



Mission régionale d'autorité environnementale  
**Auvergne-Rhône-Alpes**

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité  
environnementale sur la modification n°1 du plan local  
d'urbanisme (PLU) de la commune Les Villards-sur-  
Thônes (74)**

**Avis n° 2024-ARA-AC-3406**

**Avis conforme délibéré le 16 mai 2024**

## **Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), qui en a délibéré le 16 mai 2024 sous la coordination de Yves Majchrzak, en application de sa décision du 12 septembre 2023 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Igedd modifié par l'article 5 du décret n° 2023-504 du 22 juin 2023, Yves Majchrzak attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis conforme.

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable »

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret no 2023-504 du 22 juin 2023 ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant approbation du règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 22 septembre 2020, 6 octobre 2020, 19 novembre 2020, 6 avril 2021, 2 juin 2021, 19 juillet 2021, 24 mars 2022, 5 mai 2022, 9 février 2023, 4 avril 2023, 19 juillet 2023 et 22 février 2024 ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) adopté le 13 octobre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu la demande d'avis enregistrée sous le n°2024-ARA-AC-3406, présentée le 19 mars 2024 par la commune Les Villards-sur-Thônes (74), relative à la modification n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 21 mars 2024 ;

Vu la contribution de la direction départementale des territoires de la Haute-Savoie en date du 19 avril 2024 ;

**Considérant** que la commune Les Villards-sur-Thônes (Haute-Savoie) compte 1 089 habitants sur une superficie de 13,3 km<sup>2</sup> (données Insee 2020), qu'elle fait partie de la communauté de communes des Vallées de Thônes, est couverte par le schéma de cohérence territoriale (Scot) Fier Aravis en cours de révision dont l'armature territoriale la qualifie de pôle urbain de proximité, qu'elle est soumise à la loi montagne ;

**Considérant** que le projet de modification n°1 a pour objet de :

- modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle n°1 « *La Verdannaz* » notamment pour :
  - retirer du périmètre de l'OAP le secteur indicé 2AU (secteur central, 1,12 ha) ;
  - prévoir une production de 48 à 75 logements avec une part de logement sociaux qui passe de 20 à 40 % ;
  - délimiter quatre secteurs opérationnels, avec dans les secteurs S1 et S3 (AUa1) une densité comprise entre 40 et 60 logements/ha (habitat collectif) et dans les secteurs S2 et S4 (AUa2) une densité comprise entre 15 et 25 logements/ha (habitat intermédiaire et/ou individuel) ;
- modifier le règlement graphique pour :
  - créer deux sous-secteurs indicés UAc et UBc au sein desquels le rez-de-chaussée des constructions situées en bordure de la RD 909 doit être affecté à la sous-destination « *artisanat et commerce de détail* » ou « *industrie* » ;
  - prendre en compte les modifications de l'OAP « *La Verdannaz* » ;
  - supprimer l'emplacement réservé (ER) n°7 lié à l'OAP « *La Verdannaz* » et réduire l'ER n°6 ;
  - reclasser en zone UB la zone UC située au lieu-dit « *Les Rasses* » ;
  - créer un ER n°11 (1 176 m<sup>2</sup>) « aménagement d'un espace public et/ou mise en œuvre d'un équipement public » au sein de la zone UE située dans le centre-village ;
  - identifier 51 constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination à usage d'habitation (dit « *cas n°1* ») et 23 constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination à usage d'artisanat (ainsi que commerce de détail et industrie, dit « *cas n°2* ») ;
- modifier le règlement écrit notamment pour :
  - ajouter un lexique ;
  - s'opposer à l'application des dispositions de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme afin que, en cas de lotissement ou division parcellaire, le respect de l'ensemble des règles du PLU soit assuré à l'échelle de chaque projet individuel, sur une assiette foncière propre même nouvellement créée, et non à l'échelle des projets d'ensemble ;
  - préciser les règles relatives aux annexes, notamment en diminuant les emprises aux sols dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (Stecal) n°2 et 3 (passant de 50 à 40 m<sup>2</sup>) ;
  - préciser les règles relatives aux logements sociaux (30% de logements sociaux pour un projet de 4 logements et plus et une surface supérieure à 350 m<sup>2</sup> en zones UA et UB, 40 % en zone AUa) ;
  - préciser les règles relatives à l'emprise au sol ;
  - préciser les règles relatives à la hauteur ;
  - préciser les règles relatives à l'implantation des constructions ;
  - préciser les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;

