

ANNECY
Siège social

52 avenue des Îles
74994 ANNECY CEDEX 9
Tél : 04 50 88 18 01
Fax : 04 50 88 18 08

SAINT BALDOPH

40 rue du Terraillet
73190 SAINT BALDOPH
Tél : 04 79 33 43 36
Fax : 04 79 33 92 53

contact@smb.chambagri.fr

Mairie d'Armoy
A l'attention de Monsieur le Maire
202 route du Bois de la Cour
74202 ARMOY

Pôle Territoires
Dossier suivi par Pascal MORNEX- site d'Annecy
04.50.88.18.12 - 06.16.67.58.46
Réf : PJ/PM/mr

Annecy, le 6 septembre 2018

Objet : Avis de la Chambre d'Agriculture sur le projet arrêté d'élaboration du P.L.U. de la commune d'Armoy

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu le projet d'élaboration du P.L.U. arrêté lors de la délibération en date du 24 avril 2018 par le conseil communautaire de Thonon Agglomération pour avis, au titre de l'article L 153-16 du code de l'urbanisme et nous vous en remercions.

Nous vous prions de trouver ci-après les remarques de la profession agricole.

La Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc ne pourra donner **un avis favorable** sur le projet d'élaboration du PLU arrêté que **sous la réserve expresse de prendre en compte des demandes suivantes** :

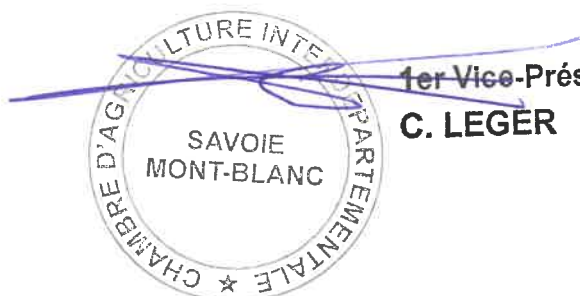
- **Réduction du nombre de constructions individuelles dans les zones urbaines afin de rendre compatible le projet de PLU avec les dispositions du SCoT du Chablais ;**
- **Maintien de l'accessibilité à la zone agricole « au Chanal » à l'est du centre-bourg ;**
- **Ajustement du règlement de la zone A.**

Vous trouverez en détail dans le document annexé ci-joint les explications liées à nos demandes.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos respectueuses salutations.

Patrice JACQUIN,
Président de la Chambre Interdépartementale
d'Agriculture Savoie Mont-Blanc

1er Vice-Président,
C. LEGER



▲ Concernant le P.A.D.D. et le rapport de présentation

- ✓ Tout d'abord, nous prenons bonne note des orientations inscrites dans le PADD dont la préservation des terres agricoles permettant de pérenniser dans ses différentes fonctions économiques, environnementales et paysagères, l'activité agricole.

Ainsi, les orientations prévoient la limitation de l'urbanisation autour des sièges d'exploitations permettant de garantir la fonctionnalité des exploitations avec le maintien des cônes d'ouvertures sur les parcelles de proximité et d'éviter les risques de conflits d'usage, enfin la préservation des accès et circulations agricoles.

Ensuite, l'objectif de maîtrise de la croissance urbaine prioritairement par un confortement de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine du chef-lieu et quartiers urbains clairement diagnostiqués est affirmé permettant de conforter le pôle du centre bourg de la commune et de contenir la dispersion de l'urbanisation.

- ✓ Ensuite, s'agissant des choix d'aménagement retenus dans le rapport de présentation, nous soulignons les évolutions intéressantes avec un recentrage prioritaire du développement sur le centre bourg :
 - Un développement tendant à terme à privilégier et conforter l'armature du centre bourg avec une typologie d'habitat plus dense en collectifs et intermédiaires.
 - Une identification de nombreux tènements disponibles en zones ZAUH, présents au sein de secteurs d'enveloppes urbaines composés très majoritairement de constructions individuelles et dont le développement à plus long terme et la structuration cohérente d'aménagement optimisé devra être organisée logiquement sous l'égide du futur PLUi.

Au final, nous pouvons relever avec intérêt la réduction de 30 hectares de zones urbaines et à urbaniser par rapport au POS et de 6 hectares environ par rapport au dernier PLU en vigueur qui a fait l'objet d'un retrait en 2015.

Toutefois, nous constatons le maintien d'un nombre de constructions individuelles très importantes ne contribuant pas à une gestion économe de l'espace. On peut reconnaître que le contexte réglementaire applicable sur la commune ces dernières années n'a pas permis de disposer de moyens suffisants pour favoriser une maîtrise d'aménagement durable et ainsi pouvoir limiter cette évolution importante de typologie de logements individuels. En effet, le PLU approuvé en 2013 avait opéré un recentrage de l'urbanisation avec une enveloppe urbaine plus structurée. Mais, suite au retrait en 2015 du PLU approuvé en 2013, le retour à l'application des dispositions du POS ancien a généré des droits de constructibilité élevés qui se sont concrétisés par une délivrance de nombreux permis d'aménager et permis de construire ces 3 dernières années contribuant à l'étalement urbain préjudiciable au maintien de plusieurs espaces agricoles homogènes.

Dès lors, au regard de la capacité importante du foncier disponible présent dans l'enveloppe urbaine, et du nombre de logements envisagés à l'horizon 2030 très supérieur aux dispositions prévues par le SCoT du Chablais, générant une consommation d'espace agricole encore importante, la Chambre est défavorable au projet arrêté de révision du PLU.

Elle ne pourra donc donner un avis favorable que si les capacités de développement sont réduites, en particulier la réduction du nombre de constructions individuelles prévues, et circonscrire la délimitation de l'enveloppe urbaine au plus près des constructions existantes.

Concernant le zonage

Nous constatons la volonté de restructuration plus maîtrisée du territoire en confortant la polarité de développement prioritaire du centre bourg à court terme sur deux secteurs avec des orientations d'aménagement organisant des opérations de renouvellement urbain permettant une meilleure gestion économe de l'espace.

Cependant, l'identification majoritaire sur le plan de zonage de secteurs urbains exclusivement composées d'habitats individuels ne contribue pas à organiser un aménagement de l'enveloppe urbaine structuré et économe en consommation d'espaces. Ainsi, en comptabilisant le nombre de logements délivrés récemment ainsi que le potentiel permis par le zonage projeté, à échéance 2030, on recense une capacité de logements bien supérieurs aux dispositions du SCoT, que ce soit en terme de nombre de logements (plus de 280 contre 250 prévus par le SCOT), et en terme de typologie avec un taux de 75 % de logements individuels contre un taux maximum de 50 % prévu par le SCoT.

Par conséquent, compte tenu des capacités foncières disponibles importantes, permettant de créer un nombre de logements dont notamment des constructions individuelles bien supérieures aux dispositions du SCoT du Chablais, la Chambre d'Agriculture émet un avis défavorable au projet arrêté de révision du PLU. La prise en compte de ces demandes d'évolution réduisant sensiblement la part des logements individuels conditionne l'évolution du positionnement de notre Compagnie pouvant permettre d'apporter un avis favorable à terme.

Sur les zones 2AUH

Compte tenu du nombre important de constructions potentiels envisageables dans les zones U supérieurs aux dispositions du SCoT du Chablais, il est essentiel de geler à long terme le développement des 7 zones 2AUH. Nous demandons que l'identification des 7 zones 2AUH dans des espaces interstitiels ne soit donc pas remis en cause. Cette déclinaison devra permettre une ouverture à plus long terme dans le cadre du futur PLUi qui permettra avec l'identification d'OAP suffisamment prescriptives avec une typologie de logements collectifs plus conséquentes afin de garantir une gestion plus économe de l'espace.

Sur le secteur UHc du centre village-OAP n°1

Afin de garantir l'accès agricole et la fonctionnalité de l'espace agricole homogène « Au Chanal » situé en partie est de la zone UHc de renouvellement urbain du centre-village, **nous demandons que l'OAP n°1 identifie un passage agricole suffisamment dimensionné et large sur ce site de renouvellement urbain pour les différents engins agricoles. Cette zone UHc en partie ouest apparait en effet la seule zone de passage adaptée pour maintenir un accès agricole efficient.**

En effet, la configuration actuelle et la typologie du site entre l'espace agricole et la route n'est pas suffisante pour garantir l'accès et, ainsi, pérenniser et optimiser l'utilisation de ce grand tènement agricole de bonne qualité (cette demande de maintien d'un accès suffisant était déjà sollicitée lors de l'arrêt du précédent PLU en 2012).

Concernant le règlement

Zone A : article 1 1-1.

Demande de compléter l'alinéa sur les changements de destination des constructions existantes : mentionner « la possibilité d'annexes touristiques (type création de gîtes, de chambres d'hôtes), et locaux de ventes liés à la production agricole à condition d'être intégrés dans des bâtiments préexistants de l'exploitation. »

