

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE SAVOIE

COMMUNE D'ARMOY

ENQUÊTE PUBLIQUE

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Table des matières

1-Dispositions administratives préalables

Nature du projet soumis à l'enquête
Objet de l'enquête publique
Prescription de l'enquête
Désignation du commissaire enquêteur
Cadre juridique

2-Composition du dossier de l'enquête

3-Organisation de l'enquête

Historique et contacts préalables
Mesures de publicité

4-Déroulement de l'enquête

Accueil du public
Ambiance de l'enquête
Registre d'enquête
Observations consignées aux registres, notes, courriers ou courriels annexés aux registres
Permanences en mairie d'Armoay

5-Présentation du projet

6-Examen, analyse des observations, avis ou remarques formulés par le public

7-Procès-verbal de synthèse

1. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES

Le premier janvier 2017, la compétence urbanisme de la commune d'Armoy a été transférée à la Communauté d'Agglomération de Thonon-les-Bains, qui a repris la conduite de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme engagée par le conseil municipal par délibération en date du premier septembre 2015.

La délibération prescriptive précitée précisait les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation.

La communauté d'Agglomération de Thonon, par délibération n° DEL2018.078 en date du 24 avril 2018, a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet d'élaboration du PLU d'Armoy.

La présente enquête, conformément à l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, relative à l'élaboration du PLU d'Armoy, a été prescrite par arrêté de Monsieur le président Thonon Agglomération n° ARR-URB 2018-010 en date du 05 /09/2018, acte certifié exécutoire compte tenu de sa télétransmission en préfecture le 07/09/2018.

Monsieur Jean Paul Bron, ingénieur retraité, demeurant 30, impasse du Four, 74930 à PERS-JUSSY, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble par décision n°E18000191/38 en date du 14.06.2018.

Cadre Juridique - Mention des textes requis

Code de l'urbanisme : L.153-19 et suivants, L. 153-11 et suivants, R. 153-3 et suivants,

Code de l'environnement : articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants.

2 .COMPOSITION DU DOSSIER DE L'ENQUÊTE

Délibération du 1septembre 2015 relative à l'élaboration de la révision du PLU.

Délibération du n° DEL.2018.078 en date du 24 avril 2018 : bilan de la concertation et arrêt du projet

Avis des personnes publiques associées

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)

3-ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Historique et contacts préalables

- 06.06.2018 : Contact avec le Tribunal Administratif de Grenoble sollicitant ma nomination
- 14.06.2018 : Nomination du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Grenoble.
- 11.07.2018 : Contact téléphonique avec Monsieur Laroche, chargé de mission urbanisme à la Communauté d'Agglomération de Thonon
- 17.07.2018 : Réunion au siège de la Communauté d'Agglomération au château de Thénières à Ballaison avec Monsieur Laroche, chargé de mission urbanisme à la Communauté d'Agglomération de Thonon pour l'organisation de l'enquête.
- 05.09.2018 : Arrêté n° ARR-URB 2018-010 de Thonon-agglomération pour mise à l'enquête publique de l'élaboration du plan local d'urbanisme.
- 05.09.2018 : visite de la commune avec Monsieur Daniel Chaussée, maire d'Armoy.
- 01.10.2018: Ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la commune d'Armoy
- 02.11.2018 : Fermeture de l'enquête publique et clôture du registre par le CE et du registre dématérialisé.
- 07.11.2018 : Présentation du procès-verbal d'enquête à Monsieur le Maire d'Armoy et à Monsieur Laroche chargé de mission urbanisme à Thonon-Agglomération
- Thonon-Agglomération a produit un mémoire en réponse en date du 12/11/2018.
- 22.11.2018 dépôts du rapport et des conclusions à Thonon-Agglomération-château de Thénières

Mesures de publicité

Les dispositions prévues par la loi en pareil cas ont été respectées.

- Publicité sur les journaux

Le Dauphiné Libéré du 14/09/2018

Le Messenger du 13/09/2018

Le Dauphiné Libéré du 01/10/2018

Le Messenger du 04/10/2018

- Publicité par affichage et sur le site

Du 14.09.2018 au 02.11.2018, l'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique prescrite par arrêté n° ARR-URB 2018-010 du lundi 01 octobre à 9 heures au vendredi 02 novembre 2018 à 12 heures, portant sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme a été assuré sur les panneaux d'affichage de la mairie d'Armoy, sur les panneaux situés sur les secteurs de la commune sous la forme d'une affiche en format A2 sur un fond jaune fluo et sur le site internet de la commune.

Cet affichage fait l'objet d'un certificat d'affichage.

Dossier

Conforme à la réglementation, il a été tenu à la disposition du public du 01.10.2018 au 02.11.2018 inclus pendant les heures d'ouverture de la mairie d'Armoy. Il était également consultable sur le site internet de la commune et un ordinateur dédié à l'enquête était à la disposition du public.

Le dossier d'enquête était également disponible sur le site internet de la Communauté d'Agglomération WWW.cc-baschablais.com.

4-DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Accueil du public

Le public était accueilli dans une salle de réunion mise à disposition de l'enquête pour les permanences. Les tables étaient suffisamment grandes pour consulter avec aisance les dossiers. La confidentialité était assurée car le public pouvait attendre à l'extérieur de la salle.

Ambiance de l'enquête

Aucun incident à signaler.

Le 02.11.2018 à 12h00, le registre d'enquête d'utilité publique, ouvert et paraphé par mes soins, a été clos et signé par mes soins.

Le 02-11.2018 à 12h00, le registre dématérialisé a été fermé automatiquement

Observations consignées aux registres, notes, courriers et courriels annexés aux registres

Personnes venues se renseigner pendant les permanences sans laisser d'observations : 5

Observations consignées au registre d'enquête en mairie d'Armoy : 13

Observations consignées au registre d'enquête à Thonon Agglomération : 0

Notes ou courriers annexés au registre d'enquête mairie d'Armoy : 31

Courriels sur registre dématérialisé ; 10 396 visiteurs, 679 téléchargements

Permanences en mairie d'Armoy

- le 01. 10.2018 de 09 h00 à 12 h00
- le 13. 10.2018 de 09 h00 à 12 h00
- le 17. 10.2018 de 14 h00 à 17 h00
- le 29. 10.2018 de 09 h00 à 12 h00
- le 02. 11.2018 de 09 h00 à 12 h00

5. PRÉSENTATION DU PROJET

- SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET INTERCOMMUNALE DE LA COMMUNE

La commune d'Armoy est entourée par les communes du Lyaud, Thonon-les-Bains, Marin. Elle est située à 1km au nord-Ouest du Lyaud. Elle est située à 633m d'altitude. Le ruisseau de la Creuse est le principal cours d'eau qui traverse la commune d'Armoy.

L'attractivité de la commune se justifie par la qualité du cadre de vie qu'elle offre et également par sa situation géographique, à proximité immédiate du centre de Thonon-les-Bains.

La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération « Thonon Agglomération » et dépend de l'arrondissement de Thonon-les-Bains.

- LA DÉLIBÉRATION PRESCRIPTIVE SOULIGNAIT LES OBJECTIFS SUIVANTS :

Volet socio-économique :

- Maintenir et développer la diversité des fonctions urbaines dans le chef- lieu
- Favoriser une production équilibrée de logements aidés
- Offrir des alternatives à la production de logements individuels en favorisant les typologies d'habitats intermédiaires et plus denses
- Encourager l'économie locale en instaurant des conditions favorables à la création de nouvelles activités commerciales et artisanales
- Conforter et développer les déplacements doux, notamment les chemins pour relier les différents lieux de vie (Chef-lieu, Lonnaz, Ermitage)
- Préserver le potentiel agricole dans la recherche d'un équilibre entre l'urbanisation et la protection des espaces naturels
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural

Volet environnemental et paysager

- Préserver la qualité et l'identité paysagère en respectant les ouvertures sur le lac Léman et les perspectives sur les montagnes, notamment la Dent d'Oche
- Localiser et protéger les continuités et les corridors écologiques en prenant en compte les espaces naturels qui participent aux diverses fonctionnalités du territoire (Bois de Ville, Natura 2000, ZNIEFF,...)
- Prendre en compte le SCOT du Chablais et le programme de l'habitat, en anticipant leurs révisions.

LA CONCERTATION

La délibération prescriptive en date du premier septembre 2015 précisait les modalités de la concertation : celle-ci s'est déroulée conformément à la délibération.

Organisation de réunions publiques d'informations et de débats qui se sont tenues dans des locaux municipaux

- En juillet 2016 : sur la démarche et les grands objectifs de l'élaboration du PLU,
- En novembre 2016 : sur la démarche et les grands objectifs de l'élaboration du PLU,
- En mars 2017 : sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

La population a été informée de ces réunions publiques par diffusion de lettres d'information spécifiques au PLU, par la publication de l'avis dans les journaux locaux, par affichage en mairie et par diffusion sur le site internet de la mairie.

Une information régulière a été réalisée dans le bulletin municipal et sur le site internet de la mairie de l'avancée de la procédure pendant toute la durée de la concertation.

Les documents d'information (Porter à Connaissance, éléments de diagnostic, PADD...) ont été mis à disposition du public au fur et à mesure de l'avancement de la procédure et des études. Un registre a été mis à la disposition du public en vue de recueillir les observations éventuelles pendant toute la durée des études.

Les remarques d'intérêt général formulées par la population (lors des réunions publiques, sur les registres ou par courriers transmis en mairie) ont été analysées et présentées au conseil d'agglomération qui a tiré un bilan globalement positif de la phase de concertation.

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Synthèse du diagnostic

Démographie/logements

Armoiy a connu un développement très important depuis 50 ans. Avec 1275 habitants en 2013, sa population a été multipliée par 5 en une quarantaine d'année. Le développement s'est traduit par une urbanisation de faible densité, très largement dominé par la maison individuelle.

La part de l'habitat locatif reste très faible et la commune ne compte aucun logement aidé. La tension foncière est forte dans le Chablais, et le marché du logement devient de plus en plus sélectif, voire discriminatoire. Le parcours résidentiel est très compliqué voire inexistant. Il en résulte une croissance démographique portée très majoritairement par l'arrivée de nouveaux habitants, aux niveaux de vie de plus en plus élevés, ce qui peut nuire aux équilibres sociaux.

Economie

La commune est dotée d'un nombre conséquent de commerces et services de proximité, localisés au centre village. Elle dispose d'un nombre non négligeable d'hébergements touristiques. La commune compte 13 artisans et 3 exploitations agricoles. Le secteur agricole a été fragilisé avec la disparition progressive des espaces agricoles au profit du développement de l'urbanisation.

Fonctionnement du territoire

La problématique de la mobilité est particulièrement importante dans le Chablais, avec une augmentation des déplacements individuels motorisés. Ce phénomène est amplifié par la faible fréquence de la ligne de bus régulière. Des réflexions sont engagées sur les moyens de faciliter le co-voiturage. Le réseau communal modes doux reste insuffisamment développé.

Equipements

La commune dispose de quelques équipements (mairie, salle polyvalente, salle de réunion, bibliothèque, aire de jeux, terrain de football, terrains de tennis. Les équipements scolaires sont de gestion intercommunale.

Étude des enveloppes urbanisées

L'étude des enveloppes urbaines permet d'identifier et de mesurer le potentiel urbanisable en leur sein. A partir de là, les extensions envisagées dans le projet de PLU sont justifiées au regard des espaces encore disponibles au sein des enveloppes urbaines (à urbaniser en priorité) et du projet communal en termes de croissance démographique et de besoins économiques et d'équipement.

L'urbanisation d'Armoy a été :

- fortement consommatrice d'espace
- s'est faite au gré des opportunités foncières en laissant de nombreux espaces vides

Il en résulte un potentiel d'accueil important au sein des enveloppes urbanisées de :

- 48 « dents creuses » de 700m², chacune retenue comme présentant un potentiel d'urbanisation,
- 6 espaces interstitiels de 2,78 ha, au total
- 2 secteurs potentiels du tissu urbain existant.

