

_____ THONON
agglomération



Commune de Anthy-sur-
Léman

Déclaration de Projet n°2 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 n°2 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 30 mai 2017)	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 mixtes, 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.

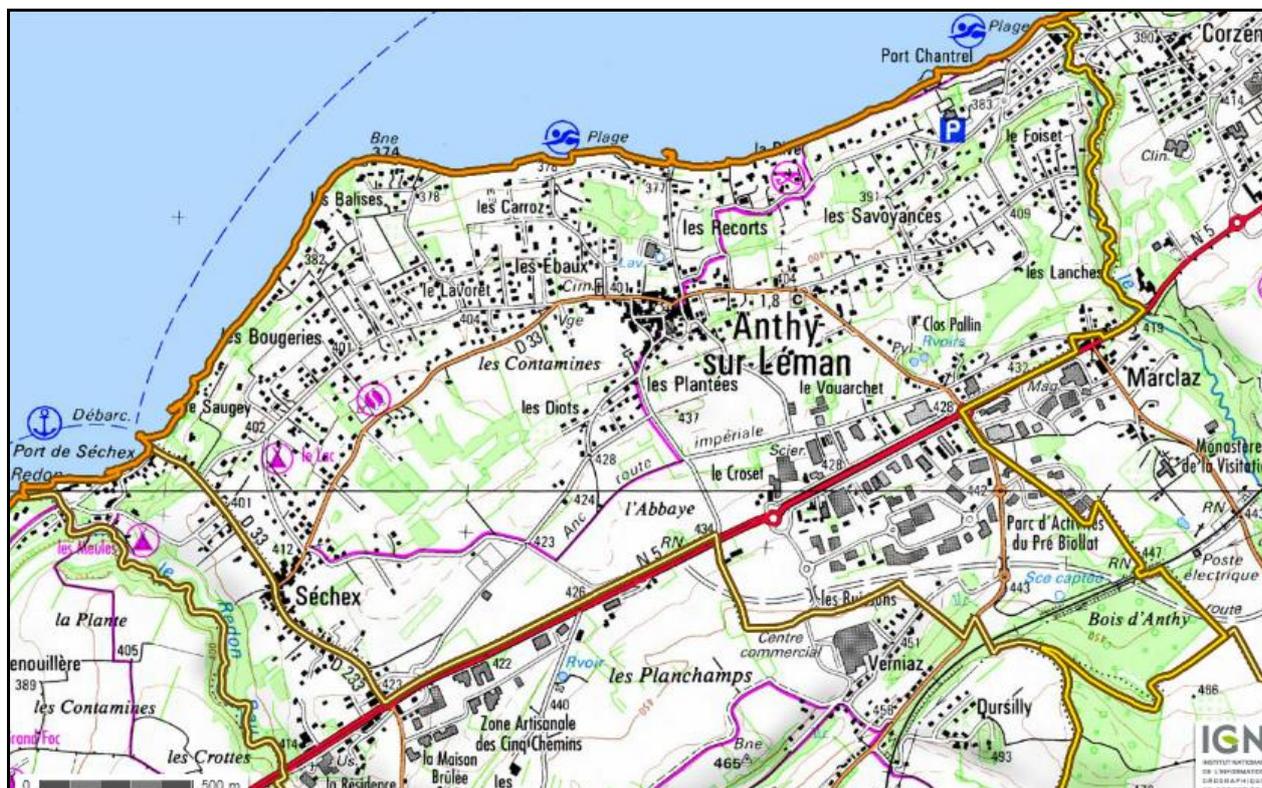
L'OBJET DU DOSSIER

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 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 mixtes en cœur de village, projet porté par Chablais Habitat, et déclaré d'intérêt général.

Ce projet entre complètement dans un projet d'intérêt général en proposant une production de logements intéressante dans un secteur tendu, avec une mixité de logements, en participant à l'accomplissement des objectifs de production de logements sociaux et en étant tout à fait vertueux puisque prévu en renouvellement urbain.

Ce projet se justifie par un réel besoin en matière de logements diversifiés sur le secteur et notamment de logements locatifs sociaux, 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 d'un programme de logements mixte, en cœur de village, en sollicitant Chablais Habitat. Ce programme de l'ordre d'une cinquantaine de logements dont plus de 20 % de logements locatifs sociaux, permettra une diversification du parc de logements. En effet, cela permettra d'apporter une offre supplémentaire dans un secteur tendu, avec une mixité de logements, et cela permettra

Concernant les formes urbaines, les logements se répartiront en deux bâtiments d'une hauteur maximale R+2+c (soit 12 mètres en tout point au maximum) en cohérence avec le tissu bâti existant aux alentours. Les typologies bâties s'inspireront du bâti traditionnel, notamment en terme d'implantation, de hauteur, de volume et d'aspect architectural.

