

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS
Bâtiment Athéna – Technopole d'ARCHAMPS – 74 160 ARCHAMPS

L'an deux mil vingt-cinq, le dix-sept février à dix-neuf heures,
le **Bureau communautaire**, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux de la Communauté de Communes du Genevois à Archamps, sous la Présidence de Monsieur Florent BENOIT, Président.

Nombre de membres :
en exercice : 23
présents : 19
procurations : 3
votants : 22

Date de convocation :
11 février 2025

PRESENTS : S. BEN OTHMANE, M. GENOUD, N. LAKS, J-L. PECORINI, P-J. CRASTES, A. CUZIN, E. ROSAY, M. MERMIN, C. VINCENT, L. DUPAIN, V. LECAUCHOIS, J. BOUCHET, M. DE SMEDT, J-C. GUILLON, B. FOL, A. MAGNIN, L. CHEVALIER, F. de VIRY, F. BENOIT

REPRESENTES : V. LECAQUE par L. CHEVALIER, M. GRATS par C. VINCENT, J. LAVOREL par F. BENOIT

ABSENTE : A. RIESEN

Secrétaire de séance : Madame Carole VINCENT

Délibération n° b_20250217_amgt_011

8.4. AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS SUR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VALLEIRY

Le Bureau,

Vu l'exposé de Monsieur Mermin, 1^{er} Vice-Président,

Par courrier électronique reçu le 08 janvier 2025, la Commune de Valleiry a notifié à la Communauté de Communes du Genevois son projet de modification simplifiée n° 2 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Différents services de la Communauté de Communes ont été sollicités afin de fonder le présent avis : Services Planification, Habitat, Economie, Transition écologique, Mobilité, Urbanisme et foncier, et le Service des Eaux.

Après examen de ce projet de modification, il est proposé au Bureau communautaire d'émettre l'avis suivant sur ce dernier :

Remarques générales

Le projet de modification simplifiée n° 2 du PLU de la Commune de Valleiry a été engagé par arrêté municipal du 6 janvier 2021 modifié par un nouvel arrêté le 7 décembre 2021. Il s'agit d'une modification simplifiée telle que définie par les articles L153-45 à 153-48 du code de l'urbanisme.

Les modifications envisagées du PLU ont pour objet de faciliter la compréhension globale du document et corriger des problèmes apparus dans les pièces suivantes :

1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
2. Le règlement – pièce écrite
3. Le règlement – pièce graphique

La Commune de Valleiry spécifie qu'il est apparu nécessaire de corriger le document d'urbanisme car il a été constaté des difficultés d'application de règles lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme ainsi que des difficultés opérationnelles pour engager des aménagements sur plusieurs secteurs de la commune.

Corrections permettant d'améliorer le projet, dont la Communauté de Communes confirme l'intérêt

La Communauté de Communes rend un avis favorable aux corrections suivantes et confirme l'intérêt de ces évolutions :

- **Corrections n° 1, 3, 19** : modification du sommaire de la pièce écrite du règlement, précisions des définitions et des catégories de sous-destinations, et corrections d'erreur d'appellation.
- **Correction n° 12** : alignement du PLU sur le règlement communautaire de collecte des déchets.
- **Correction n° 16** : élargissement des types de modes doux traversant le secteur du Vernay.

Ces corrections permettent d'améliorer la lisibilité et apporte une plus-value au document d'urbanisme.

Corrections sur lesquelles la Communauté de Communes propose d'apporter des précisions

La Communauté de Communes rend un avis favorable aux corrections suivantes et conseille à la Commune d'apporter les précisions suivantes :

CORRECTION N° 2 : AJOUT ET PRÉCISION DES DÉFINITIONS DE « REcul », « RETRAIT » ET « RML »

Contexte

La Commune a ajouté plusieurs définitions au lexique afin de clarifier plusieurs notions appelées au sein du règlement du PLU. Parmi les nouvelles définitions, la notion de « retrait » est ajoutée.

