

Thonon-les-Bains, le 13 septembre 2018

Nos réf. : GP/JYM/MG – 2018 - 160
Dossier suivi par Maddy GUEGAN
accueil@siac-chablais.fr



Monsieur le Maire Daniel CHAUSSEE
Mairie d'Armoay
202, route du Bois de la Cour
74200 Armoay

BORDEREAU D'ENVOI

Objet : Avis sur le PLU d'Armoay

Monsieur le Maire,

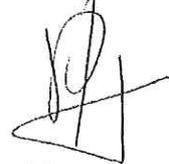
Je vous prie de bien vouloir trouver ci-jointe :

- La délibération **D22_SEPT2018** du Bureau du SIAC du 7 septembre 2018 concernant le projet du PLU d'Armoay,

Vous souhaitant bonne réception de ce document, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.



La Présidente,



Géraldine PFLIEGER

PJ : ment.





Bureau du 07 septembre 2018

L'an deux mille dix-huit, le sept septembre à neuf heures, le bureau du syndicat, régulièrement convoqué, s'est réuni dans les locaux du SIAC à Thonon-les-Bains, sous la Présidence de Géraldine PFLIEGER, Présidente.

Délégués présents :

PFLIEGER Géraldine, Présidente
DEAGE Joseph, 1^{er} Vice-président
DENAIS Jean, 3^{ème} Vice-président
CHESSEL Pascal, 4^{ème} Vice-président
BERTHIER Marie-Pierre, 5^{ème} Vice-présidente
NEURY Jean, Président Thonon Agglomération

Absents/excusés :

MUTILLOD Christophe, 2^{ème} Vice-présidente
GARIN Jacqueline, Présidente CCHC
LEI Josiane, Présidente CCPEVA

Secrétaire de séance : Joseph DEAGE
Nombre de délégués membres du Bureau : 9 délégués
Date de convocation : 31 août 2018
Délibération affichée le :

Point n°1 – Avis sur le PLU d'Armoy

Préambule :

Le Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais, créé le 25 avril 2003, a pour compétence la conception, le pilotage et la coordination des actions tendant à l'aménagement et au développement du Chablais. Le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a été arrêté par le Préfet le 18 septembre 2003. Le SCoT du Chablais a été approuvé le 23 février 2012.

Ce document a pour objectif de permettre aux communes du Chablais de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des équipements, des déplacements et de l'environnement.

Objet :

Le Conseil Communautaire a arrêté le projet de PLU d'Armoy le 24 avril 2018.

Madame la Présidente expose :

Vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000,

Vu la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,

Vu l'arrêté préfectoral du 18 septembre 2003 fixant le périmètre du SCoT,

Vu la délibération du Comité syndical du SIAC du 22 janvier 2004 mettant en œuvre le SCoT et fixant les modalités de concertation,

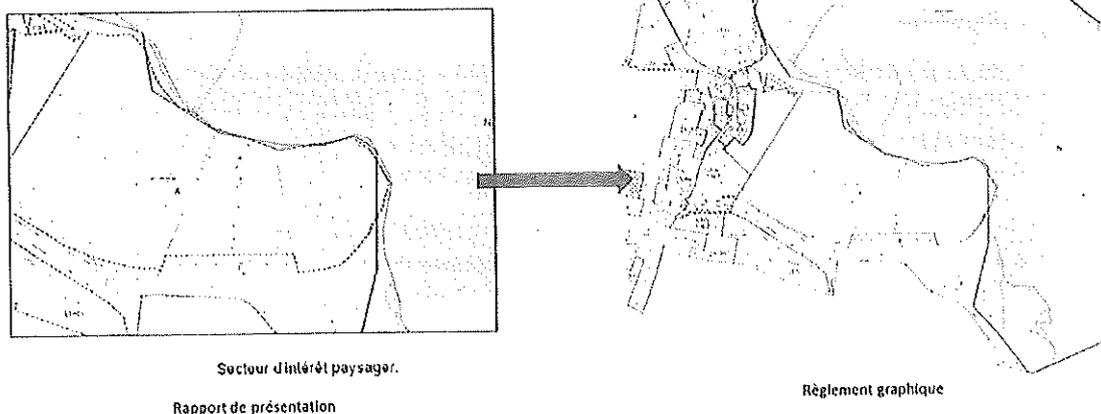
Vu la délibération du Comité syndical du SIAC du 23 février 2012 approuvant le SCoT du Chablais,