Une attention particulière devra être apportée à la qualité urbaine du projet. En effet, il s'agit d'un projet dont la localisation présente des enjeux d'entrée de village et de centralité. Il s'agit d'un site sensible d'un point de vue paysager et patrimonial du fait de ce positionnement stratégique.

C'est notamment pour cette raison que ce site avait été classé en espace patrimonial et en jardins à préserver dans le PLU en cours, raisons pour lesquelles la procédure de déclaration de projet est menée. Le PLU en cours n'interdit pas la démolition des bâtiments, elle est soumise à permis de démolir. Néanmoins, les jardins sont inconstructibles.

Les bâtiments présentent un intérêt du fait de leur caractère historique. Toutefois, plusieurs d'entre eux n'ont pas été rénovés depuis leur usage initial agricole. La qualité des différents bâtiments est donc assez disparates, ils ne présentent pas un intérêt architectural majeur.



Bâtiments présents sur le site, à démolir

Le projet prévoit de les démolir en recréant le front de rue sur la rue des Ecoles, et en marquant l'entrée de village rue des Longettes, avec des bâtiments faisant échos à ceux existants de l'autre côté de la rue des Ecoles, et visant à réinterpréter l'architecture locale (balcons traditionnels, volets battants, toitures débordantes, coloris beige clair et bois, ...). Afin de tenir compte de la pente, la volumétrie s'adapte en formant une « cascade ».



Projet envisagé

vu depuis le carrefour rue des Fontaines/rue des Ecoles (à gauche) et vu depuis l'angle rue des Ecoles/rue Tiolettaz (à droite)

Le projet réutilise les codes de l'urbanisme originel de village en recréant une façade rue et une façade jardin.

Les espaces extérieurs sont composés, sur l'arrière, de jardins, sur la rue des Ecoles des espaces publics rappelant ceux existants actuellement seront recréés (murets, pavés, ...), le tout orné de haies végétales variées locales.

Le projet vise à faciliter les modes de déplacements alternatifs en favorisant les modes doux du fait de la localisation centrale, et en se situant à proximité immédiate de la desserte en transport collectif (ligne C réseau BUT).

Le stationnement est géré quasi-intégralement en sous-sol (105 places en garages souterrains et 10 places en surface) avec accès rue des Longettes. Cela permet de limiter l'impact paysager et ainsi de valoriser les espaces libres, et cela permet également de limiter grandement l'imperméabilisation des sols.

Des locaux vélos et poubelles sont prévus en rez-de-chaussée des différents bâtiments.

Les eaux pluviales seront collectées via un bassin de rétention, permettant de réguler le débit en fonction de la capacité du réseau communal.

Le programme sera raccordé aux réseaux d'assainissement et de gaz.

Plan masse envisagé à titre indicatif (non contractuel)



Source : Chablais Habitat

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

Le projet de logements n'est pas compatible avec le zonage du document d'urbanisme en cours.

En effet, le projet implique la démolition de bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Bien que le règlement du PLU n'interdise pas cette démolition, mais la conditionne à l'obtention d'un permis de démolir, il apparaît davantage cohérent de prévoir la levée de cette identification.

De plus, les espaces verts situés sur l'arrière des bâtiments, sont repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les rendant inconstructibles (hormis pour des « constructions en lien avec leur affectation type murs de clôture, abris de jardins, serres, locaux d'accueil dans les jardins familiaux, etc).

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

- Réduire la protection du patrimoine identitaire sur cet îlot, afin de rendre cohérent le projet prévu en démolition/reconstruction,
- Supprimer les espaces jardinés en milieu urbain afin de rendre constructible cette zone.

Seuls le zonage et le règlement du PLU nécessitent des évolutions.

Les évolutions de zonage

Les parcelles concernées par le projet sont actuellement classées en zone urbaine UA « zone centrale du chef-lieu et de Séchex ».

A cela s'ajoute deux périmètres :

- Le bâti identitaire d'intérêt architectural ou patrimonial repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,
- Les espaces jardinés en milieu urbain repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