Avis

La Communauté de Communes attire l'attention sur la manière dont est définie la notion de « retrait ». Il est d'abord indiqué que le retrait correspond à la « distance **en tout point** de la construction des limites séparatives », puisqu'il se mesure « **du nu extérieur des façades sans tenir compte des éléments en sailli** ». Il s'avère que ces deux phrases apparaissent contradictoires et qu'il serait opportun de clarifier la définition.

CORRECTION N° 5 : VISIBILITÉ DES DISPOSITIFS TECHNIQUES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

Contexte

Le chapitre relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère du règlement écrit est modifié et plus particulièrement il est prévu que l'aspect « visible depuis l'espace public » des panneaux photovoltaïque soit supprimé. La ligne suivante est ajoutée : « ...devra avoir un aspect mat, non brillant ».

Avis

Le Service Transition écologique de la Communauté de Communes confirme l'intérêt d'assouplir la règle qui interdisait les installations de panneaux solaires notamment visibles depuis l'espace public. Cependant, la Communauté de Communes incite la Commune à favoriser l'installation de panneaux photovoltaïques en limitant toute restriction concernant leur implantation. Il s'agirait donc de ne pas mentionner l'ajout proposé : « aspect mat et non brillant ».

Par ailleurs, cette modification qui doit être appliquée à toutes les zones du PLU dans le chapitre « Traitement des installations et ouvrages de production ou de distribution énergétique » n'a pas été appliqué dans le règlement écrit après modification. Cette correction a été reportée exclusivement dans le règlement de la zone UA.

D'autre part, le Service Transition écologique de la Communauté de Communes indique à la Commune qu'il serait opportun d'exclure explicitement les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) du calcul de la hauteur dans toute les zones du PLU.

CORRECTION N° 8 : MODIFICATION DE LA GRILLE ET DES MODALITÉS DE STATIONNEMENT

Contexte

La Commune souhaite faire évoluer les règles relatives au stationnement et notamment simplifier la règle de calcul du nombre de stationnements selon les destinations.

Avis

Le Service Mobilité conforte l'intérêt de cette modification et conseille à la Commune de distinguer l'espace dédié aux poussettes de celui prévu pour les vélos au sein des nouvelles constructions. Par conséquent, la surface prévue pour le stationnement des vélos (1,5 m²) doit être réservée exclusivement aux cycles et non à d'autres usages.

CORRECTION N° 11 : MODIFICATION DE L'ETENDUE ET DE LA PROGRAMMATION DES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

Contexte

La Commune de Valleiry souhaite étendre les secteurs de mixité sociale à toutes les zones U et AU, ce qui induit la création d'un troisième secteur de mixité sociale. La programmation en logements des 3 secteurs de mixité sociale est également modifiée.

Avis

La Communauté de Communes constate que l'arrêté prescrivant la modification simplifiée du PLU n'inclut pas l'objectif de mise en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) n° 3. Cependant, une phrase de la notice y fait référence. L'avis de la Communauté de Communes ne portera donc pas sur l'évaluation de la compatibilité.

Toutefois, la Commune de Valleiry a modifié ses servitudes de mixité sociale pour :

- Relever les pourcentages de production de logements sociaux et intermédiaires.
- Comptabiliser un total de 3 secteurs de servitudes de mixité sociale.

Le Service Habitat formule plusieurs recommandations pour renforcer l'efficacité des dispositions en matière de mixité sociale :

- 1) Pour favoriser une meilleure application des servitudes de mixité sociale, la Communauté de Communes propose de réduire le seuil de déclenchement des servitudes de mixité sociale à 6 logements et 600 m², et de dédier une part de la surface de plancher créé aux logements sociaux.
- 2) Le Service Habitat recommande d'intégrer après les termes « logements locatifs sociaux » celui de « pérennes ».

En effet, dans un courrier du 05 mars 2024, la préfecture de la Haute-Savoie a recommandé d'insérer cette modification dans les PLU. La définition proposée d'un logement locatif pérenne est la suivante : « *un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux.* ». Pour intégrer cet ajout, une modification simplifiée est suffisante.