Le projet de PLU doit tenir compte des autorisations délivrées par rapport au POS redevenu opposable suite à l'annulation du PLU par le conseil municipal en date du 12 juin 2013 après un recours au TA.

Etat initial du site et de l'environnement

Biodiversité et dynamique écologique

Les milieux naturels et agricoles occupent plus de la moitié de la superficie du territoire.

Terres agricoles : 16,73ha, forêts et milieux semi-naturels : 381ha, territoires artificialisés : 88,84ha, zones humides et surfaces en eau : 4,4ha. Soit un total de 490,97ha.

Les zones d'inventaires et de gestion conventionnelle

Site Natura 2000 : ZSC Zones humides du bas Chablais, 3,6ha

Zones d'inventaires : ZICO Lac Léman, 5,89ha

Convention Ramsar « Léman » : 5,94ha

ZNIEFF type I : La Dranse, du pont de Bioge au lac Léman 123,04ha
Marais de Prat-Quémond : 1,92ha
Forêt de Thonon : 101,094ha

ZNIEFF type II : Zone humide du Bas Chablais 320,95ha

Inventaire Départemental des Zones Humides : Marais de Prat-Quémond/Sur Lonnaz 3,62ha
Inventaire Régional des Tourbières : Tourbière de Prat-Quémond

Les enjeux régionaux relatifs à la préservation et à la remise en bonne état des continuités écologiques ont été cartographiés.

Dans le secteur d'Armoy, divers enjeux ont été identifiés d'après la carte de spatialisation des enjeux relatifs aux continuités écologiques :

- Restauration des continuités écologiques en secteur d'urbanisation dense présentant des dynamiques de conurbation.
- Maintien des continuités écologiques en secteur d'urbanisation diffuse présentant des phénomènes d'étalement urbain et de mitage du territoire.

Une partie du territoire communal est cartographiée en tant que réservoir de biodiversité, qu'il faut préserver ou remettre en état.

Le projet a bien pris en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique et la trame écologique du SCOT du Chablais.

Ressource en eau

Le SDAGE

Le projet rappelle les neuf orientations fondamentales du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux(SDAGE) Rhône-Méditerranée 2016-2012.

Le contrat rivière des Dranses et de l'Est Lémanique

Le contrat est porté par le Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais(SIAC).

Le programme du contrat rivière se décline en plusieurs volets :

- Amélioration de la qualité des eaux
- Préservation, restauration et gestion des cours d'eau et des zones humides
- Prévention, protection contre les crues et gestion des risques inondation
- Gestion globale de la ressource en eau
- Communication et sensibilisation : valorisation des milieux aquatiques

Le Contrat de territoire du Sud-Ouest Lémanique(SOL)

Les objectifs visés par le contrat de territoire sont :

- Atteindre et préserver une bonne qualité des eaux superficielles et souterraines.
- Assurer la gestion quantitative de la ressource en eau.
- Préserver, restaurer et valoriser les milieux aquatiques.
- Assurer la gestion des risques naturels pour les biens et les personnes.
- Communication, coordination et suivi.
- Gérer durablement la forêt.

L'alimentation en eau potable

L'exploitation et l'entretien des ouvrages sont gérés par le syndicat des moises

L'alimentation d'Armoy est assurée par les sources situées sur le Lyaud. Toutes ces sources sont protégées par des périmètres de protection.

L'augmentation de population est basée sur l'essor démographique envisagé par le SCOT, soit 2,4%. Ce qui entrainerait en 2030, une consommation maximale de 104 000m³/an. Cette consommation serait largement couverte par la production maximale de 246 000m³/an. Cette production serait assurée par les sources actuelles, avec un complément de la Grande fontaine et le surpresseur sur Allinges.

Sécurité incendie

A Armoy, la réserve réglementaire de 120 m³ est assurée. On relève 18 poteaux non conformes sur 42. Des travaux de réhabilitation sont prévus sur Lonnaz.

Assainissement

Le système d'assainissement est géré par Thonon Agglomération pour le système de collecte et par le Syndicat d'Épuration des Régions de Thonon Evian (SERTE) pour le système de traitement dans la station d'épuration de Thonon à Vongy.

Un schéma d'assainissement communautaire a été réalisé et approuvé le 13 décembre 2010.

Le système d'assainissement non collectif (SPANC) a été mis en place avant la création de la Communauté de Communes des collines du Léman.

A ce jour, 48,3% des logements sont raccordés au réseau d'assainissement collectif et 288 habitations sont assainies de façon individuelle.

La gestion des eaux pluviales

La grande majorité des sols de la commune est propice à l'infiltration des eaux pluviales. De ce fait, le réseau est réduit.

Extraction de matériaux

Aucune carrière en exploitation sur le territoire communal.

Ressources énergétiques, gaz à effet de serre(GES)

Le SRCAE a été approuvé le 24 avril 2014. Il se décline à l'échelle locale à travers les Plans Climat-Energie Territoriaux (PCET).

Les déplacements

Les déplacements domicile-travail se faisaient (source INSEE) pour 88% en véhicules motorisés particuliers, contre 5% en transports en commun.

Le transport en bus : une ligne Thonon-Bellevaux (6 passages/ jour)

Il n'existe pas de gare sur la commune, la plus proche se trouve à Thonon-les-Bains.

La liaison ferroviaire « Léman express » dont la mise en service est prévue pour 2019, permettra d'optimiser les temps de parcours et d'augmenter les fréquences de passage. Elle répond à une logique d'aménagement durable du territoire en proposant une offre de transport collectif qui favorise le report modal, la promotion des mobilités douces et le désengorgement des routes.

Les modes doux : Le Chablais dispose depuis 2013, « d'un schéma cyclable » ayant pour but de définir une politique d'aménagement en matière de déplacement cyclable, également en lien avec les autres modes de transport. Ce schéma montre que le territoire du Chablais est plus propice à la pratique sportive du vélo qu'à la pratique quotidienne, compte tenu de la topographie du territoire, des conditions climatiques, des infrastructures cyclables discontinues, de la présence d'axes majeurs qui constituent des coupures à la progression des modes doux.

Risques naturels et technologiques

La commune dispose d'une carte des aléas au 1/5000 éditée en 2003 où sont reportés : les manifestations torrentielles, les glissements de terrain, les chutes de pierres, les zones humides. Elle ne dispose pas d'un plan de prévention des risques naturels (PPRn).

Elle n'est pas couverte par un plan de prévention des risques technologiques (PPRt)

Les dispositions réglementaires du PLU

Les zones urbaines (U)

En cohérence avec les objectifs induits du PADD

- Renforcer l'attractivité et améliorer le cadre urbain du centre-village, au bénéfice de son animation et de la vie de proximité.
- Mettre en place les conditions propices à une mobilité plus diversifiée afin de répondre aux besoins du plus grand nombre.
- Œuvrer pour un développement démographique maîtrisé et qualifié, permettant l'intégration progressive des nouveaux habitants et qui soit compatible avec les capacités financières de la commune en matière de fonctionnement.
- Mieux encadrer l'évolution du paysage communal « habité ».
- Favoriser un développement urbain plus durable par la réduction de son empreinte écologique et la prise en compte des risques et des nuisances.

- Soutenir les activités artisanales et tertiaires, afin notamment de préserver une certaine dynamique de vie sur la commune.

Le secteur UHc (2,8ha) : correspondant au centre village

Le secteur UHc-oap1 (1,2ha) : localisé en entrée EST du centre-village : il constitue le seul espace permettant la réalisation de logements collectifs, dont une partie à vocation sociale, en réponse au besoin de diversification de l'offre de logements.

Le secteur UHh (88ha) : correspond aux différents hameaux de la commune

Le secteur UHh-oap2 (0,4ha) : localisé à proximité du centre-village : il vise à permettre la réalisation de logements intermédiaires à vocation sociale, en réponse aux objectifs du PLH.

La zone UE (1,4ha) concerne les secteurs à usage principal d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Pour, notamment renforcer l'attractivité et améliorer le cadre urbain du centre-village et mettre en place les conditions propices à une mobilité plus diversifiée

Les zones à urbaniser (AU)

Le PLU classe en zone 2AUH (3,3ha) d'urbanisation différée, 7 secteurs.

La zone agricole (A) (96,3ha) : deux secteurs d'intérêt paysager ont été retenus au sein de la zone agricole : « La crotte à Polailon » et « La mouille Paccot ».

Sont classés en zone agricole » les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone naturelle (N) (296,8ha)

Comprenant le secteur Ne (59,4ha), correspondant à l'emprise du stade et du tennis et espace de loisir.

Et un secteur Ngv (0,15ha) emprise de terrain pour les gens du voyage.

Les périmètres de mixité sociale

Au sein des secteurs UHc et UHh, toute opération de plus de 8 logements devra comporter au minimum 20% de logements aidés.

En secteur UHc-oap1 : 30% des logements réalisés devront être des logements locatifs socialement aidés.

Les Emplacements réservés notés au document graphique

11 emplacements réservés pour l'aménagement de linéaires piétonniers, l'aménagement d'un arrêt de bus sécurisé et la sécurisation des carrefours.

1 emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux

L'OAP « Patrimoniale »

Fiche action 1 : protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune.

Fiche action 2 : protéger et mettre en valeur le grand paysage.

Fiche action 3 : protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.

❖ **PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE-PADD**

Le PADD s'articule autour de 3 axes principaux :

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

- Renforcer l'attractivité et améliorer le cadre urbain du centre village, au bénéfice de son animation et de la vie de proximité.
- Mettre en place les conditions propices à une mobilité plus diversifiée afin de répondre aux besoins du plus grand nombre.
- Œuvrer pour un développement démographique maîtrisé et qualifié, permettant l'intégration progressive des nouveaux habitants et qui soit compatible avec les capacités financières de la collectivité en matière de fonctionnement.

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

- Protéger, pour leur valeur environnementale et/ou paysagère, et ce de manière différenciée, en fonction de leurs sensibilités et de leurs usages, les espaces naturels et agricoles nécessaires au maintien de la biodiversité et porteurs de l'identité de la commune.
- Mieux encadrer l'évolution du communal « habité ».
- Favoriser un développement urbain plus durable par la réduction de son empreinte écologique et la prise en compte des risques et des nuisances.

Axe 3 : Valoriser le potentiel économique local

- Mettre en œuvre les conditions favorables au maintien et à la diversification de l'activité agricole sur la commune.

- Soutenir les activités artisanales et tertiaires, afin notamment de préserver une certaine dynamique de vie sur la commune.
- Soutenir le développement des activités touristiques et de loisirs, dans le respect des sensibilités du territoire.

➤ **COMPATIBILITE DU DOCUMENT AVEC LES DOCUMENTS LOCAUX DE RANGS SUPERIEURS**

Le PLU d'Armoy doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Chablais et notamment la charte architecturale et paysagère du Chablais. Il doit être compatible avec le PLH de la Communauté de Communes du Léman, approuvé en 2011.

Il doit être conforme aux dispositions liées à la loi montagne applicable à l'ensemble du territoire communal et prendre en compte les servitudes d'utilité publique.

Le PLU doit être compatible :

- avec le SDAGE Rhône-Méditerranée entré en vigueur le 21 décembre 2015.
- avec les objectifs de gestion des risques inondation (PGRI) Rhône-Méditerranée

Le PLU doit prendre en compte :

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE).

Réponse à l'objectif de 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 mais aussi de diversification, tant en type qu'en mode d'habitat, de l'offre de logement.

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

6. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

1-Services de l'état

Les services de l'état rappellent les différents rebondissements subits par les documents d'urbanisme ces dernières années.

