



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA HAUTE-SAVOIE

Annecy, le **10 SEP. 2018**

POLE DE COMPETENCE « AMENAGEMENT DU TERRITOIRE »

Direction départementale des territoires
Préfecture
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine Savoie - Haute-Savoie
Agence régionale de santé
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Secrétariat général de la préfecture de Haute-Savoie
Sous-préfecture de Bonneville
Sous-préfecture de Saint-Julien-en-Genevois
Sous-préfecture de Thonon-les-Bains

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'Armoy

**Avis des services de l'État
sur le projet de PLU arrêté**

Commune du Chablais, aux portes de Thonon-les-Bains, Armoÿ, d'une superficie de 491 ha, compte 1310 habitants (source INSEE 2015), avec un taux de croissance annuel de 2,10 % depuis 1999.

Les documents d'urbanisme ont connu plusieurs rebondissements ces dernières années, rendant la situation actuelle complexe :

- la commune a été sous l'égide d'un POS entre 1990 et 2013 ;
- le PLU approuvé en 2013 a reçu un avis favorable de la CDCEA au regard du recentrage de l'urbanisation et d'une enveloppe urbaine circonscrite ;
- en 2015, le conseil municipal a décidé de retirer le PLU, face aux différents recours contentieux ;
- le POS a donc été remis en vigueur entre février 2015 et mars 2017, date de sa caducité ;
- actuellement, la commune est soumise au règlement national d'urbanisme ;
- le PLU prescrit en 2015 a été arrêté le 24 avril 2018 par le conseil communautaire de Thonon agglomération, compétent en matière de documents d'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2017.

Le dossier a été reçu en préfecture le 13 juin 2018.

Le retour au POS, avec des droits à construire importants, la situation géographique privilégiée de la commune et sans doute la crainte d'un futur PLU plus strict, ont conduit les propriétaires à déposer de nombreux permis de construire, poussant à un emballement de la construction :

- une dizaine de permis délivrés par an ces dernières années ;
- en deux ans (2016-2017), largement plus d'une soixantaine de permis délivrés, avec notamment 11 permis d'aménager en 2016.

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 principales 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.

Elle a soumis le projet de PLU à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), en application des articles L.153-17, L.151-12 et L.153-13 du code de l'urbanisme. La CDPENAF, qui s'est réunie le 23 août 2018, a émis un avis défavorable, au titre de l'article L153-17, compte tenu de la consommation excessive des espaces agricoles et de l'incompatibilité avec le SCoT du Chablais.

La synthèse des enjeux exprimés par l'État, 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 notamment, appelle les observations suivantes.

Parti d'aménagement

Le parti d'aménagement exposé dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) consiste à :

- conforter le cadre urbain du centre-village par le développement de l'habitat collectif et intermédiaire. Pour cela, le projet de PLU affiche deux OAP « sectorielles » (1 et 2) visant à une densification de l'habitat ;
- favoriser un développement urbain plus durable, en limitant l'urbanisation des hameaux résidentiels dans l'enveloppe urbaine mais aussi à l'intérieur des espaces interstitiels. À cet effet, le PLU classe en zone 2AUH sept secteurs, soit environ 3,3 hectares, au sein de hameaux pavillonnaires, dans l'enveloppe urbaine ou en centre-village. Ce classement permet de différer l'urbanisation et d'éviter la prolifération de l'habitat individuel. Ces secteurs ne bénéficient pas d'une desserte suffisante permettant d'envisager la réalisation d'opérations en moyenne densité. Au vu de toutes ces raisons, leur classement est satisfaisant ;
- maintenir et développer des activités à vocation de « proximité » (commerce, service et artisanales), en mixité avec l'habitat, au sein du secteur de centre-village ;
- préserver le cadre environnemental et paysager en identifiant les secteurs d'intérêt architectural et patrimonial au titre des articles L151.19 et L151.23 du code de l'urbanisme et via une OAP « patrimoniale » ;
- mettre en place des conditions plus propices à une mobilité plus diversifiée en facilitant les déplacements modes « doux », via six emplacements réservés, définis pour améliorer les cheminements piétons de la commune.

Compatibilité avec le SCoT

Le SCoT du Chablais, approuvé le 23 février 2012 :

- définit Armoys comme pôle de proximité et prévoit un taux annuel de croissance démographique de 1,4 % et un nombre de logements supplémentaires d'environ 140 à échéance 2020 et 250 à échéance 2030 ;
- fixe une typologie de logements à respecter, s'appliquant à l'ensemble du parc : 50 % maximum d'habitat individuel, 25 % d'habitat intermédiaire et un minimum de 25 % d'habitat collectif.

Le rapport de présentation affiche une capacité de 160 logements à l'horizon de 10 ans, en indiquant que 123 logements ont déjà été accordés, ce qui revient, sur la période de 2017 à 2030, à près de 300 logements, contre 250 visés par le SCoT. Cet écart ne poserait pas de problème majeur en tant que tel si la production était franchement orientée vers les typologies prescrites par le SCoT ;

A ce titre, pour cette commune 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 les deux OAP évoquées ci-dessus, « à échéance du PLU, ce sont environ 75 % de logements individuels qui 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

La surface agricole (SAU) déclarée en 2016 dans le registre parcellaire (RPG) s'élève à 84 hectares, soit 17 % de la surface communale. En comparaison avec le RPG 2004, la surface agricole considérée comme artificialisée entre 2004 et 2017 est estimée à 9,83 ha, soit 0,76 hectare par an au cours de cette période.

