



DECISION N°2016/07

**AVIS SUR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU DE  
LA COMMUNE DE LA BALME DE THUY**

---

**Le Président de La Communauté de Communes des Vallées de Thônes ;**

**VU** l'article L5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) ;

**VU** les articles L132-7, L132-9 et L153-47 du Code de l'Urbanisme ;

**VU** la délibération du Syndicat Intercommunal Fier-Aravis n°2011/20, en date du 24 octobre 2011 portant approbation du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) Fier-Aravis ;

**VU** l'Arrêté préfectoral n°2013049-0007 en date du 18 février 2013 approuvant la modification des statuts de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes (CCVT) et portant de plein droit dissolution du Syndicat Intercommunal Fier-Aravis ;

**VU** la délibération du Conseil communautaire n° 2015/17, en date du 17 février 2015 portant délégation de compétence à Monsieur le Président de la Communautés de Communes des Vallées de Thônes (CCVT) dans le cadre d'avis à rendre en matière d'urbanisme, notamment pour les modifications et modifications simplifiées des documents d'urbanisme ;

**VU** le courrier de la Commune de La Balme-de-Thuy en date du 12 février 2016 informant la CCVT d'une procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

**CONSIDERANT** la réception en date du 12 février 2016 du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la Commune de La Balme-de-Thuy ;

**CONSIDERANT** les objets de la modification simplifiée n°1 qui vise à adapter ;

- Le règlement sur les points suivants :
  - la modification des règles pour l'implantation des annexes ;
  - la gestion des dépôts liés à l'activité agricole ;
  - le recul des constructions proportionnelles à la hauteur ;
  - l'implantation complétée et précisée selon le type d'annexe ;
  - la définition d'un Coefficient d'Emprise au SOL (CES) ;
  - la correction de la règle concernant les toitures terrasses ;
  - la mise en place d'une règle pour favoriser les logements sociaux dans les opérations les plus denses ;
  
- le règlement pour prendre en compte les dispositions de la Loi ALUR avec :
  - la suppression des articles 5 et 14 du règlement ;
  - l'introduction d'un CES ;
  - la mise en place d'un linéaire de façades pour les zones Uh et Ud ;

**CONSIDERANT** l'avis de la Commission Urbanisme de la CCVT ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** - de donner un avis favorable au projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la Commune de La Balme-de-Thuy ;

**ARTICLE 2** - de transmettre à la Commune de La Balme-de-Thuy les observations quant à la rédaction et/ou l'application de certaines dispositions du projet de règlement de PLU formulées dans la note ci-annexée.

**ARTICLE 3** - 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 4** - Madame la Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution de la présente décision dont ampliation sera adressée :

- à la Commune de La Balme-De-Thuy ;
- à la Préfecture de la Haute-Savoie.

Fait à Thônes, le 25 mars 2016

Monsieur le Président,  
Gérard FOURNIER-BIDOZ

*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.*

## COMMUNE DE LA BALME-DE-THUY

### Modification simplifiée n°1

La modification aurait pu être l'occasion de remettre à jour les références juridiques au code de l'urbanisme suite à la recodification opérée en début d'année.

#### Zones Uh et Ud :

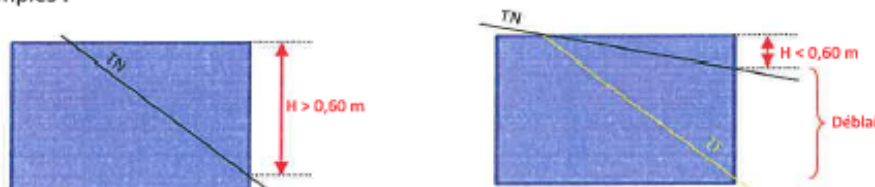
##### **Article U2 :**

Titre 2 (p.3) : Nouvelle codification l'article L.123-1-5 II 4° devient L.151-15

##### **Article U7 :**

- En l'absence de précision dans le paragraphe « Généralité », le recul s'applique en tout point du bâtiment donc débord de toit compris ; il n'est pas nécessaire de le préciser.
- La multiplication des conditions d'implantation des annexes (accolées ou non accolées, ouvertes ou fermée, enterrées ou non) complexifie l'application du règlement.
- « Ces annexes ne pourront pas dépasser 7,5m de linéaire et leur **développé** ne pourra dépasser 12m sur 2 faces ». Règle à expliquer
- « les toitures pourront dépasser au maximum le terrain naturel de 0,60m » : dans le cas de terrain présentant une pente moyenne à forte, l'application de cette règle peut être bloquante. Par ailleurs, cela implique des terrassements parfois importants pour la création des accès à l'annexe, ce qui peut être difficilement compatible avec la nécessité de respecter le terrain naturel.

Exemples :



- L'article U7 ne règlemente que l'implantation par rapport aux limites séparatives. Tous les éléments relatifs à la hauteur autorisée doivent être intégrés à l'article U10 et tous les éléments relatifs à l'aspect extérieur (pente de toiture) sont à intégrer à l'article U11.

##### **Article U8 :**

- Si la règle D=H est ajoutée, la 1<sup>ère</sup> ligne, qui stipule qu'il n'y a pas de règle, n'a plus lieu d'être.

##### **Article U11 :**

- Cet article doit reprendre les éléments d'aspect pour les annexes.
- La pente de toit indiquée dans le règlement (50% à 80%) est difficilement compatible avec la réalisation d'une toiture végétalisée, qui est réalisable (sans surcoût) sur une pente maximum d'environ 30%. Si la volonté de la commune est d'autoriser des toitures plates avec végétalisation, il faut le préciser dans le paragraphe relatif à la pente de toiture.

#### Zone A :

##### **Article U7 :**

- L'article U7 ne règlemente que l'implantation par rapport aux limites séparatives. Tous les éléments relatifs à la hauteur autorisée doit être intégré à l'article U10 et tous les éléments relatifs à l'aspect extérieur (pente de toiture) sont à intégrer à l'article U11.