Le retour au POS, avec des droits à construire importants, la situation géographique privilégiée de la commune et la crainte d'un futur PLU, ont conduit les propriétaires à déposer de nombreux permis de construire.

Ces permis délivrés exclusivement pour des maisons individuelles rendent problématique la compatibilité du PLU avec le SCOT du Chablais approuvé le 23 février 2012.

Le PLU, qui pose question sur la place laissée à l'habitat individuel, avec des marges de manœuvre qui sont sans doute faibles pour rectifier la situation, affiche comme principale dispositions de :

- renforcer le centre- village avec un programme ambitieux de renouvellement urbain autour de logements collectifs, de commerces et d'espaces publics au sein de deux OAP ;
- classer en 2AUH des tènements enchâssés dans l'enveloppe urbaine et un secteur contigu au centre village pour temporiser les rythmes de construction.

La commune est soumise à la loi montagne.

La synthèse des enjeux exprimés par l'Etat, 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 projet de PLU, au regard des enjeux identifiés, appelle les observations suivantes :

Parti d'aménagement

Les Services de l'Etat rappellent le parti d'aménagement exposé dans le (PADD)

Compatibilité avec le SCOT

La commune est largement dominée par l'habitat individuel (90% selon le rapport de présentation page 11), même si le PLU projette de diversifier l'offre de logements, à travers 2 OAP, « à échéance du PLU.

75% de logements individuels seront réalisés » (page 121 du rapport de présentation).

Ces éléments ne permettent pas d'assurer la compatibilité du PLU avec le SCOT.

Consommation de l'espace agricole, naturel et forestier

Dans la mesure où les autorisations déposées mais non réalisées à ce jour permettraient d'étendre l'enveloppe urbaine, il apparaît nécessaire :

- de disposer d'un plan qui représente le parcellaire actuel en différenciant celles déjà réalisées de celles qui ne le sont pas ;
- de redéfinir l'enveloppe urbaine au plus juste sans ouvrir de nouveaux droits à construire dans des zones où les autorisations délivrées ne seront pas mises en œuvre.

Au regard de la surconsommation d'espace et de l'incompatibilité avec le SCOT, ce travail de redéfinition de l'enveloppe urbaine au plus juste est indispensable.

Prise en compte des espaces naturels et agricoles, de l'environnement et des paysages

Evaluation environnementale

Le projet est soumis à l'avis de l'autorité environnementale du fait de la présence d'un site natura 2000, en limite Sud de la commune.

Continuité écologique et zones humides

Les continuums écologiques sont pris en compte, les connexions entre les réservoirs de biodiversité sont maintenues sur l'ensemble du territoire et vers les territoires voisins.

Une zone humide est répertoriée et protégée par une trame spécifique

Espaces agricoles

La zone A, d'une surface de 96,34 ha, correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les dispositions du règlement de la zone A sont satisfaisantes.

Les dispositions du règlement de la zone N sont globalement satisfaisantes, sous réserve de la définition plus précise des constructions et installations autorisées (bâtiments d'exploitations agricoles et forestières et locaux techniques et industriels des administrations publiques).

Mixité sociale

Le PLU ne permettra pas d'atteindre totalement l'objectif du PLH de l'ex Communauté de Communes des Collines du Léman, puisqu'il prévoit la réalisation d'environ 25 LLS sur les deux OAP du centre village. Mais il faut noter, l'effort de la commune en la matière.

Au niveau des seuils de logements sociaux obligatoires, il conviendrait de mettre en cohérence le rapport de présentation, le règlement et les OAP.

Prise en compte des ressources naturelles

Quelques observations sur les prescriptions à mettre en place au niveau du périmètre rapproché du captage de « Grande fontaine », pour des parcelles à raccorder à l'assainissement collectif.

Prise en compte des risques naturels

La prise en compte des risques naturels dans le projet de PLU est satisfaisante.

Sites et sols pollués

Il existe 3 sites potentiellement pollués : l'épicerie avec distribution d'essence, un ancien dépôt sauvage d'ordures, une ébénisterie située « chemin de la pépinière ».

Mines

La commune d'Armoiy est concernée par l'ancienne concession minière de lignite d'Armoiy-Lyaud.

Conclusion

Tout en saluant la volonté exprimée par le PLU de renforcer le cœur de village et en soulignant la nécessité pour la commune de disposer rapidement d'un PLU afin de contenir le développement de l'habitat individuel, les Services de l'Etat émettent un avis défavorable au projet de PLU de la commune d'Armoiy au regard de la consommation excessive d'espace et de l'incompatibilité avec le SCOT du Chablais.

Pour la suite de la démarche, il est indispensable de mettre à jour le document d'urbanisme pour qu'il soit le reflet exact de la situation actuelle du bâti.

A partir de ce document à jour, il est indispensable de limiter drastiquement les possibilités de constructions individuelles en délimitant l'enveloppe urbaine au droit du bâti existant. Un état des lieux exhaustif des autorisations d'urbanisme délivrées et l'état de leur réalisation devra être fait. Concernant les autorisations de construire en dehors des dents creuses non concrétisées à ce jour, les droits ne pourront être prorogés.

Avis CE

La position des Services de l'Etat apparaît logique eu égard à la situation que connaît la commune, suite aux différents rebondissements des documents d'urbanisme ces dernières années. Il apparaît nécessaire de limiter à la fois la consommation d'espace et le développement de l'habitat individuel pour se rapprocher de la compatibilité avec le SCOT du Chablais.

Il est urgent de développer des logements intermédiaires pour assurer la mixité sociale et générationnelle.

2-Commission Départementale de Préservation Des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier du 23 août 2018

- Considérant que le projet prévoit une consommation excessive d'espace, incompatible avec le SCOT du Chablais,
- Considérant néanmoins que le projet manifeste la volonté des élus de renforcer le cœur de village,
- Considérant qu'il est nécessaire et urgent que la commune dispose d'un PLU,

A l'unanimité des membres présents, la CDPENAF émet :

- un avis défavorable au titre de l'article L153-17 du code de l'urbanisme

- un avis favorable au titre de l'article L 151-12, sous réserve de prendre en compte les observations sur le règlement des zones agricoles et naturelles,
- un avis favorable au titre de l'article L 151-13.

Elle demande que Thonon Agglomération limite drastiquement les possibilités de constructions individuelles en délimitant l'enveloppe urbaine au droit du bâti existant. Un état des lieux exhaustif des autorisations d'urbanisme délivrées et l'état de leur réalisation devra être fait. Concernant les autorisations de construire en dehors des dents creuses non concrétisées à ce jour, les droits ne pourront être prorogés.

Avis CE

L'avis de la CDPENAF confirme l'avis des Services de l'Etat.

3-Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc 73-74

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 les 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

Avis CE

S'agissant de la réduction du nombre de constructions individuelles, la Chambre d'Agriculture rejoint les positions des services de l'état et de la CDPENAF.

Pour le reste, les demandes de la Chambre doivent être prises en compte.

4-CCI Haute-Savoie

La CCI Haute-Savoie donne un avis favorable au projet de PLU.

Avis CE

Prend acte de l'avis favorable de la CCI

5-Département Haute-Savoie

Le département, après avoir pris connaissance du dossier de PLU arrêté donne un avis favorable au projet d'élaboration moyennant la prise en compte des observations suivantes :

- Limiter la création de nouveaux accès sur les routes départementales
- Intégrer la notion d'accès sécurisés dans le règlement
- Gérer les eaux pluviales aux abords des routes départementales
- Consulter le département sur les emplacements réservés (ER) à proximité des routes départementales

Avis CE

Prend acte de l'avis favorable du département. La commune prendra en compte les observations du département.

6-Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais

Le SCOT du Chablais a été approuvé le 23 février 2012.

Le rapport de présentation précise que deux secteurs de la zone agricole sont concernés par la mise en place d'une trame au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme pour les espaces d'intérêt paysager. Le plan de zonage devrait traduire cette trame.

Définition de l'enveloppe urbanisée :

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 tenements concernés doivent être pris en compte dans les calculs du potentiel de développement du PLU.

Besoins en logements et surfaces :

Le projet de PLU dépasse le cadrage du SCOT, d'autant plus, si on considère les logements qui seront produits dans les zones 2AU estimés à une centaine de logements.

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

Typologies d'habitat :

L'effort de rééquilibrage doit être porté sur les secteurs d'OAP. L'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. Les deux OAP de renouvellement urbain, seuls leviers pour la mixité de l'habitat, doivent intégrer des objectifs ambitieux de typologie et de densité.

OAP1 : il paraîtrait pertinent d'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. Il paraîtrait logique de définir le même CES de 0.50 dans les deux zones.

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

L'OAP2 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.

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'OAP 2.

Avis CE

L'avis du Syndicat d'Aménagement du Chablais me paraît pertinent, notamment quand il fait la synthèse de la problématique du logement sur la commune : « de manière générale, tout effort permettant le développement d'habitat collectif et intermédiaire doit être entrepris, et notamment sur les futures zones actuellement classées 2AU, qui devront accueillir d'autres formes bâties que la maison individuelle, en particulier de l'habitat intermédiaire adapté au tissu urbain ».

Thonon Agglomération prendra bonne note des observations pour corriger le document graphique et le rapport de présentation.

Thonon agglomération étudiera la possibilité d'augmenter la densité sur le secteur OAP1, 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.

7-Thonon- Agglomération

Compatibilité avec le PLH

Le nombre de logements sociaux à réaliser est bien, à minima, celui de l'ancien PLH, soit 31 LLS

Mixité fonctionnelle et sociale

Le seuil initial de 8 logements semble le plus approprié, pour éviter l'essaimage de LLS où pour l'instant aucun opérateur social n'est présent.

Appliquer le pourcentage en nombre de logements, mais également en « surface de plancher » (se prémunir d'une production de LLS uniquement de petites typologies).

Zones 2 AUH

Bien qu'à urbaniser à long terme, elles pourraient être fléchées comme devant intégrer du logement social (locatif et accession), sans forcément à ce stade, définir une SMS précise (rapport de présentation).

Article 4-2

La possibilité de réaliser des toitures terrasses ou d'attiques facilitera l'insertion paysagère d'opérations plus denses, voire les possibilités de réaliser des opérations avec une performance énergétique au-delà des normes réglementaires.

Zone UHh

Les dispositions de ces articles sous-tendent la réalisation de maison individuelle pure, alors que de grandes parcelles sont encore disponibles et pourraient accueillir des opérations en habitat intermédiaire, en cohérence avec la SMS définie (redéfinie) pour ces secteurs.

Conclusion de Thonon-Agglomération

Les dispositions prévues dans les deux secteurs en OAP (emplacement réservé et servitude de mixité sociale) permettent d'identifier un potentiel minimal d'environ 36 locatifs sociaux.

L'impact des servitudes de mixité sociale qui s'applique sur les autres secteurs est plus difficilement évaluable :

- les dispositions réglementaires tendent à réaliser majoritairement de l'habitat individuel
- la possibilité laissée au porteur de projet de « choisir » entre locatif ou accession sociale.

Cependant sur la base des 31 logements locatifs sociaux restant à réaliser (ex PLH des collines du Léman) et dans l'attente de l'approbation du PLH d'agglomération, les dispositions en faveur de la mixité sociale prévues dans le projet de PLU sont adaptées.

Par ailleurs, la commune ne disposant pas de logement social et aucun projet n'étant à ce jour identifié, il est important de réfléchir, en parallèle de la mise en place du PLU, à une action foncière pouvant faciliter l'amorce rapide d'une opération.

Avis CE

Zone 2 AUH

Deux observations me paraissent devoir retenir l'attention de la collectivité :

1/ les zones 2 AUII à urbaniser à long terme, pourraient être fléchées comme devant intégrer du logement social (locatif et accession), sans forcément à ce stade, définir une SMS précise (rapport de présentation).