Vu la délibération du Comité syndical du SIAC du 23 février 2012 définissant les modalités de mise en œuvre et de suivi du SCoT,

Vu le dossier de projet d'élaboration du PLU de d'Armoy, reçu au SIAC le 13 juin 2018,

➤ Considérant qu'en ce qui concerne l'armature écologique du Chablais, le territoire est concerné par d'importants espaces naturels d'intérêt écologique majeur, en particulier au niveau de la vallée de la Dranse et sur le bois de ville. En **globalité**, la **carte d'armature écologique du SCoT est bien prise en compte et retranscrite par des outils règlementaires adaptés.**

➤ Considérant que la commune n'est pas concernée par des espaces agricoles stratégiques cartographiés par le SCoT, mais que le projet de PLU intègre l'enjeu agricole en classant en A les principaux espaces. De plus, une trame graphique est mise en place au titre de l'article L151-19 du CU pour les espaces d'intérêt paysager. A ce sujet, dans le rapport de présentation p104 sont présentés 2 secteurs concernés par la trame, mais le plan de zonage ne retraduit pas cette trame au niveau de l'entrée Est du centre village. **Élément intéressant car permettant d'éviter les constructions et favorisant la préservation du paysage, la trame devrait être ajoutée sur le zonage au niveau de cet espace ou, à défaut, retirée dans le rapport de présentation pour assurer la cohérence.**



➤ Considérant qu'en ce qui concerne l'urbanisation :

→ **Définition de l'enveloppe urbanisée** : la méthode de définition de l'enveloppe urbaine présentée dans le SCoT est généralement appliquée à Armoy, au plus proche des constructions. Issue d'un développement important de maisons individuelles, cette enveloppe intègre de nombreux permis accordés récemment. **Une vigilance doit être portée sur le délai de validité de ces permis, étant donné l'inscription en zone U des espaces concernés.**

Les constructions prévues sur les tènements concernés doivent bien entendu être prises en compte dans les calculs du potentiel de développement du PLU.

→ **Besoin en logements et surfaces** : le SCoT fixe un cadre quant au nombre de logement à produire dans la commune d'ici 2030 à environ **250 logements**.

Depuis 2012, 123 logements ayant été produits, le cadrage de logement du SCoT s'évalue à environ **130 logements d'ici 2030**.

Le nombre de logements estimé par le projet de PLU est de 165 logements environ, et s'établit comme suit :

- 50 logements environ dans les dents creuses,
- 60 logements dans les permis d'aménager en cours et les divisions parcellaires accordées,
- 40 logements au sein du secteur de renouvellement urbain couvert par l'OAP1,
- 15 logements dans le secteur de renouvellement urbain couvert par l'OAP2.

Le projet de PLU dépasse donc ce cadrage du SCoT, d'autant plus si on considère les logements qui seront produits dans les zones 2AU (estimés d'après le PLU à une centaine de logements). Cependant, ce potentiel est important du fait des permis accordés et des nombreuses dents creuses, et peut difficilement être réduit.

Les deux secteurs d'OAP constituent les seuls leviers pour infléchir la dynamique particulièrement forte de production de logements individuels.

De plus, seul le secteur UHc OAP1 s'inscrit pour partie en extension (2000 m²), mais constitue une opportunité de renouvellement urbain et de densification en plein cœur du centre bourg.

→ **Typologies d'habitat** : le SCoT prévoit pour Armoy, pôle de proximité, une répartition en 25% minimum de logements collectifs, 25% de logements intermédiaires et 50% de logements individuels purs sur l'ensemble du parc de logements. L'effort de rééquilibrage doit être porté sur les secteurs d'OAP et davantage que le cadrage en nombre de logements, cet enjeu de mixité apparaît primordial à Armoy.

Le rapport de présentation indique une répartition dans la nouvelle production de logements pouvant atteindre 67% de maisons individuelles, du fait des dents creuses et nombreux permis accordés.