A titre d'exemple, la PLU de la Commune de Beaumont possède la servitude de mixité sociale suivante : « *Toute opération d'habitat d'au moins 5 logements et/ou d'au moins 400 m² de surface de plancher créée doit affecter à minima 35 % de surface de plancher créée à du logement locatif social pérenne, à minima 10 % de surface de plancher créée à du logement en accession sociale, type BRS (Bail Réel Solidaire) et en plus, 10 % de surface de plancher créée à du logement locatif intermédiaire.* »

Enfin, le Service Habitat indique qu'il est possible d'insérer des conditions particulières relatives à la taille des logements en vertu de l'article L151-14 du code de l'urbanisme. A titre d'exemple, la Commune de Neydens le pratique dans son PLU.

Corrections sur lesquelles la Communauté de Communes suggère d'apporter des compléments

La Communauté de Communes émet des réserves et préconise à la Commune d'apporter des compléments sur les sujets suivants :

CORRECTION N° 10 : RÈGLES DÉROGATOIRES POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS EN ZONE USE

Contexte

Afin de permettre la densification des secteurs classés en USe (zone urbaine à destination d'équipements publics et collectifs), la Commune de Valleiry a souhaité faire évoluer le règlement écrit de la zone.

Plus spécifiquement, la Commune augmente son potentiel de constructibilité par la hausse du pourcentage de l'emprise au sol des bâtiments (Coefficient d'Emprise au Sol porté de 30 % à 36 %), et la réduction des espaces végétalisés (Coefficient de végétalisation réduit de 30 % à 24 %). De plus l'obligation de créer 60 % d'espaces végétalisés de pleine terre est supprimé.

Avis

La Communauté de Communes demande à la Commune de Valleiry de justifier que l'augmentation de cette constructibilité est bien inférieure à 20 %, critère justificatif de la possibilité de procéder à une modification simplifiée du PLU sans passer par une modification de droit commun (article L153-41, 1° du code de l'urbanisme). Il est suggéré à la Commune de présenter et quantifier l'augmentation de cette constructibilité à l'ensemble des secteurs concernés par la zone USe à l'échelle du PLU, sous forme d'un tableau de synthèse par exemple. Cela permettrait également de justifier la modification du schéma d'aménagement de l'Orientement d'Aménagement et de Programmation (OAP) « D » (correction n° 18), et de l'augmentation de l'emprise au sol dédiée aux équipements publics.

La Communauté de Communes demande à la Commune de justifier la suppression de ces espaces verts de pleine terre qui apportent une réelle dimension qualitative aux sols considérés (perméabilité fonctionnalité du sol, etc.). Cette remarque s'applique également dans le cadre de la modification n° 24 qui appelle à la « suppression des règles de qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères en zone USe ».

Dans le projet de modification du règlement de la zone USe, il est précisé que « *Les équipements publics, les installations techniques collectives ou de services publics peuvent déroger à cette disposition* ». Puisque la zone USe est destinée à accueillir les équipements publics et collectifs de la Commune, la dérogation autorisant à s'affranchir des règles nouvellement prévues pour les équipements publics semble incohérente.

CORRECTION N° 15 : MODIFICATION DES OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES – SECTEUR VERNAY

Contexte

L'OAP secteur F « Vernay » était une OAP valant règlement devenue OAP de secteur d'aménagement. Parmi la liste des activités et occupations des sols interdites, la liste des catégories d'Établissement Recevant du Public (ERP) est réduite : désormais seuls les ERP de catégories 1 et 2 sont interdits. Les ERP de catégorie 3 sont désormais autorisés.

Avis

La Communauté de Communes questionne la Commune sur la définition des destinations autorisées et interdites au sein du PLU, et notamment de l'OAP Vernay. La notion d'ERP relève du code de la construction et de l'habitat et vise principalement des normes d'accessibilité et de sécurité et ne concerne pas directement la planification urbaine et l'affectation des sols qui eux relèvent du code de l'urbanisme. Par conséquent, **la notion d'ERP doit être rattachée à une destination ou sous-destination** prévue par l'article R151-27 du code de l'urbanisme.