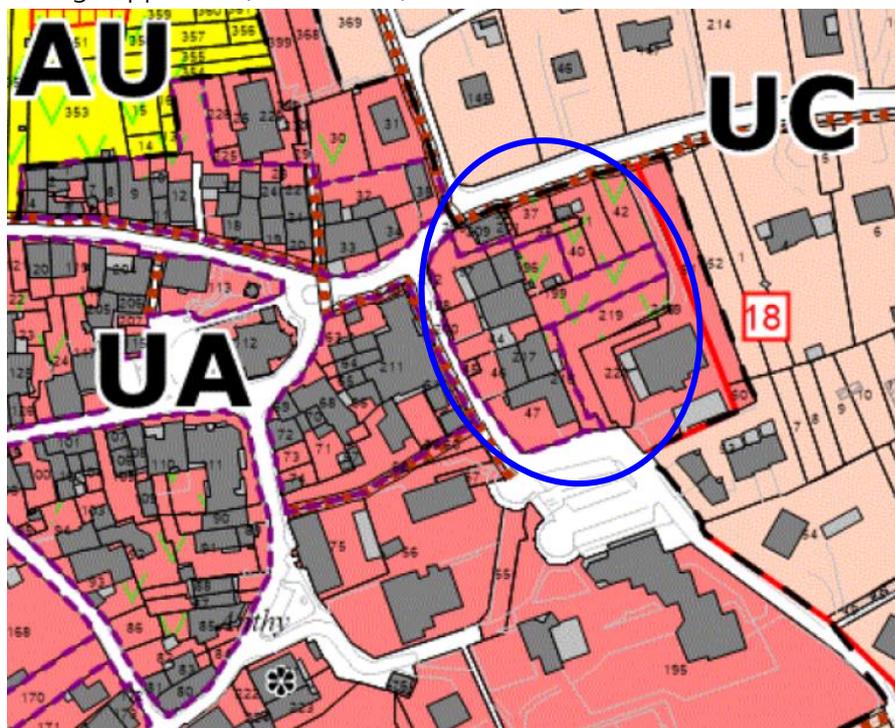
Ces éléments rendent le tènement de projet partiellement inconstructible :

- Dans les espaces jardinés en milieu urbain repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, seules les petites constructions en lien sont autorisées (de type abris, serres,...).
- Les éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, il est indiqué au règlement que « Tout projet de démolition concernant ce bâti est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir ». Bien que le règlement n'interdise pas la démolition du bâti, l'identification au titre du L151-19 indique bien qu'il s'agit d'éléments « à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier ». Il semble donc indispensable de lever cet élément de règlement.

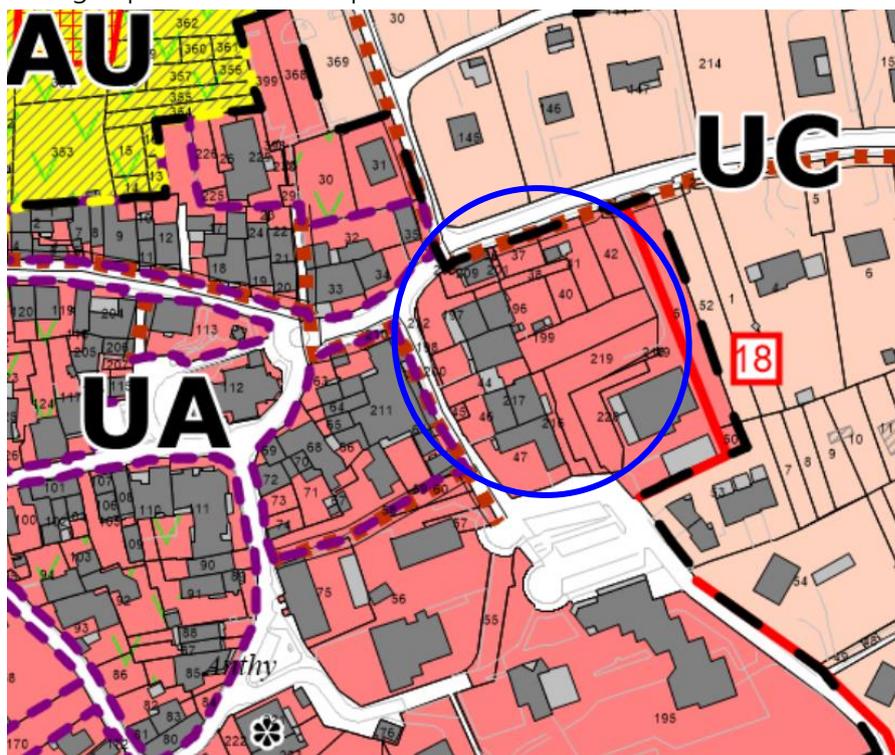
Afin de rendre possible le projet de logements, déclaré d'intérêt général, il est décidé :

- De réduire la servitude de préservation du patrimoine bâti sur l'îlot concerné par le projet (L151-19 du code de l'urbanisme).
- De supprimer la servitude « espaces jardinés en milieu urbain » (L151-23 du code de l'urbanisme).

Zonage approuvé (30 Mai 2017)



Zonage après mise en compatibilité



Les évolutions de règlement

Le projet s'inscrira dans le règlement de la zone UA, en cohérence avec la volonté d'une insertion réussie dans le tissu originel du chef-lieu.

Les annexes 1 et 2 du règlement, portant sur l'inventaire des espaces jardinés et des bâtiments patrimoniaux, sont mis à jour afin d'ôter les éléments concernés par notre projet.