2/Article 4-2

La possibilité de réaliser des toitures terrasses ou d'attiques pour faciliter l'insertion paysagère d'opérations plus denses, voire les possibilités de réaliser des opérations avec une performance énergétique au-delà des normes réglementaires.

**7- AVIS COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS
NOTÉES
AUX REGISTRES D'ENQUÊTE D'UTILITÉ PUBLIQUE**

1-Madame Frossard Paulette, 14 rue du Chablais, Thonon

Elle est passée en mairie d'Armoy le 9/10/2018 consulter le PLU et elle a constaté que se tenait une réunion commission PLU. Elle demande si cela est légal alors que le PLU est en cours d'enquête. Il lui semble que le PLU devrait être refait s'il s'avère que le dossier arrêté par Thonon-Agglo a été modifié.

Avis CE

La commune a parfaitement le droit d'organiser des commissions d'urbanisme pendant le déroulement de l'enquête, notamment pour étudier les dossiers en cours d'instruction. Le document soumis à l'enquête publique est bien le projet de PLU arrêté par Thonon-Agglomération. Quelques incohérences avec le rapport de présentation ou erreurs matérielles seront corrigées dans le document définitif.

2- Monsieur Cettour Baron Philippe – Monsieur Frossard Gilbert – Madame Prémat Sylvie

Propriétaires respectivement des parcelles 000 AA 94 - AA 95 – AA96, ils sollicitent la révision du déclassement de leurs parcelles qui sont proches du cœur de village, viabilisées et qui ne seront plus jamais exploitées par des agriculteurs.

Avis CE

Les parcelles précitées font partie d'un tènement agricole important. La réalisation de construction sur ces parcelles amènerait une gêne aux fonctionnalités agricoles du tènement et irait à l'encontre d'un des objectifs du PADD du PLU en matière de limitation de la consommation d'espaces agricoles et de protection de la biodiversité.

3-Monsieur Matter Philippe, 99 avenue du stade, 74200 Armoy

Il sollicite la révision du classement en zone agricole de sa propriété cadastrée n°80 afin de la reclasser en zone habitable.

Avis CE

Voir réponse courriel n°3

4-Monsieur Colloud, 3516 Chef lieu, 74200 Armoy

Voir courrier n°1

5-Madame Bernard Alexandra-William, 99b avenue du stade, 74 200 Armoy

Elle sollicite la révision du classement en zone agricole de sa parcelle n°81 afin de la reclasser en zone habitable.

Avis CE

Voir réponse au courriel n°3

6-Madame Chantal Chatel Lonnaz, Monsieur Jean-Claude Denquive

Ils sollicitent une rectification au niveau de la parcelle n°359, pour la remettre en totalité constructible comme elle l'était en 2017. (CU délivré par la mairie). Ce découpage dévalue leur bien et ils ne comprennent pas l'alignement avec la forêt qui ne leur appartient pas.

Ils constatent qu'il n'y a aucune logique, car les parcelles voisines ne sont pas déclassées.

Ils souhaitent transformer leur bien en maison d'hôtes avec construction d'une piscine, de terrains de tennis, annexes et garage. Ce déclassement rend leur projet impossible.

Avis CE

Le découpage retenu ne pénalise pas la propriété déjà bâtie. Le classement en zone N doit être maintenu pour répondre à l'un des objectifs du PADD du PLU en matière de limitation de la consommation d'espace naturel et de protection de la biodiversité.

7-Observations sans nom ni adresse mais qui correspondent au courrier de Monsieur et Madame JANNOT A-M

Ils sollicitent l'attention du commissaire enquêteur sur la situation de la parcelle n° 142 aux Deudes qui est située dans une enveloppe urbaine, donc défini selon le SCOT du Chablais comme espace interstitiel.

Dans la même zone aux Deudes, la parcelle n° 144 située dans la zone urbaine ne doit pas être classée en A.

Sur la parcelle n° 88, leur maison est classée en zone A, alors qu'elle devrait être classée AH.

Dans leur quartier, ils voudraient avoir la confirmation que les parcelles n° 171- 179 resteront bien en zone constructible.

Avis CE

Voir réponse courrier n° 18

8-Monsieur Planchamp Etienne, 63 impasse Mense, 74200 Armoy

Il sollicite des explications sur le classement en zone agricole de son terrain situé sur La Villat ; Lots 287- 299- 89- 90.

Ce terrain, d'une surface de 8000 m², entièrement viabilisé était précédemment classé en zone constructible. Il pense que ce terrain fait partie d'une zone à enveloppe urbaine au sens du SCOT du Chablais. Il constitue un espace interstitiel en continuité d'une enveloppe urbaine. Ce terrain qui est entouré de constructions et de routes fait l'objet ponctuellement d'un usage agricole (bétail) sans aucun droit au bail pour l'exploitant. Il est difficile d'accès pour des engins agricoles.

Avis CE

Les parcelles précitées représentent un tènement agricole important. Reclassez ces parcelles en zone constructible irait à l'encontre de plusieurs objectifs du PADD du PLU en matière de limitation de la consommation d'espaces agricoles, de limitation de l'artificialisation des sols, de limitation de l'étalement urbain et de protection de la biodiversité.

9-Monsieur et Madame Jannot A-M, 35 avenue du stade Armoy, 74200

Voir courrier n°18

10-Madame Leblanc Françoise, Impasse de la ferme, 74200 Armoy

Elle est sidérée par le développement anarchique et systématique des petites maisons individuelles sur chaque bout de terrain constructible. La Haute Savoie est avant tout un lieu de nature, donc avant de prendre des décisions de construction, la nature devrait être au cœur du débat. Il est impératif de laisser des espaces libres (prairies de fauche, arbres, forêts) c'est vital pour l'autosuffisance des besoins alimentaires mais aussi pour maintenir en vie les autres locataires de la terre, c'est-à-dire les animaux.

Elle fait part de suggestions :

- Zone verte de jardins ouvriers entre les lotissements
- Constructions de structures avec deux étages maximum entourées d'un parc plutôt qu'une multitude de petites baraques sans caractère
- Prévision d'allées vertes avec ombrage pour passage cyclistes par exemple
- Plantation de deux arbres pour un arbre abattu
- Limitation du bétonnage des trottoirs

- Création d'un verger communal
- Protection de la flore des Alpes

Elle termine avec un proverbe indien qui dit en substance : « A quoi sert l'argent quand il n'y a plus rien à manger ni bois pour se chauffer »

Avis CE

La gestion de l'urbanisme sur la commune, suite à des cheminement de procédures non maîtrisés, a consisté en définitive à faire de l'urbanisme d'opportunité, au fil de l'eau.

Il en résulte effectivement une consommation excessive de terrains agricoles et un étalement urbain préjudiciable à la biodiversité et aux paysages. Par ailleurs, cette situation rendra impossible la mise en place de transport en commun efficient.

11- Madame Girardoz Odette, 22 chemin de la dame, 74200 Thonon les bains

Elle exprime son mécontentement quant à la décision de classer la parcelle n°83 en zone agricole. Elle attire l'attention sur le fait que, dans cette zone, cette parcelle est entourée de constructions déjà existantes. Elle précise qu'elle a conservé cette parcelle pour son petit-fils.

Avis CE

Cette propriété est située au sein d'un grand tènement agricole. Son classement en zone agricole doit être maintenu. Reclassement en zone constructible cette propriété irait à l'encontre de plusieurs objectifs retenus au PADD du PLU en matière de :

- Limitation de la consommation d'espaces agricoles,
- Limitation de l'artificialisation des sols
- Protection de la biodiversité.

Je rappelle également que cette parcelle est en discontinuité de l'urbanisation existante et que son reclassement en zone UHh serait contraire à la loi montagne applicable sur le territoire de la commune.

12- Monsieur Bernard Comte, 178 route des Deudes, 74200 Armoiy

Il déplore et trouve scandaleuse l'urbanisation effrénée consécutive à l'annulation du précédent PLU. Cette procédure, certes légale, s'est faite au détriment des terres agricoles vitales pour l'avenir. Le maire et son conseil municipal portent une lourde responsabilité : ils ont privilégié les intérêts individuels plutôt que le bien commun.

Une révision au lieu d'une annulation du PLU aurait évité ce gâchis environnemental et financier. Dans cette procédure, les services de l'état, censés œuvrer pour l'intérêt général, ont été inopérants.

Pour ce qui concerne les sentiers à préserver, il demande que le chemin rural dit de la « Procession » soit réhabilité pour permettre le passage du GR5 (il y passait précédemment mais emprunte actuellement une voie communale goudronnée).

Avis CE

La gestion de l'urbanisme sur la commune, suite à des cheminements de procédures non maîtrisés, a consisté en définitive à faire de l'urbanisme d'opportunité au fil de l'eau.

Il en résulte effectivement une consommation excessive de terrains agricoles et un étalement urbain préjudiciable à la biodiversité et aux paysages. Par ailleurs, cette situation rendra impossible la mise en place de transport en commun efficient.

S'agissant du chemin rural de la « procession », la topographie du site, les affaissements de terrain en zone d'aléa rendent très difficile sa réhabilitation.

13- Monsieur Girod Loïc, 266 chemin de la procession, 74200 Armoy

Il sollicite le reclassement de la parcelle n°114 au lieu-dit sur la « villa » en zone UHh. Il constate que celle-ci est la seule du secteur classée en zone N.

Avis CE

Sur ce secteur noté sur la carte des aléas en G3, il me paraît logique de maintenir le classement en zone N.

<p style="text-align: center;">8- AVIS COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS, NOTES, COURRIERS, COURRIELS ANNEXÉS AUX REGISTRES D'ENQUÊTE D'UTILITÉ PUBLIQUE</p>
--

COURRIERS

1-Madame Thérèse Cochard, première adjointe, commission PLU

Elle observe que dans l'OAPI, le nombre de logements est réduit alors qu'il y a une demande de logements locatifs et aidés.

Parkings surdimensionnés : pour qui ? Chantage de l'urbaniste aux propriétaires qui sont pour l'instant vendeur que de l'indivision.

Des bâtis sur des terrains vierges de constructions et parallèlement, on classe des habitations en surface agricole.

Implantation de maisons individuelles positionnées, alors que des maisons récentes ne le sont pas. Cela avant qu'un plan de zonage soit effectué, alors que l'enquête publique est déjà commencée.

Vu les remarques et retour des PPA, la commission PLU a informé Monsieur le Maire que le dossier présenté par l'urbaniste à Thonon Agglo n'était pas celui approuvé et arrêté par la commission.

Doit-on accepter des parcelles de 500m² avec assainissement individuel et sorties sur voies publiques non adaptées ?

Avis CE

La demande de logements locatifs aidés est certainement très forte. Il me paraît normal d'optimiser leur nombre.

Quelques incohérences avec le rapport de présentation ou erreurs matérielles seront corrigées dans le document définitif.

S'agissant des parcelles de 500m² en assainissement individuel : avant d'accorder un permis, le service instructeur doit s'assurer de l'efficacité du système d'assainissement proposé par le pétitionnaire. Dans le cas contraire, il doit faire un refus.

La loi ALUR a supprimé la surface minimum et le COS, ce qui a pour conséquence de rendre possible des divisions de parcelles et des constructions sur de petites surfaces, à l'intérieur des zones pavillonnaires. Les constructions peuvent se faire à 4 mètres des limites séparatives. Il en résulte des pertes d'ensoleillement et des troubles de voisinage.

Les sorties sur voies communales relèvent de la police du Maire.

Le plan de zonage est issu du document d'urbanisme arrêté par le conseil communautaire Thonon-Agglomération, avant la mise à l'enquête publique..

2-Pôle routes Arrondissement de Thonon les Bains

Le pôle routes Arrondissement de Thonon les Bains a transmis à la mairie son avis de gestionnaire de la route départementale RD 26 au niveau de la sortie demandée pour les parcelles section AD n° 134-135 pour la réalisation de deux immeubles de 52 logements.

