DÉPARTEMENT DE LA HAUTE SAVOIE

COMMUNE D' A R M O Y

ENQUÊTE PUBLIQUE

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

CONCLUSIONS PERSONNELLES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

.....

BRON Jean Paul, désigné commissaire enquêteur, par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble n° E18000191/38 en date du 14.06.2018, visée dans l'arrêté de Monsieur le Maire d'Armoy n° ARR-URB2018.010 du 05.09.2018, afin de procéder à l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la commune d'Armoy.

Ouverte du **01 octobre au 02 novembre 2018** inclus aux jours et heures d'ouverture au public de la mairie et jusqu'à 12 heures le 02 novembre 2018.

J'ai procédé aux opérations suivantes :

1. présentation du dossier relatif à la révision du PLU.
2. reconnaissance du territoire de la commune.
3. réception du public.
4. analyse des observations du public.
5. entretien avec Monsieur le Maire d'Armoy et Monsieur Laroche (Thonon-Agglomération)
6. visa des pièces
7. analyse de l'avis des personnes publiques associées
8. présentation du procès-verbal d'enquête au maître d'ouvrage,
9. rédaction du rapport et des conclusions personnelles.

COMPOSITION DU DOSSIER DE L'ENQUÊTE

Délibération n° DEL 2018.078 en date du 24 avril 2018, de Thonon agglomération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet d'élaboration du PLU d'Armoy.

1-Rapport de présentation

2- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

3-Règlement

4-Annexes informatives

5- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Avis des personnes publiques associées
Avis de la CDPENAF

- Arrêté d'ouverture d'enquête publique
- Avis d'ouverture d'enquête publique
- certificat d'affichage
- exemplaires des journaux d'insertion

Rappel sur le déroulement de l'enquête

L'enquête relative à la révision du PLU, diligentée par l'arrêté municipal cité ci-dessus s'est déroulée dans les formes déterminées par le code de l'urbanisme et de l'environnement.

Pendant cette période d'enquête, le dossier comprenant l'ensemble des pièces précitées et le registre d'enquête était disponible en mairie d'Armoy, siège de l'enquête, où chacun pouvait consigner ses observations ou les adresser, par écrit, à l'attention du commissaire enquêteur, à la Mairie d'Armoy, 202 rue du bois de la cour 74200 Armoy ou par voie électronique à l'adresse suivante https://www.registre-dematerialise.fr/940. Le dossier pouvait également être consulté sur le site internet de la commune et de la communauté d'agglomération.
Un ordinateur dédié à l'enquête publique a bien été mis à la disposition du public.

Ambiance de l'enquête : Le public a été accueilli dans de bonnes conditions. La confidentialité a été respectée et l'ambiance a été sereine.

Aucun incident n'est à signaler pendant la durée de l'enquête.

Concernant l'élaboration du projet :

La délibération du conseil municipal n°35/2015 en date du 1° septembre 2015 portant sur la mise en révision du P.L.U a défini les objectifs de la révision et les modalités de la concertation avec la population.

L'ensemble des modalités de la concertation, sérieuse et approfondie, conforme aux dispositions de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, est rappelé dans le rapport.

L'élaboration du projet a bien respecté les étapes juridiques prévues par la procédure. La population a participé à l'élaboration du projet par le biais de nombreuses réunions publiques, lettres d'informations, publication du bilan de la concertation.

Les documents d'urbanisme ont permis une bonne lisibilité du projet présenté.
Le dossier soumis à l'enquête publique était complet du 01 octobre 2018, date d'ouverture de l'enquête au 02 novembre 2018, date de fermeture de l'enquête et conforme aux exigences de la réglementation

Je considère que le projet a été élaboré dans des conditions satisfaisantes.