- préciser les règles relatives à l'aspect des façades ;
- préciser les règles relatives à l'aspect des toitures ;
- préciser les règles relatives aux clôtures ;
- préciser les règles relatives aux murs de soutènement ;
- préciser les règles relatives aux espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs ;
- préciser les règles relatives au stationnement ;
- préciser les règles relatives à la desserte par les voies publiques ou privées ;
- permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU (1,12 ha) avant l'échéance du délai de 6 ans à compter de l'approbation du PLU ;
- affecter les rez-de-chaussée des constructions situés en bordure de la RD 909 à la sous-destination « *artisanat et commerce de détail* » ou « *industrie* » ;
- préciser les destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions en zones agricole et naturelle ;
  - autoriser dans les zones A et N, outre les activités de services accueillant une clientèle (déjà prévues), les activités d'artisanat et commerce de détail, sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole, d'être uniquement dans les bâtiments à usage d'habitation, d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées et de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques ;
  - autoriser dans le secteur d'alpage Aa la construction de locaux techniques des administrations publiques et assimilés ;
- modifier dans les zones A et N les règles relatives au changement de destination à usage de « *logement* » dit « *cas n°1* » (représenté en bleu sur le règlement graphique) et à usage d'« *artisanat* » (ainsi que commerce de détail et industrie) dit « *cas n°2* » (représenté en rouge sur le règlement graphique) ;
- préciser les règles relatives à l'extension et les annexes des habitations existantes en zone agricole et naturelle ;
- préciser les règles relatives à l'aménagement d'un logement dans un bâtiment d'alpage existant en zone agricole ;
- rectifier des erreurs matérielles ;
- mettre à jour les servitudes d'utilité publiques annexées au PLU ;

**Considérant** que l'évolution du PLU a notamment pour objectif de faciliter l'exercice des « *activités d'artisanat et de commerce de détail* » dans les zones A et N dans le cadre des habitations existantes (articles 2.3) et l'exercice des « *artisanat et commerce de détail, industrie* » dans les zones A et N dans le cadre de changement de destination (articles 2.9.1.2, dit « *cas n°2* ») ; sur ces deux points :

- le dossier précise que, sur la commune, « *l'urbanisation est fortement mitée sur les coteaux* » et que le dispositif projeté vise à « *permettre les initiatives économiques sur la commune pour son dynamisme, de répondre aux besoins des habitants, de limiter les déplacements vers les pôles voisins (Thônes notamment)* »<sup>1</sup> ;

---

1 Note de présentation p.13, s'agissant de l'exercice des activités d'artisanat et de commerce de détail dans les zones A et N dans le cadre des habitations existantes (articles 2.3).

- le règlement écrit conditionne le changement de destination, notamment au fait « *de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie, et notamment que l'accès motorisé puisse être assuré par des voies ouvertes à la circulation, y compris en période hivernale* » et à la compatibilité de la nouvelle destination avec le voisinage des zones habitées (articles 2.9.1.2, dit « *cas n°2* ») ;

**Considérant** que le champ d'application de la faculté de changement de destination dans les zones A et N est imprécis et contradictoire :

- contrairement à ce qu'indique le règlement graphique, le règlement écrit n'identifie pas dans ses annexes les 74 bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N<sup>2</sup> ;
- pour le « *cas n°1* », la note de présentation indique que dans les 51 constructions identifiées, il est prévu de « *créer 1 à 2 logements dans ces constructions* » et conclut à un potentiel de 50 logements, ce qui ne s'explique pas compte tenu des créations projetées par constructions ;
- pour le « *cas n°2* », contrairement à ce qu'indique le règlement graphique (et la note de présentation) le changement de destination ne concerne pas seulement l'« *artisanat* »<sup>3</sup> mais « *artisanat et commerce de détail, industrie* » (articles 2.9.1.2 du règlement écrit)<sup>4</sup> ;

**Considérant** que, s'agissant du « *cas n°1* » (habitations), le dossier précise que l'évolution projetée permet la réutilisation d'un bâti existant et ne participe pas à l'étalement urbain, toutefois, il apparaît que :

- le dispositif concerne au moins 118 habitants (à supposer qu'un seul logement soit créé par construction, davantage d'habitants si deux logements) soit plus de 10 % de la population ; le dispositif induit une circulation d'au moins 50 véhicules supplémentaires<sup>5</sup> dans les zones A et N ;
- la commune des Villards-sur-Thônes est rattachée, comme trois autres communes, à la station de traitement des eaux usées de Thônes-Vernaies, dont la capacité de traitement était quasiment à saturation en 2022<sup>6</sup> ; le dossier ne quantifie pas les besoins supplémentaires de traitement des eaux usées induits par l'évolution du PLU (habitat, ainsi qu'artisanat, commerce de détail et industrie) et n'établit pas que la capacité résiduelle en 2024 de cette station est suffisante ;

**Considérant** que le territoire de la commune comprend plusieurs zones humides ; que le dossier ne permet pas d'identifier si les activités projetées dans les constructions concernées par le « *cas n°2* » sont situées dans leur bassin d'alimentation et sont susceptibles de les impacter, notamment en cas de pollution ;

---

2 La légende du règlement graphique projeté énonce : « *Bâtiment(s) pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N en Habitation Cas 1 (liste en annexe du règlement écrit)* » (bleu) et « *Bâtiment(s) pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N en Artisanat Cas 2 (liste en annexe du règlement écrit)* » (rouge). Le fascicule « *règlement écrit* » projeté comprend seulement en annexes la liste du bâti remarquable (p.102-104) et le lexique (p.105-110). Le règlement écrit en vigueur interdit le changement de destination vers artisanat, commerce de détail, industrie en zone N (article 2.9, p.90) et ne l'autorise que pour 5 bâtiments en zone A (article 2.9.2.2, p.68 et 104).