Les conditions de visibilité sont insuffisantes au droit de l'accès

Les conditions de sécurité au droit de l'accès existant sont insuffisantes

L'arrondissement de Thonon émet un avis défavorable au projet présenté.

Avis CE

Prend note de l'avis pôle routes Arrondissement de Thonon les Bains

3-Monsieur Jean-Marie Dubouloz, 58 rue Marie Ampère, 13300 Salon de Provence

Copropriétaire avec son frère d'une maison entourée d'un jardin au 309, impasse de la ferme à Armoy. Il conteste le classement en zone agricole de cette maison qui est une maison de vacances. Il demande son classement en zone d'agrément.

Avis CE

Cette propriété est située au sein d'un grand tènement agricole. Son classement en zone agricole doit être maintenu. Reclasser en zone constructible cette propriété irait à l'encontre de plusieurs objectifs retenus au PADD du PLU en matière de :

- limitation de la consommation d'espaces agricoles,
- limitation de l'artificialisation des sols,
- protection de la biodiversité et des paysages.

4-Cabinet Merotto Avocats, 28 Avenue de Genève, 74160 Saint-Julien-en-Genevois

A-Pour Madame Lucile Frossard et Monsieur Sylvain Frossard, propriétaires d'une parcelle cadastrée AE n° 113 classée en zone urbaine au plan d'occupation des sols antérieurement en vigueur sur la commune.

Dans le cadre de la procédure en cours, il est prévu de couper littéralement cette parcelle en deux et de classer une partie de celle-ci en zone agricole et l'autre partie en zone urbaine.

Un tel découpage ne respecte pas les limites parcellaires et n'apparaît nullement justifié au regard de la zone concernée.

Le secteur constitue indiscutablement une zone urbanisée, la parcelle étant entourée de construction au Nord, au Sud et à l'Est.

Le découpage de la parcelle n°113 apparaît ainsi contraire à l'objectif du SCOT du Chablais tendant à optimiser l'urbanisation dans l'enveloppe urbanisée.

Il convient par ailleurs de préciser que la parcelle n° 113 est desservie par les réseaux et qu'un permis de construire a été délivré le 18 juillet 2018 pour la réalisation de deux maisons individuelles.

Le classement en zone agricole d'une partie de la parcelle n'est aucunement justifié dès lors que ladite parcelle ne présente aucun potentiel agronomique, biologique ou économique au sens des dispositions de l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme.

Il est donc sollicité le maintien de la parcelle en zone urbaine.

B-Monsieur Gilles Frossard, propriétaire des parcelles n°655 et 656, conteste l'emplacement réservé n°3 qui n'est pas conforme au tracé prévu au PADD, se trouve être en plein milieu d'une installation de téléphonie comprenant un transformateur électrique et un pylône de 25m de hauteur.

Avis CE

Il est très regrettable d'avoir accordé des permis de construire au sein d'un grand tènement agricole. Il convient de ne pas aggraver une situation qui s'apparente à du mitage d'espaces agricoles.

Reclasser en zone constructible l'extrémité de la parcelle AE n°113 irait à l'encontre de plusieurs objectifs retenus au PADD du PLU en matière de :

- Limitation de la consommation d'espaces agricoles,
- Limitation de l'étalement urbain
- Limitation de l'artificialisation des sols
- Protection de la biodiversité.

S'agissant de L'ER n°3, le groupe de travail vérifiera le tracé par rapport au transformateur et au pylône. Le tracé pourra être modifié en conséquence.

5-SELARL Arnaud Bastide, 228 rue du Rhône, 74800 Saint-Pierre en Faucigny

Pour le compte de **Monsieur Michel Comte et Madame Lucette Cornu**, propriétaires indivis de la parcelle cadastrée section AE n°78 qui contestent le classement de leur propriété en zone agricole.

Maître Bastide précise que si ses clients n'entendent pas remettre en cause les orientations générales du plan local d'urbanisme, ils ne peuvent que contester le classement de leur propriété entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Il résulte en effet des dispositions de l'article R 151-22 du code de l'urbanisme que :

« Les zones agricoles sont dites » zones A » peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

En l'occurrence, les règles présidant à la délimitation de l'enveloppe urbaine n'ont pas été respectées dans le secteur où se trouve le terrain des conjoints Comte/Cornu.

De part et d'autre de leur propriété, se trouvent en effet des constructions qui ont été artificiellement classées en zone agricole pour justifier du classement dans la même zone du terrain de mes clients.

Il est au demeurant établi que le terrain ne présente aucun caractère agricole et qu'il satisfait à la définition de la zone urbaine définie par l'article R 151-18 du code de l'urbanisme.

Ce terrain a toujours été considéré comme ayant une vocation urbaine puisque initialement classé en zone NA à urbaniser.

Monsieur Michel Comte et Madame Lucette Cornu sollicitent donc le reclassement de leur parcelle en zone urbaine.

Avis CE

La parcelle AE n°78 est située au sein d'un grand tènement agricole qu'il est important de préserver.

Reclasser en zone constructible la parcelle AE n°78 irait à l'encontre de plusieurs objectifs retenus au PADD du PLU en matière de :

- Limitation de la consommation d'espaces agricoles
- Limitation de l'étalement urbain
- Limitation de l'artificialisation des sols

- Protection de la biodiversité et des paysages.

Je rappelle également que cette parcelle est en discontinuité par rapport aux critères de la loi montagne et que son reclassement en zone UHh serait contraire à cette loi applicable sur le territoire de la commune.

6-Monsieur Bernard Patrick

Voir courriel n°1

7-Madame Frézier Martine

Concernant l'OAP1

Comment interpréter les zones espaces verts pour constructions futures ? Les parcelles n°57 et 58 étant constructibles ;

Une placette est prévue sur l'indivision ; Peut-on nous préciser où ?

Avis CE

L'OAP1 propose deux schémas possibles pour l'aménagement du tènement global. Il est nécessaire de raisonner globalement et non pas à la parcelle. L'opération doit prendre en compte la construction de logements et les contraintes des fonctionnalités publiques et de l'intérêt général.

8-Madame Planchamp Sylvie, 17 rue des savoyances, 74200 Anthy sur Lemman

Elle constate, qu'une partie de sa parcelle cadastrée AE n° 72, sur laquelle est édifiée une maison d'habitation sera classée en zone UHh et que la partie Nord sera classée en A. Elle est étonnée de ce classement en raison de l'urbanisation existante.

Elle pense qu'il serait plus judicieux de rejoindre les deux zones UHh, à partir des parcelles AE 143 et 144 jusqu'à la parcelle AE 82. Il resterait encore une belle zone agricole qui séparerait le secteur des Deudes du chef-lieu, avec une logique de zonage par rapport aux habitations existantes.

Elle rappelle que lors de la donation-partage ce bien a été évalué en tant que terrain constructible et viabilisé. Elle sollicite donc le maintien de la totalité de sa parcelle AE 72, soit 2819m² en zone UHh.

Avis CE

La partie Nord de la parcelle AE n°72 est située au sein d'un grand tènement agricole qu'il est important de préserver.

Reclasser en zone constructible la partie Nord de la parcelle AE n°72 irait à l'encontre de plusieurs objectifs du PADD du PLU en matière de :

- Limitation de la consommation d'espaces agricoles,
- Limitation de l'étalement urbain
- Limitation de l'artificialisation des sols
- Protection de la biodiversité.

Le classement en zone agricole doit être maintenu

9-Monsieur Pierre Vuagnat, 6 avenue de la Versoie, 74200 Thonon-les-Bains

Propriétaire de parcelles au lieu-dit les Prés carrés cadastrées AA 75, 72, 71, 74, pour une surface de 5558m², il informe que le classement 2AUH retenu au projet de PLU soumis à l'enquête ne lui convient pas.

Il précise que s'il devait faire une cession familiale, la valeur, compte tenu de ce projet de classement, serait d'environ 2 euros le m² (terrain agricole) et lors de l'ouverture à la construction, le terrain changerait de valeur entraînant une énorme plus-value.

Il demande que soit reconsidérer le classement des parcelles précitées en passant en UHh.

Avis CE

Les parcelles citées ci-dessus constituent un tènement important (5558m²). Elles sont classées en zone 2 AUH pour temporiser les rythmes de construction, notamment la construction d'habitat individuel trop prégnante sur Armoy.

Par ailleurs, ce secteur ne bénéficie pas actuellement d'une desserte suffisante permettant d'envisager la réalisation d'opération en moyenne densité.

L'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se fera à moyen terme. Elle devra s'inscrire dans un projet de territoire au travers des orientations du SCOT en cours de révision et du PLUI en cours d'étude.

Il est vraisemblable que l'urbanisation future s'envisage sous d'autres formes que l'habitat individuel trop consommateur d'espace. Il est par ailleurs probable que le projet de territoire intègre des secteurs de mixité sociale sur les zones 2AUH.

10. Madame Frossard Paulette, 3381 chef-lieu, Armoy

Elle souhaite maintenir l'intégralité et la valeur marchande actuelle de son patrimoine immobilier notamment les parcelles AD145, 147 et 149 classées en zone A au chef-lieu. Avant la révision du PLU, ses parcelles étaient classées en zone UA. Il est à noter que la parcelle n° 145 est une propriété bâtie qui est déjà reliée au réseau d'eau potable et que les parcelles 145, 147 et 149 sont viabilisées. Le classement de ces parcelles en zone agricole crée une dent creuse. Rien ne justifie concrètement que ces parcelles soient classées en zone agricole. Ces parcelles présentent aujourd'hui toutes les caractéristiques de parcelles qui peuvent être immédiatement ouvertes à l'urbanisation. Sauf à commettre une erreur manifeste d'appréciation, elle demande donc le reclassement de ces parcelles en zone constructible.

Avis CE

Reclasser en zone constructible les parcelles précitées irait à l'encontre de plusieurs objectifs du PADD du PLU en matière de :

- Limitation de la consommation d'espaces agricoles,
- Limitation de l'artificialisation des sols
- Protection de la biodiversité.

11-Madame Frossard Paulette,

Elle précise son intérêt à agir :

- Garder les commerces « locaux propriétés de la commune »
- Débuter les travaux de sécurisation de la traversée du village au plus vite
- Avenir cure et grange Grobel (propriétés de la commune)

Elle précise qu'elle est contre les OAP 1 et 2 qui, comme indiqué dans l'avis des services de l'état ne permettent pas d'assurer la compatibilité du PLU et du SCOT.

Elle craint que les baux des commerces de proximité ne soient pas renouveler ce qui entrainerait la fin des commerces et la mort du village.

Grange Grobel : pourquoi aucune OAP n'a pas été mise comme le proposait Madame Chevrier Pourquoi ne pas détruire la cure et construire un bâtiment de 200 m² dont une partie serait louée à l'aumônerie et l'autre partie servirait à stoker du matériel communal.

Elle confirme qu'elle est contre l'OAP1 et 2

Avis CE

La commune souhaite bien entendu conserver les commerces existants. Le fait de conforter le chef-lieu milite dans ce sens. Les OAP 1 et 2 constituent des leviers pour diversifier l'offre de logements et permettre la mixité sociale et générationnelle sur la commune.

L'avenir de la cure ne relève pas du PLU mais d'une réflexion à mener par la municipalité en fonction des besoins de la commune et de ses moyens financiers.

12. Monsieur Comte Michel, 16 rue des jardins, 74200 Armoy

Il conteste le classement en zone 2 AUH de la parcelle cadastrée section A n°130 dont fait partie la maison et de la parcelle attenante cadastrée n° 131. Il relève une erreur d'appréciation car ses deux parcelles sont entourées d'un muret supportant un grillage. Il précise qu'elles se situent au cœur du village dans une zone déjà construite et qui était jusqu'alors classée en zone UA au POS.

Ce classement est incompréhensible car ces deux parcelles se trouvent entre deux zones construites d'habitat dense. Il sollicite le reclassement en zone UHC.