Concernant l'opportunité du projet :

La loi ALUR du 24 mars 2014 a institué la caducité des POS au 27 mars 2017.
Actuellement, la commune est soumise au Règlement National d'Urbanisme
La commune d'Armoy a donc décidé par délibérations en date du 1° septembre 2015, relative à la révision du PLU d'élaborer un document d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, qui soit adapté aux enjeux actuels et aux contraintes de territoire, qui réponde aux nouvelles dispositions règlementaires, notamment la loi du 12-07-2012 portant Engagement National pour l'Environnement **« Grenelle 2 »,** la loi n°2014366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi **ALUR**), et au-delà, présenter sa politique d'urbanisme et ses propositions pour un aménagement équilibré de son territoire.

Par délibération n° DEL 2018.078 en date du 24 avril 2018, Thonon agglomération, compétent en matière de documents d'urbanisme depuis le premier janvier 2017 a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet d'élaboration du PLU d'Armoy.

Concernant l'économie générale du projet :

La synthèse des enjeux identifiés par les services de l'état, le 2 mars 2016, insistait sur la nécessité de:

- Mettre fin à l'étalement urbain et proscrire toute extension de zones pavillonnaires,
- Favoriser la mixité sociale,
- Préserver les terres agricoles et les milieux naturels

Le PADD de la commune repose sur trois axes.

Axe 1 : Mettre en œuvre une politique urbaine en faveur du maintien de la cohésion sociale et du confortement de la vie de village

Axe 2 : Préserver notre patrimoine environnemental et culturel et améliorer le cadre paysager.

Axe 3 : Valoriser le potentiel économique local

Avis du public

Il concerne essentiellement des demandes de reclassement de parcelles ou propriétés situées en zone A en zone constructible. Il n'est pas envisageable de donner une suite favorable à l'ensemble de ces demandes afin de respecter les orientations du SCOT du Chablais et du PADD qui insistent sur la nécessité de limiter l'étalement urbain et la consommation de terres

agricoles et naturelles. Il concerne également une opposition à l'emplacement réservé OAp2 et une demande d'ouverture à l'urbanisation de zones 2AUH dont celle du chef-lieu.

Concernant l'avis des personnes publiques associées

Il figure bien dans le document soumis à l'enquête comme l'exige l'article L123-10 du code de l'urbanisme. Les avis ont fait l'objet d'une analyse dans le rapport. A noter l'avis défavorable des services de l'état, qui souligne cependant la nécessité pour la commune de disposer rapidement d'un PLU.
Un avis de la Chambre d'Agriculture qui pourrait être favorable sous la réserve expresse de prendre en compte ses observations.

Avis CDPENAF

Avis défavorable de la CDPENAF au titre de l'article L 153-17 du code de l'urbanisme, un avis favorable au titre de l'article L 151-12, sous réserve de prendre en compte ses observations sur le règlement des zones agricole et naturelle, un avis favorable au titre de l'article L 151-13.

Suite au rapport d'enquête établi ci-joint, mes conclusions sont les suivantes :

Les points forts du projet

La concertation

- Une concertation qui a permis à la population de participer à l'élaboration du projet dans des conditions satisfaisantes.

Le respect de la loi montagne et les servitudes d'utilité publique

- Le projet est conforme aux dispositions liées à la loi montagne applicable à l'ensemble du territoire communal et prend bien en compte les servitudes d'utilité publique.

La compatibilité avec les documents supra-communaux

Le projet est compatible :

- avec le SDAGE Rhône-Méditerranée entré en vigueur le 21 décembre 2015.
- avec les objectifs de gestion des risques inondation (PGRI) Rhône-Méditerranée
- avec le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE).

La modération de la consommation d'espace

- Le PLU veille à contenir l'urbanisation au sein des enveloppes urbanisées et n'envisage la consommation en extension que de 2000m² qui permettront de répondre aux objectifs

retenus de renforcement de l'attractivité et de l'amélioration du cadre urbain du centre-village.

