élus privilégient un développement urbain visant à :

- boucher les dents creuses ;
- permettre le réinvestissement des constructions existantes ;
- permettre aux bâtiments d'activités d'évoluer y compris de changer de destination et de se mettre en conformité là où ils sont implantés ;

Ponctuellement des extensions de ces enveloppes urbaines sont définies (se reporter au paragraphe 3.2.b).

Les hameaux où le développement urbain est à limiter

- LIEZ, PLAN DU BOURGEAL, CHAMPS COURBES, LES RASSES et CHAMP MONTAGNY
- LE BOURGEAL, LE CATON et CHAMP BRAMOT

L'habitat est trop diffus et trop éloigné des viabilités principales pour être retenu prioritairement dans le projet de développement urbain ; ponctuellement des constructions peuvent être réalisées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et les évolutions des constructions existantes sont admises.

Les enveloppes urbaines de ces hameaux prennent en compte les droits à construire cristallisés ; ces secteurs seront porteurs de production de logements.

1.2. Politiques d'équipement

Les élus souhaitent accompagner le développement du chef-lieu au travers des actions suivantes :

Création d'une voie de desserte du secteur L'Epine

Réhabilitation/extension de l'école existante ou construction d'une nouvelle école

Améliorer l'épuration des eaux usées et la gestion des eaux pluviales :

□ Le développement du territoire doit s'accompagner d'une poursuite des efforts en matière de traitement des eaux usées domestiques, industrielles et agricoles ainsi qu'une amélioration de la gestion des eaux pluviales.

□ Le projet de développement doit ainsi s'accompagner de la mise en place d'un assainissement des eaux usées, collectif et non collectif.

1.3. Politiques d'urbanisme

Les élus souhaitent urbaniser dans le respect des orientations particulières liées aux territoires de montagne

– Arbitrer entre urbanisation et enjeux agricoles à proximité des sièges d'exploitation agricole. Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées.

– Urbaniser en continuité de l'existant : stopper l'urbanisation isolée incompatibles avec la préservation de l'environnement, des terres agricoles ou la limitation des risques naturels.

1.4. Politiques de paysage

La préservation du site inscrit composé de l'église et son cimetière, d'un chalet et d'un mazot est une composante de la politique de paysage du PADD de la commune des Villards sur Thônes.

a) Les éléments patrimoniaux bâtis

Les élus ont fait le choix :

- d'identifier les éléments bâtis remarquables dans l'objectif de garantir leur conservation.
- de réaliser un inventaire des chalets d'alpage de valeur patrimoniale dans l'objectif d'une restauration ou d'une reconstruction.

b) Les éléments naturels

Les éléments marquants du paysage naturel sont constitués :

- par les espaces agricoles ceinturant le chef-lieu et son église, notamment le glacis vert en limite avec la commune de Thônes ;
- par les boisements d'accompagnement du Nom en fond de vallée et au pied du chef-lieu .

Cette trame paysagère doit être protégée afin de préserver l'identité du territoire ; elle constitue qui plus est la matrice du fonctionnement écologique.

1.5. Politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

a) Protéger les espaces naturels

Protéger les espaces naturels remarquables, réservoirs de biodiversité :

- Les secteurs faisant l'objet d'inventaires ou de mesures de protection (site Natura 2000, ZNIEFF de type I, zones humides). Ils correspondent aux zones noyaux ou réservoirs de biodiversité.

Préserver les cours d'eau :

- en garantissant la pérennité des ripisylves notamment dans leur rôle de protection des biens et des personnes (aléas naturels).

Limiter l'urbanisation dans les zones soumises aux risques naturels forts.

b) Préserver et gérer les espaces agricoles :

- en garantissant l'usage du terroir agricole exploité.

c) Protéger les espaces forestiers:

Les élus souhaitent :

- Intégrer les dispositions du schéma de desserte forestière en localisant :
 - les pistes forestières existantes et ou à créer.
 - les places de dépôts des grumes (existants ou à créer).

- Préserver les boisements ayant un rôle de prévention des risques (stabilisation des terrains, limitation du ruissellement, stabilisation du manteau neigeux).

1.6. Politiques de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Préserver la fonctionnalité écologique du territoire :

- les corridors d'échelle intercommunale :
 - o le corridor au niveau du hameau du Bourgeal qui assure une certaine continuité entre les deux versants de la commune notamment en direction du site Natura 2000 - Les Frettes, massif des Glières.
- les corridors d'échelle communale :
 - o les corridors prairiaux qui sont liés à l'activité agricole : coupures essentielles d'urbanisation entre les hameaux, ils participent au maintien de l'identité territoriale de la commune.
 - o les continuum humides (cours d'eau et zones humides), espaces sensibles qui constituent un enjeu fort pour la ressource en eau).

2. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT

2.1. L'habitat

a) Mixité sociale / PLH

La réflexion sur la production de logements sociaux conduit les élus à afficher les choix suivants :

- le document d'urbanisme communal doit être en compatibilité avec le PLH porté par la CCVT ;
- Sur le centre bourg, imposer aux opérateurs privés la production d'une offre de 20% de logements locatifs à partir d'un seuil de construction de 10 logements.

b) Mettre en œuvre une diversification des formes urbaines

Les élus font le choix de prendre en compte une densité différenciée selon les secteurs pour tendre vers une nouvelle répartition typologique de l'habitat, en distinguant :

- La zone de centralité, à dominante habitat intermédiaire et habitat collectif.
- Les hameaux principaux.
- L'habitat dispersé.

c) Améliorer la performance énergétique des logements

- Prendre en compte le parc privé ancien en termes de parc privé potentiellement indigne (PPPI) : permettre la mise en œuvre du dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat engagé par la CCVT dans le cadre du PLH.
- Eviter toute barrière limitant l'amélioration du bâti ancien

d) Rôle du bâti ancien dans la production de logements

Il existe un potentiel non significatif de production de logement par réinvestissement du bâti dit ancien.