Il ne comprend pas le tracé du chemin piétonnier qui longe le bout des parcelles 130 et 131 et encore moins le fait de classer l'extrémité de la parcelle 130 en zone agricole.

Il demande que le tracé du chemin suive simplement la limite des parcelles 130 et 131 sans couper la parcelle 130 en deux zones.

Avis CE

Les parcelles précitées font partie d'un grand tènement 2AUII qui constitue l'avenir de la centralité. Ce secteur qui devra s'urbaniser à partir d'une opération d'ensemble sur la totalité du tènement doit trouver un accès sécurisé sur la voie communale route du bois de la cour.

Dans l'attente de la réalisation de cet accès qui nécessite des acquisitions foncières, le classement retenu au PLU est à maintenir.

L'extrémité de la parcelle n° 130 a été classée en zone A pour que le zonage retenu ne soit pas en dent de scie. Le trait de zonage est cohérent et ne doit pas être modifié.

La demande de modification du tracé du chemin (ER n°4) me paraît recevable et devra être regardée par le groupe de travail.

13-Monsieur Planchamp Jean, chef- lieu, Armoy

Il conteste le projet d'un itinéraire piéton entre la boulangerie et la mairie. Il lui semble que le tracé actuel va très bien et qu'il suffit d'interdire le stationnement qui pour l'instant est permanent.

Avis CE

Le cheminement piétonnier existe déjà en grande partie. Le mur de sa propriété ne sera pas touché.

14-Monsieur Belleville André,

Il s'inquiète pour les vestiges de ce que l'on appelle « la grange de la dîme » datant du XII^e siècle. Un grave problème se pose...si l'ancienne cure est démolie, les travaux risquent de détruire ces vestiges.

D'autre part, le terrain attenant étant destiné à l'accueil des gens du voyage en vue de leur sédentarisation, il semble vraisemblable que des problèmes soient à craindre.

Ce terrain est également une place de brome. Il serait dommage de ne pas en tenir compte.

Enfin et c'est peut-être le plus grave, le seul accès à cette parcelle est bien étroit pour des caravanes.

Il se fait le porte-parole de personnes qui aiment leur village avec ses dimensions historiques et humaines.

Avis CE

La commune a pris contact avec l'archéologue départemental pour expertiser les « vestiges de la grange de la dîme ».

L'accueil des gens du voyage se limite à une famille en voie de sédentarisation. En conséquence l'accès apparaît suffisant.

15-Monsieur et Madame Favre, 3472 Chef-lieu, 74200 Armoy

Leur propriété est située au chef-lieu sous les numéros 130-131-132- 134- 135 -

Ils refont dans leur courrier tout l'historique des projets qu'ils ont proposés à la mairie sur leur propriété située au chef-lieu. Leur propriété a été classée en 2 AUH au PLU. Ils ne comprennent pas ce classement, car ils pensent qu'un accès sur la voie départementale est possible à partir de feux à déclenchement.

Ils se comparent au projet Cochard-Frezier qui a été classé constructible.

Par ailleurs, ils n'envisagent pas de céder leur terrain pour l'aménagement des chemins piétonniers.

Avis CE

L'accès à cette parcelle sur la voie départementale ne respecte pas les rayons de giration normalisés et a été jugé dangereux par les services du département.

Le tènement concerné, situé en centralité, est intéressant pour le confortement du chef-lieu. Monsieur et Madame Favre doivent rechercher un accès qui puisse être accepté par la commune sur la voie communale route du bois de la cour et qui permettra d'envisager la réalisation d'opération en moyenne densité.

16-Monsieur Colloud Bernard, 3516 Chef lieu, 74200 Armoy

Son observation concerne la parcelle n°262 sur laquelle est érigé un bâtiment à usage touristique. Il constate que cette parcelle est amputée d'une grande surface et devient de ce fait inconstructible. Cette décision rend impossible tout réaménagement futur dans la perspective d'une amélioration de l'offre touristique. Il trouve cela d'autant plus regrettable que, lors des réunions de préparation, l'architecte-urbaniste a précisé que les surfaces restantes dans les terrains construits, seraient prises en priorité, afin de préserver les terres agricoles. Pour préserver la poursuite d'activité du seul établissement touristique de la commune, il demande que sa demande soit prise en considération.

Avis CE

Reclasser en zone constructible les parcelles précitées irait à l'encontre de plusieurs objectifs du PADD du PLU en matière de :

- Limitation de la consommation d'espaces agricoles,
- Limitation de l'artificialisation des sols
- Protection de la biodiversité.

17-Monsieur Favre André- Monsieur Favre Denis- Madame Favre Geneviève, 1467 route du bois de ville Lonnaz, 74200 Armoy

Leur demande concerne les parcelles constructibles n°98- 99- 246

La parcelle n° 246 de 730 m² a été achetée constructible en 2005 ; Les frais et impôts liés à l'acquisition ont été calculés en référence à une parcelle constructible. La parcelle n° 246 est attenante aux parcelles n°98 et 99 également constructibles depuis 1966.

Il précise qu'ils ont payé en 2014, 23936.00 Euros de frais de succession sur ces parcelles constructibles. Sur ces dernières, plusieurs bâtiments sont construits : une maison d'habitation, un garage indépendant avec fondations.

Ces parcelles construites sont entourées d'autres maisons d'habitation très proches dont une située à la même hauteur et en face de la parcelle n°246.

Ils sollicitent le reclassement en zone constructible de la totalité de leur propriété.

Ils ne s'expliquent pas pourquoi, sur la logique de découpe envisagée, les parcelles AC 96, AC 65 deviennent constructibles ? Et pourquoi les parcelles n° 82, 83, 84, 86, 89, 95, n'ont pas été déclassées.

Ils contestent l'emplacement réservé pour abribus sur les parcelles n°98 et 99.

Ils pensent que d'autres solutions sont possibles sur les parcelles 236, 212, 213, 214, 216, qui sont du domaine public.

En conclusion, ils précisent que le nouveau classement retenu pour leur propriété auquel s'ajoute l'ER leur fait perdre 40% de la surface totale de 4298m².

Avis CE

Le découpage retenu permet d'éviter une emprise sur la zone A qui serait préjudiciable aux fonctionnalités agricoles. La proximité d'habitation constituant toujours une gêne à l'activité des exploitants.

Reclasser ces parcelles en zone constructible irait à l'encontre d'un des objectifs du PLU en matière de limitation de la consommation d'espaces agricoles et de protection de la biodiversité. Le découpage proposé est cohérent et évite un zonage en dent de scie.

Cette parcelle est par ailleurs difficilement constructible compte tenu de sa forme triangulaire et des prospects à respecter.

Les propriétaires, et ce malgré l'emprise de l'ER pour l'abribus, conservent des droits à construire intéressant, en zone UHh en l'absence de surface minimum et de COS, sur la partie située entre la voie et le chalet

L'ER pour l'abribus doit être conservé dans l'attente des études définitives du projet se rapportant à la sécurité des transports scolaires sur le secteur.

18-Monsieur et Madame JANNOT A-M, 35 avenue du stade, 74200 Armoy

Ils sont propriétaires sur le secteur des Deudes de la parcelle n° 142. Ils considèrent que cette parcelle est située dans le prolongement de deux zones urbaines et peut donc être considérée comme espace interstitiel. Cette parcelle est viabilisée.

Ils sont également propriétaires de la parcelle n° 144 située en zone urbanisée.

Ils demandent le reclassement en zone AH de la parcelle n°88 qui supporte leur domicile et qui a été classé en zone A.

Au lieu-dit Les Passieux, ils sont propriétaires des parcelles n° 41, 179, 177 qui ont fait l'objet d'un permis de construire. Ils demandent que ce tènement reste en zone constructible.

Avis CE

Les propriétés situées sur le secteur des Deudes sont situées au sein d'un tènement agricole important.

Reclasser en zone constructible les propriétés précitées irait à l'encontre de plusieurs objectifs du PADD du PLU en matière de :

- Limitation de la consommation d'espaces agricoles,
- Limitation de l'artificialisation des sols
- Protection de la biodiversité.

Je rappelle également que cette parcelle est en discontinuité par rapport aux critères de la loi montagne et que son reclassement en zone UHh serait contraire à cette loi applicable sur le territoire de la commune.

S'agissant des parcelles situées au lieu-dit Les Passieux qui ont fait l'objet d'un permis de construire, la solution la moins mauvaise me paraît être de considérer qu'il s'agit « d'un coup parti » issu des dérives antérieures de l'urbanisme sur la commune. Malgré la mise en cause du classement de ces parcelles par les services de l'état et de la CDPENAF, il apparaît difficilement justifiable à ce stade de rattacher ce tènement à la zone N. On peut également regretter la faible optimisation foncière du tènement concerné.

19-Monsieur Jean-claude Denquive et Madame Chantal Chatel, 1230 route du bois de ville, 74200 Armoy

Voir observation n° 6 du registre d'enquête

20-Collectif du plateau des Deudes, 74200 Armoy

Identique courriel n°3 voir réponse courriel n°3

21-Monsieur et Madame Jean Baptiste et Anne Marie Delecluse, 905 route des bois de ville 74200 Armoy

Ils sont propriétaires de la parcelle ACn°18 en bordure des bois de ville, et se sont aperçus qu'une bande de terrain en bordure des bois de ville constituée d'une partie d'un chemin d'accès et de leur haie avait été déclassée en zone N. Ils sollicitent le maintien de cette bande en zone constructible afin de maintenir à l'identique la constructibilité de leur terrain.

Avis CE

S'agissant d'une modification justifiée et très limitée, le document graphique peut être modifié pour accéder à la demande précitée.

22- Monsieur Ludovic G'stalter, 207 chemin de Bellevue, 74200 Armoy

Il est propriétaire avec son cousin Monsieur Derek Decroux, de la parcelle AC n°147 de 2534m² située sur le plateau de Lonnaz. Ce terrain est classé au PLU soumis à l'enquête en zone 2AUH (urbanisation différée). Il souhaite construire sa résidence principale sur ce terrain. Il espère que le classement de sa parcelle ne l'en empêchera pas.

Avis CE

La parcelle citée ci-dessus constitue un tènement important. Elle est classée en zone 2 AUH pour temporiser la construction d'habitat individuel trop prégnante sur Armoy. Par ailleurs, ce secteur ne bénéficie pas d'une desserte suffisante permettant d'envisager la réalisation d'opération en moyenne densité.

L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle se fera à moyen terme. Elle devra s'inscrire dans un projet de territoire au travers des orientations du SCOT en cours de révision et du PLUI en cours d'étude.

Il est vraisemblable que l'urbanisation future s'envisage sous d'autres formes que l'habitat individuel trop consommateur d'espace.

23- Famille Folliet, 22 impasse du presbytère, 74200 Armoy

Elle proteste contre l'organisation déplorable de la consultation des dossiers de l'enquête publique portant sur le projet arrêté de l'élaboration du PLU.

Elle a consulté les dossiers, en version papier, sur la banque du secrétariat, ce qui fut peu aisé.

Elle informe également avoir une mauvaise connexion internet à son domicile.

Avis CE

Les documents soumis à enquête publique étaient facilement consultables au secrétariat où l'accueil par le personnel était excellent. Des chaises étaient mises à disposition pour permettre aux administrés de consulter les documents. La banque permettait de déplier les plans.

La commune ne peut pas être tenue pour responsable de la mauvaise connexion internet de Monsieur Folliet. Je lui conseille de prendre contact avec son fournisseur d'accès. Il est le seul à Armoy à faire cette observation de mauvaise connexion. Pour information, le registre dématérialisé a enregistré 396 visiteurs, 679 téléchargements.