3 Cf. note de présentation p.22 et légende du règlement graphique.

4 Cf. règlement écrit p.68 et 91, reproduit dans la note de présentation p.114, 115.

5 La taille moyenne des ménages est de 2,3 occupants par résidence principale, le taux d'équipement automobile des ménages est de 96,5 % (données Insee [2020](#)).

6 La capacité nominale est de 19 500 équivalents habitants (EH) et la charge maximale en entrée est de 18 996 EH (données [2022](#)). Thônes compte 6 599 habitants, Les Villards-sur-Thônes 1 089 habitants, Manigod 999 habitants et Les Clefs 684 habitants, soit un total de 9 371 habitants (Insee, 2020).

**Considérant** que le territoire de la commune est exposé à plusieurs risques naturels (avalanche, glissement de terrain, terrain hydromorphe, chutes de blocs et de pierres, crue torrentielle, ruissellement) ; que le dossier ne permet pas d'identifier si les constructions concernées par le « *cas n°1* » et le « *cas n°2* » et leurs futurs occupants sont exposés à l'un de ces risques<sup>7</sup> ;

**Considérant** que le dossier n'analyse pas les incidences environnementales du dispositif projeté pour les zones A et N (changements de destinations prévus par le « *cas n°1* » et le « *cas n°2* », ainsi que l'exercice d'activités d'artisanat et de commerce de détail dans les habitations existantes) ; il ne comprend pas, pour chacun des bâtiments considérés, de photographies et cartographies, et n'analyse pas pour chacun d'eux notamment l'exposition aux risques naturels, la sensibilité environnementale des milieux naturels et de la biodiversité situés à proximité (notamment zones humides), le dispositif et la capacité d'assainissement existants (collectif ou non collectif, type d'effluents à traiter), le besoin de stationnement supplémentaire et sa gestion, la circulation motorisée (poids lourds et véhicules légers) supplémentaire ; par suite, le dossier n'établit pas que l'ensemble de ce dispositif n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ;

**Considérant** que, par ailleurs, le dossier ne précise pas quelles sont les constructions de locaux techniques des administrations publiques et assimilés (en termes de nature et dimensionnement) autorisées dans le secteur d'alpage Aa (113,55 ha), il n'établit pas qu'elles ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ;

**Concluait** qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune Les Villards-sur-Thônes (74) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

#### **Rend l'avis qui suit :**

La modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune Les Villards-sur-Thônes (74) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle requiert la réalisation d'une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux, dont l'objectif est notamment de :

- clarifier le champ d'application des changements de destination dénommés « *cas n°1* » et « *cas n°2* » dans les zones A et N (lister les parcelles bâties concernées et préciser si le « *cas n°2* » concerne l'artisanat, les activités de commerce de détail et l'industrie) ;
- identifier chacun des bâtiments considérés (photographies et cartographies) et préciser quelles sont les activités susceptibles d'être autorisées au titre de l'artisanat, du commerce de détail et de l'industrie ;
- analyser les incidences environnementales cumulées du nouveau dispositif dans les zones A et N (changements de destinations prévus par le « *cas n°1* » et le « *cas n°2* », ainsi que l'exercice d'activités d'artisanat et de commerce de détail dans les habitations existantes) ; analyser, pour chacun des bâtiments considérés, notamment l'exposition aux risques naturels, la sensibilité

---

7 Cf. [carte des aléas](#), mai 2019, jointe au plan de prévention des risques naturels prévisibles.

environnementale des milieux naturels et de la biodiversité situés à proximité, le dispositif et la capacité d'assainissement existants (collectif ou non collectif, type d'effluents à traiter), le besoin de stationnement supplémentaire et sa gestion, la circulation motorisée (poids lourds et véhicules légers) supplémentaire ;

- préciser quelles sont les constructions de locaux techniques des administrations publiques et assimilés autorisées dans le secteur d'alpage Aa et analyser leurs incidences sur l'environnement ;
- définir les mesures d'évitement, de réduction, de compensation et de suivi.

Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Pour la mission régionale d'autorité  
environnementale Auvergne-Rhône-  
Alpes et par délégation,  
son membre



Yves Majchrzak