2.2. Les transports et les déplacements

Au regard de l'urbanisation envisagée, le schéma de circulation (essentiellement automobile) ne va pas connaître de modifications profondes. À l'horizon du document d'urbanisme, la commune n'a pas de projet particulier concernant les déplacements. Les aménagements de la RD909 sont en cours d'achèvement.

Néanmoins, par des actions ponctuelles, le projet prévoit :

- la gestion du stationnement :
 - o relatif au réinvestissement du bâti existant, notamment en zone dense
 - o relatif aux activités commerciales et/ou de services

- la réalisation d'un minimum de places de stationnement adaptés pour les vélos et les deux roues dans tous les projets d'aménagement qu'ils soient d'initiative privée ou publique, notamment les programmes d'habitat collectif.
- l'organisation de la desserte des secteurs d'urbanisation future,
- l'accompagnement de l'amélioration du service de transport en commun dans la limite de la capacité d'intervention de la Commune.
- La valorisation des itinéraires de promenade :
 - o Repérage des cheminements existants au document graphique réglementaire pour permettre leur création / entretien

2.3. Les réseaux d'énergie

Il n'est pas prévu à échéance de ce PLU d'imposer la création d'un réseau d'énergie en parallèle du projet d'urbanisation.

Les élus proposent d'engager une diminution de la consommation énergétique du territoire :

- En permettant l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable,
- En imposant, dans le cadre des nouveaux projets de construction de logements collectifs publics ou privés, et d'équipements ou bâtiments publics, d'étudier les solutions énergétiques mobilisant les énergies renouvelables
- En favorisant le recours au bois local dans la construction et la production d'énergie

2.4. Le développement des communications numériques

Soutenir les projets du Syndicat des Energies et de l'Aménagement Numérique de Haute-Savoie (SYANE) en prévoyant la pose anticipée de fourreaux :

- dans les zones d'activités économiques nouvelles ou requalifiées ;
- dans les nouvelles opérations d'aménagement ;
- au niveau des nouvelles voiries (ou des anciennes lorsque des travaux de réseaux souterrains sont entrepris).

2.5. L'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

a) Développer une offre suffisante de services et d'équipements à la population

Equipement commercial :

- gérer la zone d'implantation du supermarché,
- maintenir ce qui existe au chef-lieu et sur les hameaux,
- admettre l'implantation de commerces et de services dans les nouveaux programmes de logements.

Soutenir le développement et la pérennité de l'activité artisanale

- soutenir le développement urbain du secteur Luidefour en favorisant une mixité fonctionnelle (habitat / commerce et artisanat).
- Gérer l'activité artisanale dans les hameaux lorsque l'activité est compatible avec l'habitat.
- Autoriser les activités commerciales et les activités artisanales le long de la route départementale 909.

b) Loisirs et tourisme - Mise en valeur des espaces naturels :

Pour les élus, il est nécessaire de pouvoir moderniser ou permettre l'extension des bâtiments à usage d'activité touristique.

- Gérer le camping privé de Plan Rocher :
- Gérer l'hébergement hôtelier atypique :
- Permettre l'accueil saisonnier et la restauration dans les chalets d'alpage ayant perdus leur vocation agricole-

- = gérer les auberges La Piste bleue et Les Matins Clairs du plateau de Beauregard et leur permettre d'évoluer ?
- permettre les activités de loisirs dans les sites naturels : Ski de fond et randonnées raquettes à pérenniser sur le Plateau de Beauregard, sentiers pédestres (dont PDIPR) et de VTT à identifier ...

c) Préserver et gérer les espaces agricoles

en compatibilité avec le SCOT, préserver les 3 types d'espaces agricoles : les espaces agricoles stratégiques, les espaces agricoles dits intermédiaires et les alpages.

3. FIXER DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.

Les objectifs chiffrés de la consommation d'espace

Aux Villards sur Thônes, les surfaces totales consommées depuis la date d'approbation du SCOT (2012 à 2015) sont de 3,5 ha.

Le SCOT Fier et Aravis fixe des objectifs quantitatifs.

Il est prévu une consommation foncière pour la commune des Villards sur Thônes de 18,5 hectares à échéance du SCOT (soit 20 ans) soit 9 ha urbanisable à échéance du PLU soit 10 ans hors zones dédiées au développement économique et aux équipements publics.

La production de logements nécessaire à l'accueil de population nouvelle repose sur la consommation foncière et, marginalement, sur le réinvestissement de constructions existantes.

Aux Villards sur Thônes, la répartition typologique des logements réalisés depuis la date d'approbation du SCOT (2012 à 2015) est la suivante :

- 34 logements en individuel
- 5 logements en intermédiaire
- 0 logements en collectifs

Le SCOT Fier et Aravis prévoit la réalisation de :

- 115 logements en individuel
- 69 logements en intermédiaire
- 46 logements en collectifs

Pour accroître la part des logements de type intermédiaire et collectif, des secteurs de densification **sont** définis au chef-lieu : Luidefour amont, La Verdannaz et Les Périls