24- Monsieur Favre André, Monsieur Favre Denis et Madame Favre Geneviève épouse Bury, 1467 route du bois de ville, 74200 Armoy

En complément de leur précédent courrier, ils demandent pour quelles raisons :

- Plusieurs parcelles actuellement non constructibles dont certaines en zone de protection de site et de paysage, deviendraient constructibles (voir plan joint).
- Nos parcelles n°246, 98,99 actuellement constructibles passeraient en zone agricole.

Ils demandent de laisser les parcelles précitées en zone constructible.

Avis CE

Le découpage retenu me paraît cohérent. Pour le reste voir réponse courrier n°17

25- Monsieur Derek Decroux, 233 chemin Bellevue, 74200 Armoy

Il est propriétaire avec son cousin Monsieur G'stalter Ludovic, de la parcelle AC n°147 de 2534m² située sur le plateau de Lonnaz. Ce terrain est classé au PLU soumis à l'enquête en zone 2AUH (urbanisation différée).

Il retrace l'historique de la parcelle et demande que cette parcelle soit reclassée de telle sorte que son urbanisation ne soit pas différée.

Avis CE

La parcelle citée ci-dessus constitue un tènement important. Elle est classée en zone 2 AUH pour temporiser la construction d'habitat individuel trop prégnante sur Armoy. Par ailleurs, ce secteur ne bénéficie pas d'une desserte suffisante permettant d'envisager la réalisation d'opération en moyenne densité.

L'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se fera à moyen terme. Elle devra s'inscrire dans un projet de territoire au travers des orientations du SCOT en cours de révision et du PLUI en cours d'étude.

Il est vraisemblable que l'urbanisation future s'envisage sous d'autres formes que l'habitat individuel trop consommateur d'espace.

26-Monsieur Patrick Vollmer, 3399 Chef-lieu, 74200 Armoy

Il découvre que sa parcelle bâtie est classée en zone naturelle au chef-lieu, où il réside. Il trouve cela surprenant dès lors que le PADD du PLU propose de mettre en œuvre une politique urbaine en faveur du maintien de la cohésion sociale et notamment de renforcer l'attractivité et améliorer le cadre urbain du centre village. Il demande à ce que sa propriété bâtie soit reclassée en zone constructible.

Avis CE

Il serait dommageable pour l'image et l'identité du village de créer une extension d'urbanisation sur les franges du village historique. Le classement en zone N doit être conservé.

27- Madame Myriam Bedel, née Cettour-Baron, 86 avenue des charmes, 74140 Sciez

Elle n'a pas pu construire en 2012 car son mari était en CDD et les banques ont refusé les prêts. A ce jour, son mari a obtenu un CDI qui leur permet d'entrevoir l'avenir plus sereinement.

Ils peuvent donc reprendre leur projet mais ils découvrent que leur parcelle cadastrée AAn°164 vient d'être reclassée en zone agricole. Ils sollicitent le reclassement de cette parcelle en zone constructible.

Avis CE

Malgré les éléments humains très respectables présentés, il ne me paraît pas envisageable de reclasser la parcelle cadastrée AA n°164 en zone constructible.

Reclasser en zone constructible la parcelle précitée irait à l'encontre de plusieurs objectifs du PADD du PLU en matière de :

- Limitation de la consommation d'espaces agricoles,
- Limitation de l'artificialisation des sols
- Protection de la biodiversité.

28-Madame Delphine Dubouloz épouse Simonin, 10 rue Franquet, 75015 Paris
Remis en main propre à la permanence n°5

29-Madame Delphine Dubouloz épouse Simonin, 10 rue Franquet
Envoi en recommandé

Propriétaire en indivision d'un bien immobilier, composé d'une maison entourée d'un jardin d'agrément sis impasse de la ferme, elle vient d'apprendre que la maison serait classée remarquable et que le jardin qui était constructible devient subitement un terrain agricole. Elle pense qu'il s'agit d'une erreur manifeste d'appréciation. Elle trouve curieux ce subit déclassement du terrain qui a pour effet de rabaisser la valeur de la propriété.

Avis CE

Cette propriété est située au sein d'un grand tènement agricole. Reclasser en zone constructible celle-ci, irait à l'encontre de plusieurs objectifs du PLU en matière de :

- Limitation de la consommation d'espaces agricoles,
- Limitation de l'artificialisation des sols
- Protection de la biodiversité.

Son classement en zone agricole doit être maintenu.
Classer cette habitation de remarquable ne paraît pas justifier.

30-Monsieur Jean-Marie Dubouloz, 58 rue Marie Ampère, 13300 Salon de Provence

En complément de son premier courrier, il précise qu'il a cédé sa part à ses deux enfants Cyril et Delphine tout en gardant l'usufruit.

Avis CE

Prend acte de cette information. Pour la réponse se reporter au courrier n°3.

31-LLC §associés AVOCATS, 19 rue Domer, 69362 Lyon cedex 07

Pour le compte de Madame et Monsieur Tran, 3431 route d'Armoy, 74200 Armoy

Voir courriel n° 7

COURRIELS

1-Monsieur Bernard Patrick, 1119 B route du Bois de la ville, 74200 Armoy

Il constate des incohérences entre le rapport de présentation et le document graphique :
Le rapport de présentation identifie trois secteurs d'intérêt paysager « au Chanal », à l'entrée Est du centre village, et « la Crotte à polailon » « la Mouille Paccot ». Le Chanal étant en simple espace agricole.

Dans le document graphique A arrêté par Thonon Agglomération, ces zones sont identifiées en zone agricole.

Dans le document graphique B arrêté par Thonon Agglomération, ces zones sont correctement identifiées.

Le rapport de présentation arrêté par Thonon Agglomération identifie 7 emplacements réservés alors que le rapport de présentation issu du groupe de travail identifie 11 emplacements réservés.

Le rapport de présentation arrêté par Thonon Agglomération indique une superficie de 237,08 ha pour la zone naturelle alors que le rapport de présentation validé par le groupe de travail note une superficie de 296,08ha.

Dans le rapport de présentation arrêté par Thonon Agglomération au chapitre 4.1.2 : Réponse à l'orientation I.2 du DOG du SCOT. Orientations relatives aux déplacements au sein et via le Chablais, ne figurent pas dans le paragraphe suivant : plusieurs emplacements réservés (ER) sont inscrits visant l'aménagement de linéaires piétonniers, au centre village mais également entre les principaux lieux de vie, la phrase manquante est : « l'aménagement d'un arrêt de bus sécurisé et la sécurisation des carrefours ».

Dans le rapport de présentation arrêté par Thonon Agglomération, ne figure pas au paragraphe « Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement la phrase suivante »:

Le règlement graphique traduit également la position de onze emplacements réservés, dont certains sont situés en espaces naturels ou agricoles. Il s'agit des ER n°1 et 8 sur des espaces naturels et des ER n° 2,3,4,7 et une partie du 5 sur des espaces agricoles. Ces ER sont destinés pour la majorité à la création de cheminements piétons (et de sécurisation de carrefour pour l'ER n°8).

Dans le rapport de présentation arrêté par Thonon Agglomération, manque dans son intégralité le paragraphe relatif aux espaces boisés classés (article L113-1 du CU).

Dans le rapport de présentation arrêté par Thonon Agglomération, ne figure pas dans son intégralité au chapitre 6.1 Effets et mesures sur la biodiversité et la dynamique écologique, le paragraphe concernant les emplacements réservés.

Dans le rapport de présentation arrêté par Thonon Agglomération au chapitre 3.4.6 Les emplacements réservés, il manque la phrase suivante : 3 emplacements réservés sont inscrits en vue de la sécurisation de carrefour et 1 en vue en vue de la réalisation d'arrêt de bus de sécurité.

Avis CE

Thonon Agglomération fera corriger les incohérences et erreurs matérielles, entre le rapport de présentation et le document graphique, par le bureau d'étude Agence des territoires avant l'approbation définitive du projet.

Etant précisé que, le plan dénommé règlement graphique (plan des périmètres) identifie les secteurs d'intérêt paysager, les secteurs d'intérêt écologique, les zones humides.

Sur l'incohérence relevée entre le règlement graphique (plan n°3-2b), les OAP patrimoniales et le rapport de présentation, concernant les secteurs d'intérêt paysager (en zone A) : il est précisé qu'un seul secteur a été retenu (tel que figurant au règlement graphique n°3-2b et sous l'OAP patrimoniale), au lieu-dit « Mouille Paccot » et « Crotte à Polailon ».

Le second secteur d'intérêt paysager envisagé au lieu-dit au « Chanal » n'a pas été retranscrit au règlement graphique à la demande de la commission d'urbanisme de la commune. Ce secteur étant susceptible d'accueillir une activité de maraîchage.

Les propriétaires du secteur ont bien confirmé à l'enquête qu'ils envisageaient effectivement la possibilité d'une activité de maraîchage en circuit court. Il convient donc de supprimer toute mention et illustration de ce secteur dans le rapport de présentation.

2-Madame et Monsieur Sylvic et Jean-Luc Rodriguez, artcimes74@gmail.com , 365 rue Le Bois Aux Biches 74200 Armoy

Ils font un certain nombre de réflexions sur le PLU soumis à l'enquête :

Il est justement noté dans le PLU, le manque de circulation douce piétonne ou en vélo sur la commune.

Ils constatent que certains trottoirs sont inadaptés pour assurer la sécurité des déplacements avec une poussette, un fauteuil voire avec une canne. En effet, leur étroitesse oblige à empiéter sur la chaussée en s'exposant gravement à la circulation.

La remontée du chemin des chartreux pour aller au village passe par un trottoir le long d'une maison avec des escaliers ce qui oblige à passer sur la route avec une poussette.

Si peu de personnes se déplacent sans voiture pour aller vers les commerces, c'est à cause de l'insécurité.

Ils font des propositions pour l'amélioration des modes doux de déplacement, notamment une liaison piétonne entre l'avenue du stade et les prés carrés ou le bois aux Biches, une descente piétonnière derrière le calvaire au virage, un chemin piéton pour rejoindre le chemin des chartreux au chemin de la procession le long de la D26.

Ils constatent le manque de logements pour les jeunes et les anciens et ils souhaitent plus de rigueur au niveau architectural ;

Ils sont pour la limitation de la consommation des terres agricoles, ils encouragent la suppression des haies de thuyas et leur remplacement par des haies paysagères.

Avis CE

La commune étudiera les propositions de cheminement piétonnier.

On constate effectivement que la construction a été essentiellement orientée vers la maison individuelle. La diversification de l'offre de logements est un enjeu central du PLU, au travers des OAP qui proposent la réalisation de logements pour une meilleure mixité sociale et générationnelle.

S'agissant de la qualité architecturale, la commune pourrait s'entourer des conseils du CAUE ou architecte consultant. Il faut aussi veiller à ne pas limiter la création contemporaine notamment en direction des maisons à haute performance énergétique.

Un des objectifs du PLU soumis à enquête publique est de mettre fin aux dérives de l'urbanisme antérieur en modérant la consommation d'espaces agricoles.

Il faut effectivement encourager les haies paysagères d'essences variées et locales et tendre progressivement vers la suppression des haies de thuyas ou conifères.

3-Madame et Monsieur Colette et Gilbert Grand, 246 B Route des Deudes, Armoy

Madame Muriel Cuffel et Monsieur Patrick Reynaud, 2146 C route des Deudes, Armoy

Madame Pascale Noverraz, 173 Avenue du stade, Armoy

Monsieur William Bernard, 99 B avenue du stade, Armoy

Monsieur Philippe Matter, 99 A route du stade, Armoy

Monsieur Albert Janot, 35 avenue du stade, Armoy

Madame et Monsieur Maryline et Francis Mulemba, 112 E route des Deudes, Armoy

Monsieur Jean-Louis Millet, 155 avenue du stade, Armoy

Ils ont découvert avec stupéfaction que le plateau des Deudes passait en zone agricole sur le PLU soumis à enquête publique. Ils ne comprennent pas pourquoi des propriétés bâties depuis des années, voir des décennies se retrouvent intégrées en zone agricole.