Plus spécifiquement, des conditions d'autorisations relatives à des seuils de surface pourront être appliquées si la Commune souhaite encadrer davantage la constructibilité sur la zone. Pour le cas précis de l'OAP F, elle devra toutefois être vigilant à proposer des formes de règles compatibles avec les prescriptions du SCoT associées au développement commercial.

CORRECTION N° 17 : PRÉCISION DES DENSITÉS MINIMALES ET MAXIMALES DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Contexte

La Commune de Valleiry précise pour les OAP sectorielles n° 1,2,3 et les OAP de secteurs d'aménagement A, B, C, D comportant des programmes de logements, une densité minimale et maximale afin de limiter les interprétations sur le nombre de logements à réaliser dans les OAP.

Avis

La Communauté de Communes demande à la Commune de porter une attention particulière à ces nouveaux seuils de densité inscrits dans les OAP. Il convient de faire corrélés la densité nouvellement fixée avec le nombre de logements initialement prévus dans les OAP.

Par exemple, pour l'OAP 3 il est prévu la réalisation de « 80 logements (soit une densité comprise en 55 et 60 lgt/ha) ». Toutefois, une densité de 60 lgt/ha induit sur ce tènement de 1,49 ha la création de 90 logements et non 80 logements tels qu'indiqués dans la rédaction du PLU. Les seuils fixés induisent parfois une augmentation du nombre de logements autorisé. Par conséquent, la Communauté de Communes propose à la Commune de Valleiry :

- De justifier que l'augmentation de cette constructibilité est bien inférieure à 20 % pour respecter les évolutions possibles dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.
- De s'assurer que les seuils de densité fixés respectent le nombre de logements prévus dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.
- De spécifier un seuil maximum et un seuil minimum du nombre de logements qu'il est possible de réaliser dans l'OAP et d'indiquer une densité moyenne correspondante.

Le Service Habitat salue l'effort de densification prévu dans le PLU. Toutefois, il est recommandé de porter une attention particulière à la qualité de l'habitat, afin d'assurer un cadre de vie agréable et adapté aux besoins des habitants.

La Communauté de Communes incite la Commune de Valleiry à mener une réflexion sur les stratégies futures en termes d'aménagement au profit de la densification par l'identification des potentiels mobilisables au sein du tissu bâti. Il convient de tenir compte de la croissance démographique prévue sur la commune étant donné le nombre de logements projetés au sein du PLU.

CORRECTION N° 27 : SUPPRESSION DU REGLEMENT GRAPHIQUE DE LA ZONE NZH DU GRAND PRE

Contexte

A la suite d'une décision du Tribunal administratif de Grenoble, les parcelles localisées au Nord du Grand Pré ont été considérées par le juge, sur appui d'une expertise scientifique, comme ne présentant pas les caractéristiques d'une zone humide, contrairement à ce qui était renseigné dans l'atlas départemental des zones humides de Haute-Savoie. Ainsi, les terrains ont été déclassés des zones NZh et reclassés dans le type de zone immédiatement le plus proche, à savoir une zone AUSA. La modification vise à afficher sur le règlement graphique les changements opérés dans une procédure ad hoc (révision allégée en cours) de déclassement/reclassement les terrains considérés.

Avis

La Communauté de Communes suggère à la Commune d'intégrer cette modification du règlement graphique dans la procédure de révision allégée en cours. Ainsi, l'ensemble des évolutions du PLU rendues nécessaires par cette décision de justice seront apportées au sein d'une seule et unique procédure, ce qui assure une temporalité concordante entre les différentes procédures et les modifications qui sont respectivement apportées dans chacune d'entre elles.

Conclusion générale de l'avis de la Communauté de Communes sur les modifications

La Communauté de Communes tient tout d'abord à saluer les efforts que la Commune de Valleiry a entrepris afin de clarifier et de permettre une meilleure compréhension globale de son document, notamment par l'ajout et la précision de plusieurs définitions dans le règlement écrit.