- Le PLU inscrit l'ensemble des zones d'urbanisation future dans l'enveloppe urbaine au sein des espaces interstitiels

La préservation et la valorisation du cadre naturel et agricole, en témoignent :

- le classement en zone agricole à protéger, des secteurs présentant des sensibilités écologiques ou paysagères.
- La prise en compte du **SRCE** (Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Rhône-Alpes) pour la préservation des corridors écologiques et des zones naturelles identifiées d'intérêt patrimonial.
- la prise en considération de la trame verte et bleue et l'identification des zones humides

La maitrise et la valorisation du développement urbain, assurées par :

- Les dispositions retenues pour conforter le pôle de centralité du chef-lieu.

- Un développement raisonnable basé sur un objectif de croissance de 1,4 % par an.

- Les dispositions retenues dans les OAP pour favoriser une diversité de l'offre en logements et accompagner les parcours résidentiels des ménages.

- Des secteurs d'implantation des logements aidés situés en centralité, à proximité des équipements publics, des services et des arrêts de transport collectif.

- L'amélioration de la vie sociale de la commune marquée par une volonté de mixité sociale et générationnelle.

- Une densité moyenne inscrite dans les OAP de l'ordre de 30 logements à l'hectare pour les nouvelles constructions conforme à la densité souhaitée par le SCOT du Chablais

La maitrise de l'énergie assurée par :

- Les dispositions visant à favoriser des formes d'habitat économes en énergie

Une politique foncière volontariste fléchée pour :

- Des aménagements cheminements modes doux et la sécurisation de carrefours.

L'activité économique marquée par :

- La mise en place de conditions favorables pour garantir la pérennisation de l'activité agricole locale, en limitant la consommation d'espaces agricoles.
- Les objectifs retenus pour la mixité des fonctions urbaines.

La prise en compte des risques naturels

La commune n'est pas couverte par un plan de prévention des risques. Mais le zonage retenu prend bien en compte la carte des aléas.

Les points faibles du projet

- L'incompatibilité avec le SCOT du Chablais approuvé 23 février 2012

- Les objectifs du PLH de l'ex-Communauté de Communes des Collines du Léman qui ne seront pas totalement atteints.

Les points positifs relevés dans le dossier sont essentiels pour améliorer une situation issue des dérives des procédures d'urbanisme des années antérieures, ayant conduit à un urbanisme d'opportunité et à une consommation excessive de terres agricoles.
Ils confirment la volonté de la commune de renforcer le cœur de village, la mixité sociale et de contenir le développement de l'habitat individuel, en limitant l'étalement urbain.

Conclusions générales sur l'économie du PLU :

Le projet présenté par la commune d'Armoy apporte une réponse aux enjeux identifiés du territoire et au PADD qui apparaît clairement spécifique au projet de la commune.

- Il s'inscrit dans une démarche de modération de développement de l'habitat individuel et d'intensification urbaine au travers des OAP.

- Il conforte le centre village par le développement de l'habitat collectif et intermédiaire.

- Il tend à se rapprocher des objectifs de mixité sociale retenus au PLH pour la production de logements aidés et propose une offre de logements intermédiaires pour faciliter les parcours résidentiels.
- Il vise à la préservation du patrimoine écologique et à la valorisation du patrimoine paysager et naturel.

- Il assure le maintien de l'attractivité économique en visant la diversification, la mixité des fonctions, la pérennisation d'une agriculture identifiée comme un enjeu significatif.

- Il met en place des conditions plus propices à une mobilité plus diversifiée en facilitant les déplacements modes « doux » et prend bien en compte les finalités du développement durable.

Il résulte de ce qui précède que j'émets **un avis favorable** au projet d'élaboration du PLU présenté par la commune de **d'Armoy,** avec deux recommandations **:**

- A partir du document graphique mis à jour, limiter strictement les possibilités de constructions individuelles en délimitant l'enveloppe urbaine au droit du bâti existant.

- OAP1 : Analyser la possibilité d'augmenter la densité sur ce secteur, afin de favoriser l'habitat collectif sur la commune. Le CES est limité à 0,35 alors qu'il est de 0,50 dans la zone UHc adjacente.

Pers-Jussy, le 21.11.2018

Jean Paul Bron
Commissaire- enquêteur