Ils notent que s'ils doivent revendre leurs propriétés, il y aura peu d'acquéreur pour être intéressé par l'achat d'un bien en zone agricole.

Ils rappellent l'article R 123-7 du code de l'urbanisme : en zone agricole peuvent seules être autorisées –« les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ».

Ils notent également « Que se passerait-il en cas d'incendie avec une destruction totale du bien ? »

Ils demandent aux personnes décisionnaires de faire preuve d'humanité et sagesse afin de reconsidérer le sort de ces parcelles bâties et de les reclasser en zone UHh comme les autres propriétés bâties environnantes.

Avis CE

Les propriétés situées sur le secteur des Deudes font partie d'un tènement agricole important. Contrairement à ce qui est affirmé, ces propriétés bâties ne perdent pas de valeur puisqu'elles ont l'assurance qu'aucune nouvelle construction ne viendra troubler la quiétude du secteur, ni couper les vues et le soleil, ni créer des troubles de voisinages. Ces propriétés sont très recherchées.

Par ailleurs, le règlement de la zone agricole prévoit la possibilité d'extension ou de construction d'annexe afin de ne pas pénaliser les constructions existantes.

Reclasser en zone constructible les propriétés précitées irait à l'encontre de plusieurs objectifs du PLU en matière de :

- Limitation de la consommation d'espace agricole,
- Limitation de l'artificialisation des sols
- Protection de la biodiversité.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Je rappelle également que ces propriétés sont en discontinuité par rapport aux critères de la loi montagne et que leur reclassement en zone UHh serait contraire à cette loi applicable sur le territoire de la commune.

4-Monsieur Duqueux Jean-Paul, 137 sur le Crêt, 74200 Armoy

Ayant appris par hasard que sa propriété et celle de son voisin Monsieur Marien étaient inscrites en secteur OAP2 en emplacement réservé identifié au titre de l'article L 541-41 du code de l'urbanisme pour la réalisation de 100% de logements locatifs socialement aidés, il informe qu'il conteste fermement cette disposition retenue au PLU soumis à enquête publique.

Il informe que ni lui, ni son voisin ne sont vendeurs de leur propriété et il demande le retrait de l'OAP2 et de l'emplacement réservé.

Avis CE

Voir réponse courriel n°9

5-Madame et Messieurs Marien et Duqueux Jean Paul et Françoise

Ils viennent d'apprendre avec stupéfaction que le projet de PLU soumis à enquête publique prévoit de construire des logements sur leurs propriétés au lieu-dit sur le Crêt. Ils informent qu'en aucune manière ils ne souhaitent céder leur terrain ou leurs maisons.

Ils notent que la délimitation de leurs terrains comme secteur de renouvellement urbain est totalement arbitraire et incohérente, s'agissant de maisons individuelles, habitées par les propriétaires et régulièrement entretenues.

Il n'y a aucune logique à détruire des logements existants et faisant partie du patrimoine historique de la commune pour en construire d'autres, au détriment de familles qui y vivent actuellement.

D'autres terrains limitrophes et à l'est de la zone, des commerces d'Armoy sont mieux indiqués pour densifier l'urbanisation de ce village sans modifier son identité.

Ils précisent également que l'accès aux parcelles par la route du Lyaud est extrêmement dangereux.

Ils contestent donc fermement l'OAP2

Avis CE

Voir courriel n°9

6- Monsieur Aurélien Gras, 53 domaine de Lonnaz, 74200 Armoy

Le règlement leur impose un recul de 5 m par rapport à la route pour la pose d'une clôture. Ils demandent que le règlement prévoie la possibilité de mettre un portail en bord de terrain.

Il précise qu'ils sont extrêmement contents d'avoir quitté le centre-ville de Thonon les Bains pour cette si belle campagne.

Pourriez-vous ne pas autoriser les constructions d'immeubles comme l'on voit de plus en plus dans les villages qui avoisinent Thonon ?

Avis CE

Les caractéristiques des clôtures et leur hauteur sont réglementées. Les alignements par rapport aux voies et emprises publiques sont délivrés par le service gestionnaire de la voirie. Les 5 mètres évoqués dans votre courrier concernent le recul des constructions et non le recul des clôtures.

Pour le reste, je vous invite à prendre connaissance des observations n° 10 et 12 du registre d'enquête et de mon avis sur ces observations. Il est nécessaire et vital d'enrayer l'étalement urbain et la consommation excessive de terres agricoles et naturelles. La Haute-Savoie consommait chaque année l'équivalent de 600 terrains de football de terres agricoles ces dernières années. L'habitat individuel est trop consommateur d'espaces.

7-LLC §associés AVOCATS, 19 rue Domer, 69362 Lyon cedex 07

Pour le compte de Madame et Monsieur Tran, 3431 route d'Armo, 74200 Armo

Ils sont propriétaires des parcelles n° 46-47-48-49 et 54. L'ancien POS classait ces parcelles en zones UA et A.

Il est clair que le développement de l'urbanisation le long de la route départementale 26 a toujours été un objectif de la commune d'Armo. Le projet actuel prévoit une OAP le long de la D26. Conformément aux différentes orientations d'aménagement, il est prévu de la densification et du développement de construction notamment en vue de développer la mixité sociale. Or, lorsque l'on observe la réalité du terrain, on se rend compte que des parcelles siège de l'OAP1, ainsi que les parcelles 22-23-46-47-48 et 49 constituent un compartiment objectif et cohérent. Si l'ensemble de ces parcelles n'ont pas vocation à devenir immédiatement constructibles, il est manifeste que leur classement en zone AU participera à la re-densification du cœur de village, permettant ainsi d'accueillir plus de population comme cela est prévu dans les OAP. En outre, ce classement en zone à urbaniser permettra de poursuivre le développement à moyen terme de la frange est du village.

En conséquence, je vous demande de constater que le zonage retenu n'est pas cohérent. Le terrain de mes clients et ceux alentours devraient être classés en zone AU.

Constructions d'intérêt patrimonial :

Monsieur et Madame Tran sont propriétaires d'un logement dans un ancien corps de ferme, intégré dans un ensemble plus vaste comprenant également une grange. Il apparaît un manque de cohérence dans la décision de ne classer qu'une partie de la construction comme construction d'intérêt patrimonial.

C'est pourquoi je vous demande de constater l'absence de cohérence de classement partiel du bâtiment et de rendre un avis défavorable à ce classement partiel.

Avis CE

Il serait dommageable pour l'image et l'identité du village de créer une extension d'urbanisation sur les franges du village historique. Le classement en zone N doit être conservé. S'agissant de la deuxième observation, il n'est pas opportun d'intégrer la totalité de la propriété TRAN dans le périmètre d'intérêt patrimonial ou architectural.

9-Monsieur et Madame Marien et Duqueux Françoise

Observation : Marien Jean-Noël, Marien Michel, Haas-Marien Françoise, et Duqueux Jean-Paul et Ghislaine.

Ils confirment leur précédent courriel noté en n°5.

Après avoir appris, avec stupéfaction que le projet de PLU soumis à enquête publique prévoyait de construire des logements sur leurs propriétés au lieu-dit sur le Crêt, ils confirment qu'en aucune manière ils ne souhaitent céder leur terrain ou leurs maisons.

Ils pensent que la logique consiste à investir des terrains non construits pour réaliser le projet prévu dans l'OAP2. Ils ne comprennent pas le choix arbitraire qui a été retenu sur leurs propriétés bâties parfaitement intégrées dans l'architecture du patrimoine local.

Il n'y a aucune logique à détruire des logements existants et faisant partie du patrimoine historique de la commune pour en construire d'autres, au détriment de familles qui y vivent actuellement et dont l'ancrage à Armoys datent de plusieurs générations.

D'autres terrains limitrophes et à l'est de la zone, des commerces d'Armoys sont mieux indiqués pour densifier l'urbanisation de ce village sans modifier son identité notamment la zone 2AUH qui jouxte leur propriété.

Ils précisent également que l'accès aux parcelles par la route du Lyaud est extrêmement dangereux.

Ils contestent donc fermement l'OAP2

Avis CE

Les propriétaires contestent fermement cette disposition et précisent qu'ils ne sont pas vendeurs.

Que peut faire la collectivité ?

L'emplacement réservé permet à la commune de faire jouer son droit de préemption en cas de vente de ces propriétés. Le destin de ces propriétés se joue très souvent au moment des successions. Les enfants vendent pour régler les droits de succession ou ont d'autres projets.

La commune peut négocier l'achat des propriétés, si la position des propriétaires évolue avec le temps. Ce qui n'est pas impossible, avec l'âge beaucoup de propriétaires se rapprochent des centres villes, des services, des commerces et n'envisagent plus d'entretenir des propriétés.

La collectivité peut aussi exproprier, pour apporter une réponse plus rapide à la problématique de la diversification de l'offre de logements et du logement aidé. Le juge d'expropriation fixe le montant de l'indemnisation. Dans tous les cas de figures, il n'est pas question de spolier les propriétaires.

Que peuvent faire les propriétaires ?

Mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition des propriétés en Emplacement Réservé.

Le montant de la transaction est alors déterminé par les services des domaines qui se basent sur le prix du marché. C'est l'assurance d'avoir un acheteur même en cas de récession immobilière.

La justification de cet emplacement réservé

La diversification de l'offre de logements est un enjeu central du PLU soumis à l'enquête publique, face à un parc dominé par l'habitat individuel et un marché de plus en plus tendu.

Un nombre important de personnes éprouvent des difficultés pour se loger.

Les deux secteurs OAP inscrits au PLU constituent les seuls leviers pour infléchir la dynamique particulièrement forte de logements individuels et l'emplacement réservé OAP2 identifié au titre de l'article L 541-41 du code de l'urbanisme est le seul levier pour la réalisation de 100% de logements locatifs socialement aidés.

Ces OAP permettront la réalisation des objectifs quantifiés du Plan Local de l'Habitat en vigueur.

Cet emplacement est situé en centralité, à proximité des commerces, des services, de l'arrêt de bus.

L'ensemble de ces éléments me paraît bien justifier le maintien de l'emplacement réservé.

La solution alternative proposée sur la zone 2AUH ne peut pas être retenue réglementairement au niveau de ce PLU.

L'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles situées en zone 2 AUH sera étudiée dans le cadre d'un projet de territoire lors de l'élaboration du PLUI sans que je puisse préjuger de la suite qui y sera apportée.

Il est probable que le projet de territoire propose des formes autres que l'habitat individuel et intègre un secteur de mixité sociale sur la zone 2AUH qui jouxte l'emplacement réservé pour compléter les dispositions du PLU.

8 et 10-Madame Dubouloz épouse Simonin Delphine, 10 rue Franquet, 75015 Paris

Propriétaire en indivision d'un bien immobilier, composé d'une maison entourée d'un jardin d'agrément sis impasse de la ferme, elle vient d'apprendre que la maison serait classée remarquable et que le jardin qui était constructible devient subitement un terrain agricole. Elle pense qu'il s'agit d'une erreur manifeste d'appréciation. Elle trouve curieux ce subit déclassement du terrain qui a pour effet de rabaisser la valeur de la propriété.

Avis CE

Cette propriété est située au sein d'un grand tènement agricole. Reclassement en zone constructible cette propriété irait à l'encontre de plusieurs objectifs du PLU en matière de :

- Limitation de la consommation d'espace agricole,
- limitation de l'artificialisation des sols,
- protection de la biodiversité.

Son classement en zone agricole doit être maintenu.

Classer cette habitation de remarquable ne paraît pas justifier.

MES CONCLUSIONS PERSONNELLES FONT L'OBJET DU DOCUMENT ANNEXÉ JOINT.

Fait à Pers-Jussy, le 20.11.2018

Le commissaire enquêteur

Jean Paul Bron

