

AVIS PROJET ARRETE DU PLU ARMOY

Libellé des logements sociaux.

Le terme utilisé dans le document est « locatif socialement aidé » : choisir entre le terme logement aidé et logement social.

1. PADD

RAS

2. Rapport de présentation

Prise en compte dans le projet communale des documents de rang supérieur.

Compatibilité avec le PLH

Il est mentionné la compatibilité du PLH des Collines du Léman avec le projet de PLU. Celui s'est terminé fin 2017. Cependant, la commune d'Armoiy n'ayant pas atteint ses objectifs et le PLH d'Agglomération étant en cours d'élaboration, à défaut de nouveaux objectifs de LLS validés, le nombre de locatifs sociaux restant à réaliser est bien, à minima, celui de l'ancien PLH, soit 31 LLS.

3. REGLEMENT ECRIT

Article 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Zone UHh et UHc : « toute opération d'habitat de 5 logts et plus doit affecter un min de 20% de ses logts à des catégories socialement aidées (locatif socialement aidé et/ou en accession aidée à la propriété)

- Le seuil initial de 8 logements semblait plus approprié
 - ⇒ éviter l'essaimage de LLS surtout dans une commune où pour l'instant aucun opérateur social n'est présent (faisabilité économique et tendance à cibler du PLS),
- Appliquer le pourcentage en nombre de logements, mais également en « surface plancher »
 - ⇒ se prémunir d'une production de LLS uniquement de petites typologies.

Une distinction entre la zone UHh et UHc pourrait être faite (densité et potentiel différents) :

- zone UHc : secteur avec une densité plus forte
 - ⇒ renforcer la SMS avec 8 logements et 25% LLS/SP
- zone UHh : secteur correspondant à une zone pavillonnaire
 - ⇒ 5 logements et 25% d'accession sociale + SP.

Zone 2 AUH : non réglementée

Ces zones, du fait de leur superficie, sont plus adaptées à un projet en mixité tel que sous-entendu dans la formulation actuelle des SMS : LLS et accession sociale + accession libre.

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

⇒ A minima celle du centre bourg.

Article 4-2 : aspect des toitures

Il est indiqué « *les toitures terrasses sont autorisées uniquement dans le cas de stationnements semi-enterrés* ».

Cette disposition serait à préciser : s'applique-t-elle uniquement aux garages semi-enterrés ou également aux bâtiments comprenant des stationnements semi-enterrés.

La commune d'Armoy est composée majoritairement d'habitat individuel peu dense. 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.

Article 4-4 : performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

Le rapport de présentation indique que le « *PLU a un effet favorable sur la dynamique liée au développement d'une politique globale d'économie d'énergie en lien avec l'amélioration des performances environnementales de l'habitat* ».

Si les dispositions pouvant être intégrées dans cet article sont encore difficiles à mettre en œuvre, pour inciter à la réalisation de bâtiments aux performances énergétiques de bâtiments, une majoration de droits à construire liée à « l'exemplarité énergétique ou environnementale » pourrait être introduite dans l'article 3.

Articles 5-1 Espaces verts et 5-4 Espaces perméables

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.

4. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°1 – Centre village

Le programme de construction indiqué est de 35 logements/hectares, ce qui correspond à un potentiel min de 37 logements (9 250m²).

Le rapport de présentation indique que ce secteur comportera à min 42 logements, soit une densité minimum supérieure. Ce point serait à préciser.

Au vu de la servitude de mixité sociale sur ce secteur, le potentiel de LLS minimal est de 11 logements.

OAP n°2 – Sur le Cret

Le programme de construction indiqué est de 30 logements/hectares, ce qui correspond à un potentiel minimal de 13 logements locatifs sociaux, puisqu'il s'agit d'un ER 100% LLS (4 330 m²).

Le potentiel minimal de LLS des 2 OAP est de 24 logements.

5. Règlement graphique

La légende indiquant les périmètres de mixité sociale est peu lisible (pointillé noir).

En conclusion

Les dispositions prévues dans les 2 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'appliquent 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.