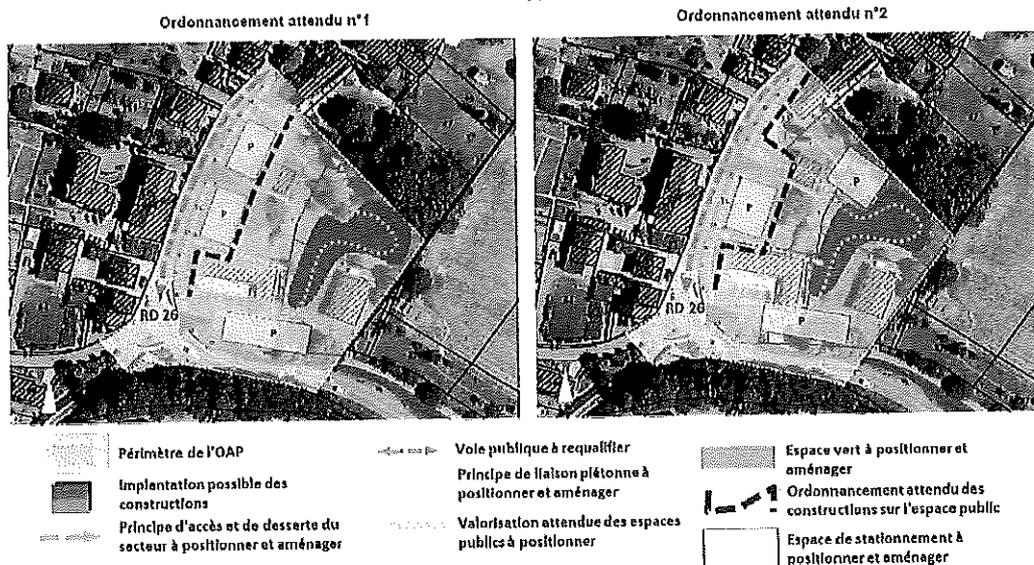
Face à ce constat, les deux OAP de renouvellement urbain, seuls leviers pour la mixité de l'habitat, doivent intégrer des objectifs ambitieux en matière de typologie et de densité.

- OAP 1 : ce secteur constitue le seul secteur permettant le développement d'habitat collectif. Il y est prévu une densité de 35 logements par hectare minimum. Pour rappel le SCoT indique comme ordre de grandeur une densité de **66 logements/ha pour le collectif**. Une partie du tènement a vocation à rester naturelle, et la voirie et le carrefour sont intégrés à l'OAP, mais il paraîtrait pertinent d'analyser la **possibilité d'augmenter la densité sur le secteur**, afin de favoriser l'habitat collectif sur la commune, d'autant que la situation en centre bourg est idéale. Le CES est d'ailleurs limité à 0.35 alors qu'il est de 0.5 dans la zone UHc adjacente. **Il paraîtrait logique de définir le même CES de 0.5 dans les deux zones.**

Par ailleurs, les schémas de l'OAP n'intègrent aucun principe d'alignement du bâti sur la voie et semblent offrir d'importantes surfaces de parkings aériens, alors que l'OAP mentionne l'importance de l'intégration de ces infrastructures aux volumes bâtis. Recréer une traversée urbaine dense dans le secteur paraît essentiel pour la qualité paysagère de la commune. Aligner des parkings le long de la voirie paraît potentiellement dommageable.

De plus la restructuration des commerces existants est mentionnée comme éventuelle dans l'OAP et aucun linéaire commercial n'est mis en place au titre de l'article L151-16, interrogeant sur la nécessité de bénéficier de plusieurs espaces d'emplacements de parkings.

Schémas opposables



De manière générale, tout effort permettant le développement d'habitat collectif et intermédiaire doit être entrepris, et notamment sur les futures zones actuellement zonées 2AU, qui devront nécessairement accueillir d'autres formes bâties que de la maison individuelle, en particulier de l'habitat intermédiaire adapté au tissu urbain.

- L'OAP 2 prévoit la production de logements intermédiaires et un niveau de densité de 30 logements par hectare au minimum, en accord avec les ordres de grandeur du SCoT.

Envoyé en préfecture le 12/09/2018
Reçu en préfecture le 12/09/2018
Affiché le **SLO**
ID : 074-257402560-20180907-D22_SEPT2018-DE

➤ Considérant qu'en ce qui concerne les logements aidés, des efforts sont entrepris avec notamment la mise en place d'un emplacement réservé visant la production de 100% de logements aidés sur l'OAP2.

Ces points étant précisés, à l'unanimité des membres présents, le Bureau du SIAC dans la limite de ses compétences, acte les remarques concernant le projet d'élaboration du PLU d'Armoiy.



La Présidente,

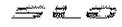

Géraldine PFLIEGER

Acte certifié exécutoire après télétransmission le 12/09/2018 et affichage le 13/09/2018
Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

Envoyé en préfecture le 12/09/2018

Reçu en préfecture le 12/09/2018

Affiché le



ID : 074-257402560-20180907-D22_SEPT2018-DE