La Communauté de Communes conseille à la Commune de préciser l'évolution de la constructibilité des zones dont les règles du PLU sont modifiées d'une part, pour assurer la compatibilité des évolutions souhaitées avec la procédure choisie et d'autre part, pour assurer également que l'évolution de cette constructibilité soit toujours en cohérence avec les objectifs du PADD du PLU et du respect de l'objectif du Projet de territoire qui fixe une croissance démographique maximale annuelle de +2 %. La Régie des Eaux préconise à la Commune de s'assurer que la capacité des réseaux et de traitements soit assurée dans les secteurs où la constructibilité est réhaussée.

Le Service Economie de la Communauté de Communes indique à la Commune qu'il aurait pu être opportun de mettre en compatibilité l'OAP n° 5 – Acquit Ouest avec le schéma d'aménagement prévu par le permis d'aménager qui a été acté sur le secteur.

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L5211-10 ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L151-14 et 27, L153-36 à 48 ;

Vu les statuts de la Collectivité,

Vu le projet de territoire 2020-2026 approuvé par délibération n° 20211213_cc_adm114 du Conseil communautaire du 13 décembre 2021, et notamment sa fiche n° 1 mise en place d'une stratégie d'aménagement permettant de mieux organiser et de mieux réguler le développement du territoire ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Valleiry du 21 décembre 2017 portant approbation du Plan local d'urbanisme de la Commune de Valleiry ;

Vu l'arrêté municipal de la Commune de Valleiry n° 2021-002 du 06 janvier 2021 portant prescription de la procédure de modification de droit commun n° 2 du Plan local d'urbanisme de Valleiry ;

Vu l'arrêté municipal de la Commune de Valleiry n° 2021-123 du 07 décembre 2021 portant modification de l'arrêté n° 2021-002 du 06 janvier 2021 et prescription de la procédure de modification de droit commun n° 2 du Plan local d'urbanisme de Valleiry ;

Vu la délibération n° c_20230925_hab_103 du Conseil communautaire du 25 septembre 2023 portant approbation du Programme local de l'habitat n° 03 ;

Vu la délibération n° c_20241014_adm_94 du Conseil communautaire du 14 octobre 2024 portant élection des membres du Bureau communautaire ;

Vu la délibération n° c_20241014_adm_95 du Conseil communautaire du 14 octobre 2024 portant délégations de pouvoir au Président et au Bureau communautaire, notamment émettre tout avis sur des documents d'urbanisme ou de planification, des projets ou des problématiques en lien avec l'aménagement et le développement du territoire communautaire ;

Vu le courrier électronique de la Commune de Valleiry, reçu le 08 janvier 2025 portant notification à la Communauté de Communes du Genevois de son projet de modification simplifiée n° 2 de son Plan local d'urbanisme ;

Vu l'avis de la Commission Aménagement, Habitat, réunie le 03 février 2025 ;

DELIBERE

Article 1 : émet un avis favorable sur le projet de modification simplifiée n° 2 du PLU de la Commune de Valleiry, sous réserve de prise en compte des préconisations, et notamment :

- Démontrer que l'augmentation de la constructibilité des zones dont le règlement est modifié est inférieure à 20 %.
- Conserver des espaces de pleine terre végétalisées dans les zones Use.
- Définir des destinations ou sous-destinations correspondant aux ERP autorisés dans le secteur Vernay.
- Supprimer la modification portant sur le règlement graphique de la zone NZh et l'inclure dans la procédure de révision allégée en cours.
- Fixer une fourchette de logements autorisés dans les OAP correspondant à une densité moyenne de logements par hectares.

Article 2 : invite la Commune de Valleiry à prendre en considération les observations et réserves formulées par la Communauté de Communes du Genevois.

Article 3 : autorise Monsieur le Président à accomplir toutes les démarches et à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

- ADOpte A L'UNANIMITE -

VOTE : POUR : 22

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La secrétaire de séance,
Carole VINCENT

Le Président,
Florent BENOIT



Le Président certifie le caractère exécutoire de cette délibération :
Télétransmise en Préfecture le 03/03/2025
Publiée électroniquement le 03/03/2025

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé au Président ou d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification.