

THONON
agglomération



Commune de Anthy-sur-Léman

Déclaration de Projet n°1
emportant mise en
compatibilité du PLU

Pièce n°1 RAPPORT DE PRESENTATION Mise en compatibilité

Septembre 2018

Elaboration approuvée le :
30 Mai 2017

Déclaration de Projet emportant mise en
compatibilité du PLU, approuvée le :
25 Septembre 2018

SOMMAIRE

PREAMBULE – LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET ENTRAINANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	3
L'OBJET DU DOSSIER	5
UNE NECESSAIRE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU (approuvé le 24 juillet 2013)	11

PREAMBULE – LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET ENTRAINANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

En application de l'article L300-6 du code de l'urbanisme, « l'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L.153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ».

La procédure de Déclaration de projet est menée, notamment au titre des articles L153-54 à L153-59.

L'article L153-54 stipule qu' « une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.»

Thonon Agglomération, compétente en matière d'urbanisme, mène la procédure de Déclaration de Projet entraînant mise en compatibilité du PLU, afin de permettre un projet d'opération de logements sociaux, projet d'intérêt général, sur la commune de Anthy-sur-Léman. Cette procédure a été lancée par délibération en date du 28 novembre 2017 (annexée au dossier).

Ce projet n'est pas permis par la réglementation du PLU en vigueur. Aussi, il sera nécessaire de mettre en compatibilité le PLU de la commune.

Ce présent rapport vise à présenter les évolutions à apporter aux pièces du PLU en vigueur approuvé le 30 Mai 2017.

Conformément à la réglementation et à la procédure en vigueur, une réunion d'examen conjoint a été organisée le 29 Mai 2018.

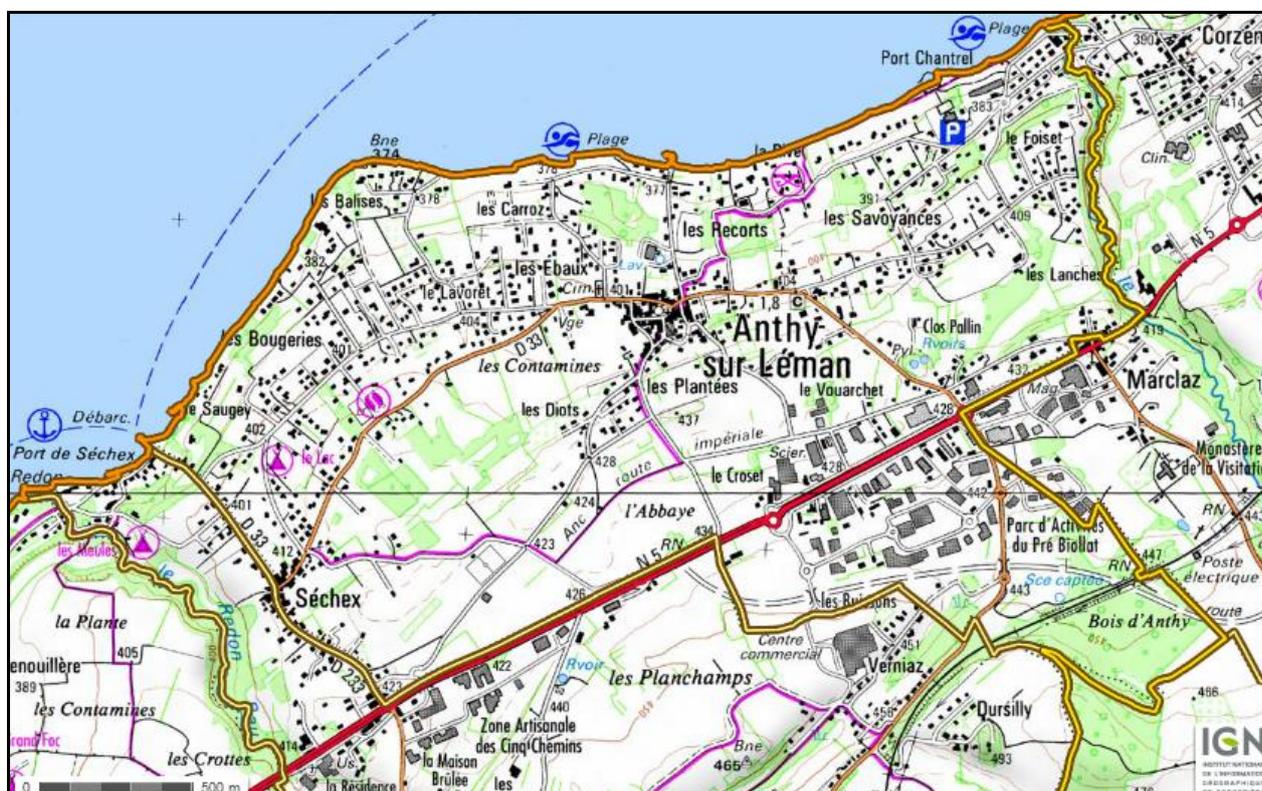
L'OBJET DU DOSSIER

Caractéristiques communales

La commune de ANTHY SUR LEMAN se positionne entre les rives du Léman et les massifs du Chablais ; son territoire a une superficie de 462 hectares.

Elle est encadrée par les communes de :

- Thonon au Nord-Est
- Allinges et Margencel au Sud
- Sciez au Sud-Ouest
- La frange Nord se superpose aux berges du Lac Léman



Source Géoportail

La population au recensement de 2013 est de 2 072 habitants. En 2013, le parc de logements de 870 résidences principales de la commune comptait 3,1 % de logements locatifs sociaux (27, et en plus 2 logements communaux), 75,8 % de propriétaires et 18,1 % de locataires. Entre 2008 et 2013, le taux de locataires et de locataires aidés augmente au détriment de la part des propriétaires, ce qui va dans le sens d'une favorisation de la mixité sociale et de la facilitation du parcours résidentiel des ménages, par une offre diversifiée dans les possibilités d'accès aux logements.

Même si la part des maisons reste prépondérante au sein du parc de logements, 74,2 % en 2013, le taux d'appartements s'élève légèrement entre 2008 et 2013. Cela va également dans le sens d'une mixité plus importante dans le parc de logements, permettant de répondre à divers besoins en logements (jeunes ménages, personnes vieillissantes, ...).

La commune de Anthy-sur-Léman est couverte par un PLU, approuvé en date du 30 Mai 2017.

La compétence urbanisme est confiée à Thonon Agglomération.

La CCBC (compétente à cette date et aujourd'hui intégrée à Thonon Agglomération) a lancé, par délibération en date du 17 décembre 2015, la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Ce document en est actuellement à la phase de traduction règlementaire. Dans l'attente de l'approbation de ce document, c'est le PLU communal qui reste en vigueur.

La Communauté de Communes a approuvé son PLH en date du 29 janvier 2015 pour une application sur 2015-2020. Document traduisant les objectifs en matière d'habitat du SCoT, dont le PLU communal doit tenir compte.

Le document d'urbanisme doit également être compatible avec le SCoT du Chablais, approuvé le 23 février 2012, et mis en révision en date du 05 novembre 2015.

Présentation du projet

Le motif de la déclaration de projet est explicité et développé dans la notice jointe au dossier de mise en compatibilité du PLU (« Notice explicative – justification de l'intérêt général du projet »).

Il s'agit de permettre la réalisation d'un programme de logements sociaux sur le site des Ebeaux, projet porté par Haute-Savoie Habitat, et déclaré d'intérêt général par essence.

Ce projet se justifie par un réel besoin en la matière sur le secteur, et une carence vis-à-vis des objectifs définis en la matière à travers le PLH de la CCBC.

C'est dans ce cadre que la municipalité s'est engagée dans une réflexion de développement de logements sociaux, site des Ebeaux, dans le Chef-lieu, en sollicitant Haute-Savoie Habitat. Ce programme de l'ordre d'une trentaine de logements, permettra de répondre pleinement à l'objectif de production de logements sociaux définis pour la commune à 33 pour la période de 2015 à 2020.

Le site sélectionné est le site des Ebeaux, déjà pressenti dans le cadre des études PLU de 2013. La localisation de ce projet se justifie par une implantation idéale dans le Chef-lieu, et par une maîtrise partielle du foncier par la commune, visant à faciliter le développement du projet.

Le site étudié est composé actuellement de plusieurs parcelles occupées par des boisements, liées ou non à des propriétés contigües.
La zone AUah représente environ 5000 m².



Source Géoportail

Le projet sera composé d'une trentaine de logements sociaux, en plusieurs bâtiments d'une hauteur moyenne R+2+c en cohérence avec le tissu bâti existant aux alentours. En effet, les typologies bâties doivent interpréter les gabarits, l'orientation et les densités du bâti traditionnel existant sur le chef-lieu, via notamment des volumes seront simples. La hauteur maximum des constructions ne doit pas dépasser R + 2 + combles soit 12 mètres au faitage maximum ou 9 mètres en cas de toiture plate.

Cela permettra de participer pleinement à l'objectif de production de logements sociaux sur la commune. En effet, ce programme de l'ordre d'une trentaine de logements, permettra de répondre à l'objectif de production de logements sociaux définis pour la commune à 33 pour la période de 2015 à 2020. La collectivité devra poursuivre la production de logements sociaux et anticiper les objectifs du futur PLH. Cela tend également à participer à l'objectif de densité en prévoyant 100 % de logements sociaux en petits collectifs/semi-collectifs/intermédiaires.

Une attention particulière devra être apportée à la qualité environnementale du projet (implantation, ensoleillement, espaces verts, ...). La résidentialisation de l'opération sera un principe majeur de réussite du projet afin de permettre une appropriation des espaces communes et notamment de ceux extérieurs.

Un rappel de l'usage du lieu actuel, à savoir un verger devra être réintégré sur le projet. Il s'agira de préserver la haie existante côté chemin du Marais et de proposer dans le traitement paysagé des arbres fruitiers ou tout autre végétal et traitement.

L'accès au programme se réalisera par une desserte privilégiée depuis la rue des Pêcheurs, soit en partie Nord soit en partie Nord-Est de la zone.

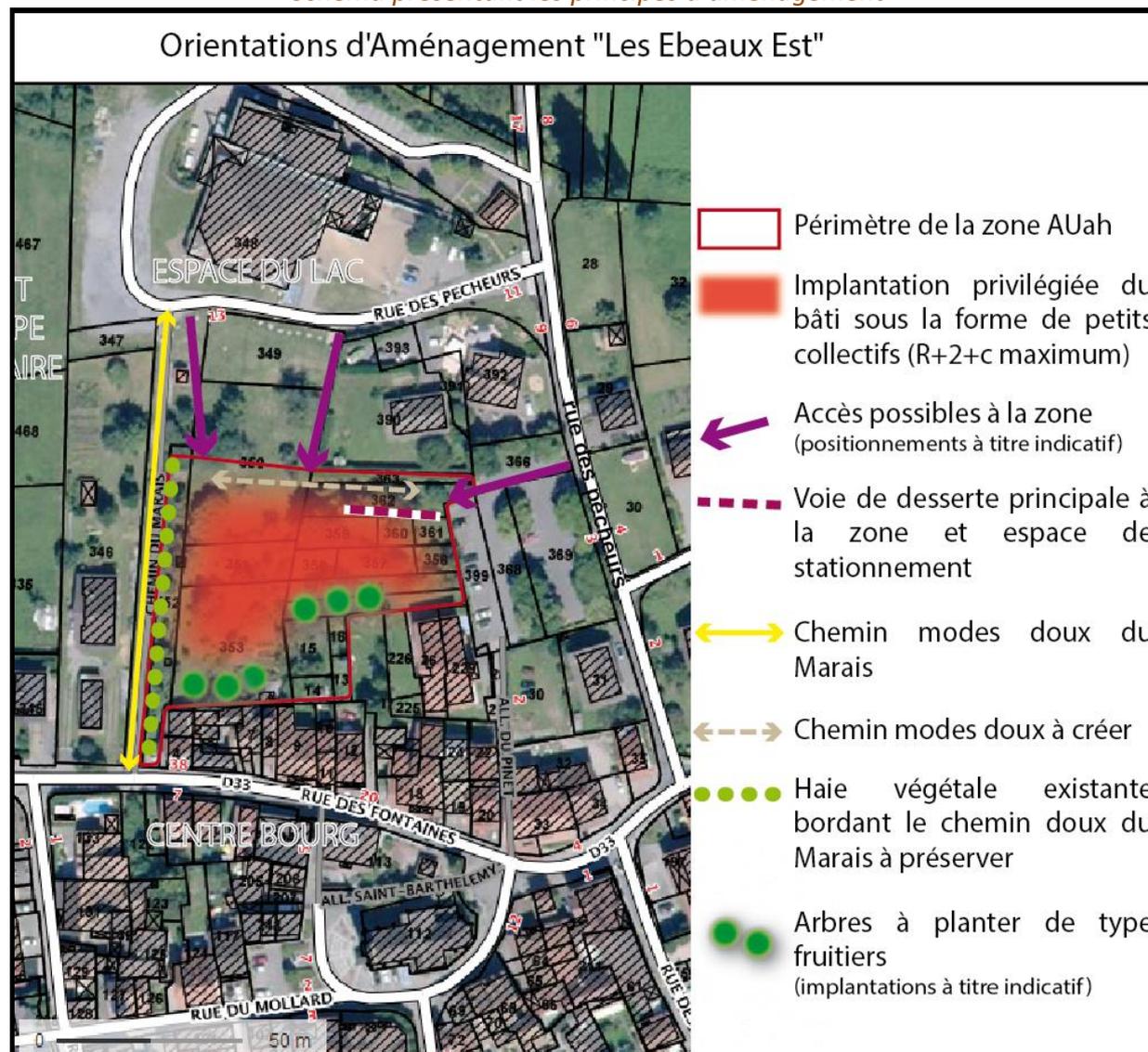
Le programme sera raccordé au réseau d'assainissement collectif de la commune, sur la conduite passant sous la rue des Pêcheurs, et sera raccordé au réseau d'eau potable par le réseau de distribution gravitaire desservi par le réservoir des Fourches passant sous la rue des Pêcheurs également.

Le projet facilitera le déplacement des modes doux, notamment en maillage vers l'existant et en direction des polarités d'équipements.

Au moins une place de stationnement devra être aménagée par logement en sous-sol et en plus une dizaine de places seront aménagées en surface. Les stationnements devront être traités dans des matériaux favorisant la perméabilité du sol et traité de façon qualitative d'un point de vue paysager.

Le stationnement des deux-roues devra être aménagé via un local spécifique fermé et accessible de plain-pied, correspondant à au moins 1% de la surface de plancher de l'opération.

Schéma présentant les principes d'aménagement



Schémas des possibilités de traduction du projet à titre indicatif (non contractuels)



Source : Haute-Savoie Habitat

UNE NECESSAIRE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU (approuvé le 30 mai 2017)

Le projet de logements sociaux n'est pas compatible avec les pièces règlementaires du document d'urbanisme en cours.

En effet, les parcelles concernées par le projet sont actuellement classées en zone à urbaniser AU « zone à urbaniser à long terme » (et donc gelée), sur lesquelles se superposent des contraintes les rendant inconstructibles :

- Une partie de l'emplacement réservé n°16 pour « l'aménagement d'espaces publics et sportifs – Espace du Lac »,
- Les espaces jardinés en milieu urbain, sur lesquels le règlement indique que « Les espaces jardinés en milieu urbain sont inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

La réalisation du programme d'intérêt général de logements sociaux implique une évolution du PLU afin de :

- Créer une zone à urbaniser « opérationnelle » en lieu et place de la zone à urbaniser « stricte », pouvant s'ouvrir dans le respect des orientations d'aménagement qui seront créées dans le cadre de la mise en comptabilité du PLU,
- Créer un règlement associé à la zone à urbaniser opérationnelle créée,
- Supprimer les espaces jardinés en milieu urbain afin de rendre constructible cette zone, déjà ciblée « à urbaniser » dans le PLU,
- Supprimer l'emplacement réservé n°16 : l'aménagement d'espaces publics et sportifs se cantonnant au périmètre de la zone UE limitrophe.

Les pièces du PLU à modifier sont donc : le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement.

Les évolutions de zonage

Les parcelles concernées par le projet sont actuellement classées en zone à urbaniser AU « zone à urbaniser à long terme ». C'est une zone « gelée », en effet, le règlement stipule que « La zone AU sera ouverte à l'urbanisation à l'occasion d'une modification, d'une révision simplifiée ou d'une révision du PLU ».

Toutefois, une simple modification de peut convenir, puisque des contraintes supplémentaires s'appliquent au secteur d'étude, qui ne peuvent être levées par modification.

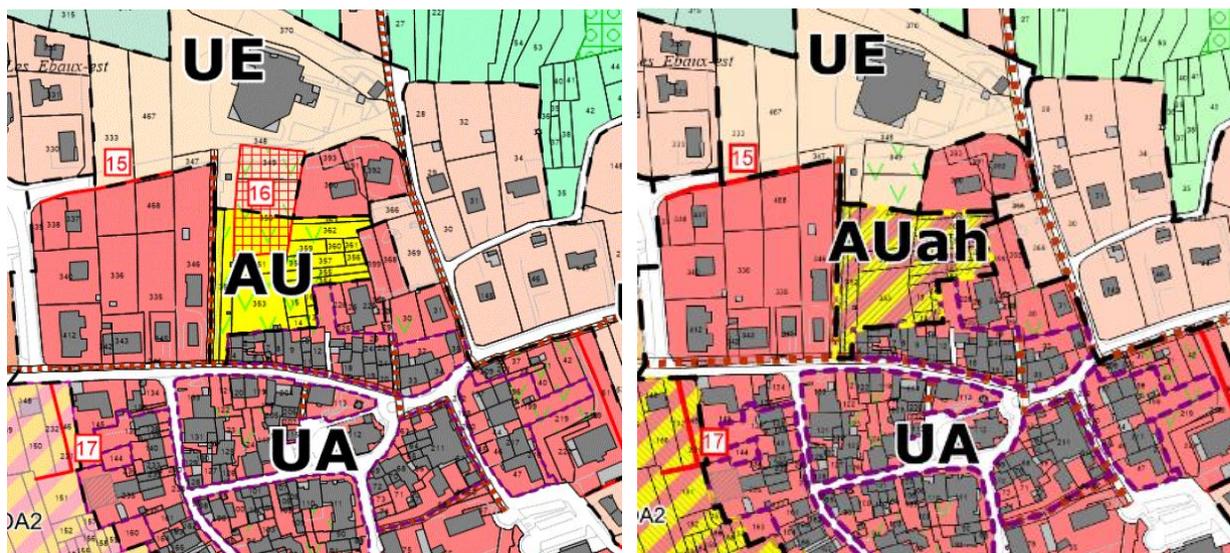
Les procédures de révision simplifiée et révision ne peuvent être menées puisque la compétence urbanisme a été transférée à la CCBC (désormais intégrée à Thonon Agglomération) qui s'est engagée dans la réalisation d'un PLUi.

Les contraintes se superposant au zonage actuel AU, rendant ce secteur totalement ou partiellement inconstructible sont les suivantes :

- Une partie de l'emplacement réservé n°16 pour « l'aménagement d'espaces publics et sportifs – Espace du Lac »,
- Les espaces jardinés en milieu urbain, sur lesquels le règlement indique que « Les espaces jardinés en milieu urbain sont inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

Afin de rendre possible le projet de logements sociaux, déclaré d'intérêt général, il est décidé :

- De créer une zone à urbaniser « opérationnelle » AUah « zone à urbaniser à court-moyen terme à destination de logements sociaux », avec un règlement qui permette son ouverture à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de se réaliser par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- De créer une trame « secteur délimité au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme *« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale »* : 100 % des logements réalisés seront des logements sociaux », afin d'acter la vocation du secteur,
- De supprimer l'emplacement réservé n°16, sa vocation à destination d'équipements publics n'ayant de toute façon de sens que sur la zone UE destinée à cet usage. A titre d'information, notons que les acquisitions de l'emplacement réservé n°16 concernant la zone UE ont déjà été réalisées par la municipalité.
- De supprimer la servitude « espaces jardinés en milieu urbain », puisqu'elle rend inconstructible la zone, alors même qu'il s'agissait initialement d'une zone à urbaniser (AU).



- Créer une zone à urbaniser « opérationnelle » en lieu et place de la zone à urbaniser « stricte », pouvant s'ouvrir dans le respect des orientations d'aménagement qui seront créées dans le cadre de la mise en comptabilité du PLU,
- Supprimer les espaces jardinés en milieu urbain afin de rendre constructible cette zone, déjà ciblée « à urbaniser » dans le PLU,
- Supprimer l'emplacement réservé n°16 : l'aménagement d'espaces publics et sportifs se cantonnant au périmètre de la zone UE limitrophe.

La zone AUah est créée en lieu et place de la zone AU. Sa superficie reste donc inchangée, de l'ordre de 0,5 ha.

La création d'un règlement spécifique

Un règlement spécifique à la zone AUah doit donc être créé.

Celui-ci s'inspire des règlements des zones Ua « zone centrale du Chef-lieu et de Séchex » et des zones AUa « zones à urbaniser à court et moyen terme ».

Résumé des règles :

Article du PLU	Résumé des règles
Vocation de la zone Articles 1 et 2	Logements sociaux à 100% (article L151-15 du code de l'urbanisme) Respect des Orientations d'Aménagement, réalisation d'une opération d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches Activités complémentaires possibles : artisanat, commerce, bureau, ...
Réseaux et équipements Articles 2, 4, 16	Accès et voies sécurisés (sécurité civile, protection, services publics, ...) et adaptés à l'opération, si impasse aménagement d'une aire permettant de faire demi-tour Cheminements doux à rendre cohérent avec le réseau existant Raccord au réseau d'eau et d'assainissement Prévoir infiltration/rétention des eaux pluviales Réseaux secs en souterrain Prévoir des branchements aux réseaux de communications numériques et cela en souterrain
Implantations des constructions Articles 6 et 7	Par rapport aux voies et emprises publiques : Par rapport aux limites séparatives :
Hauteur maximale Article 10	12 mètres en tout point du faîtage et 9 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate, soit R+2+combles Annexes : 3,5 mètres en tout point du faîtage ou 3m à l'acrotère en cas de toiture plate
Aspect extérieur Article 11	Exhaussements limités à 1m Harmonie avec le village Huisseries blanches interdites Pents de toitures entre 40 et 60 % Tuiles vieillies ocre-brun Clôtures limitées à 1m
Stationnement Article 12	Logements sociaux : 1 place par logement Prévoir le stationnement des deux roues
Espaces libres	Plantations en limite séparative : rustiques, indigènes,

Article 13	mélange caduque et persistant, éviter le cloisonnement Matériaux perméables à privilégier pour les allées et aires de stationnement
Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales Article 15	L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée. A minima, la réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

Par ailleurs, l'annexe 2 sur les espaces jardinés en milieu urbain a été mis à jour. Les parcelles concernées par la zone AUah ont été ôtées du listing des espaces jardinés à protéger.

La création d'Orientations d'Aménagement

En cohérence avec le projet envisagé par Haute-Savoie Habitat porteur du projet, les principales orientations retenues sont les suivantes :

- Projet qualitatif d'un point de vie environnemental compris au sens large : implantation, ensoleillement, espaces verts, ...
- Rappel de la vocation actuel du site par la replantation d'arbres de type fruitiers
- Maintien de la haie végétale présente en partie Ouest de la zone
- 100 % de logements sociaux
- Bâtiments d'une hauteur maximale en R+2+c (12 mètres au faitage ou 9 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate), réinterprétation du bâti alentour via notamment des volumes simples
- Déplacements modes doux à prévoir
- Accès au programme via la rue des Pêcheurs, en partie Nord ou Nord-Est