Le projet de PLU impacterait environ 8,2 hectares de surfaces agricoles dont 4,8 hectares déclarés au registre parcellaire graphique (RPG) 2017, soit 5,71 % de la surface agricole déclarée. À noter qu'une exploitation perdrait près de 3 ha soit 8 % de sa surface.

Il est extrêmement difficile d'évaluer la perte de surface agricole de la commune d'Armoy, compte tenu des différences constatées entre le plan de zonage et la situation réelle.

Par exemple, les parcelles 177, 179 et 41 section AA secteur « Les Passieux » sont identifiées sur le plan comme construites alors qu'aucun bâtiment n'est présent sur les parcelles. De plus, ces parcelles sont déclarées comme étant exploitées en 2017.

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 ;
- et ainsi 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

Évaluation environnementale

Indépendamment du présent avis de l'État, 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. Dans l'hypothèse où l'autorité environnementale n'aurait pas rendu son avis dans le délai réglementaire de trois mois, l'attention de Thonon agglomération est appelée sur le fait qu'un avis tacite de l'autorité environnementale est réputé « sans observation », mais qu'il ne l'exonère pas de prendre en compte les observations émises dans l'avis de l'État sur l'intégration, dans le PLU, des enjeux environnementaux.

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 qui autorise uniquement les travaux et installations ayant vocation à préserver ou restaurer le caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent.

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 des terres agricoles.

Le PLU arrêté, a identifié, en zone agricole sur le règlement graphique, des secteurs d'habitat dispersé (secteur est « Les Deudes » et secteur sud des Mouilles Paccot), zonés en U sur le PLU retiré. Ce zonage permet de limiter l'étalement urbain dans des secteurs pavillonnaires qui n'ont pas fait l'objet d'autorisations d'urbanisme depuis le retrait du précédent PLU.

Règlement

Les dispositions du règlement de la zone A sont satisfaisantes.

Le règlement de la zone N, dans les secteurs d'intérêts écologiques, hors zones humides, autorise *les installations de locaux techniques et industriels des administrations publiques*. Cette disposition interroge, dans la mesure où l'installation de tels équipements offre la possibilité de modifier l'état ou l'aspect des milieux et porte atteinte aux fonctionnalités écologiques. Il semble plus adapté de contenir ces équipements dans les zones de moindre enjeu. En tout état de cause, cette disposition doit être revue.

Le règlement de la zone N, hors secteur d'intérêts écologiques, permet « *les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, à conditions que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité et justifiée par ses impératifs de fonctionnement* ». Ces sous-destinations ne sont pas réglementées en terme de hauteur maximale et d'emprise au sol, par les articles 3.1 et 3.2 du règlement, ce qui laisse la possibilité sur de grands tènements de réaliser de grands bâtiments. Par ailleurs, pour ces sous-destinations, le règlement ne fait pas mention de l'obligation de celles-ci de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Il conviendra de redéfinir ces sous-destinations.

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

Jusqu'au 31 décembre 2016, Armoys faisait partie de l'ex-communauté de communes des Collines du Léman, où un programme local de l'habitat (PLH) avait été approuvé le 12 décembre 2011. Celui-ci prévoyait, pour Armoys, la production de 31 logements locatifs sociaux (LLS) pour la période de 2012 à 2018. ¹ Au 1^{er} janvier 2017, la commune dispose d'aucun LLS.

Le PLU ne permettra pas d'atteindre totalement l'objectif du PLH puisqu'il prévoit la réalisation d'environ 25 LLS sur les deux OAP du centre-village. Il est à noter, cependant, l'effort de la commune en la matière.

Par ailleurs, on constate une incohérence au niveau du seuil de logements sociaux obligatoires sur toute opération d'habitat. En effet, le rapport de présentation (page 106) définit, sur les secteurs UHc et UHh, l'obligation d'affecter au minimum 20 % de logements de catégories socialement aidées pour toute opération d'habitat de 8 logements et le règlement, dans les mêmes secteurs, définit l'obligation de LLS pour toute opération d'habitat de 5 logements. Le règlement, dans le secteur UHc-OAP1, mentionne un taux de 30 % de LLS et le document de l'OAP1 n'en mentionne aucun. Il conviendrait de mettre en cohérence le rapport de présentation, le règlement et les OAP.

Prise en compte des ressources naturelles

Les parcelles A1264 et A1265 sont situées dans le périmètre rapproché du captage de « Grande Fontaine » (captage situé sur la parcelle 3041 section A). Les prescriptions de la DUP n° DDAF-B/1-2000 du 31 janvier 2000 rendent obligatoire le raccordement au réseau d'assainissement collectif des habitations situées dans le périmètre rapproché. Or, le plan de zonage d'assainissement identifie les parcelles A1264 et A1265 en assainissement non collectif. Ainsi, la carte de zonage d'assainissement

¹ Un nouveau PLH est en cours d'élaboration à l'échelle de la communauté d'agglomération.

collectif doit être modifiée et les parcelles concernées doivent être classées en assainissement collectif et être raccordées au réseau afin de préserver la qualité du captage, conformément à la DUP.

Prise en compte des risques naturels

La commune d'Armoiy dispose d'une carte des aléas au 1/5 000, notifiée par le préfet le 28 janvier 2003 et mise à jour en avril 2013. Le projet communal ne prévoit aucun secteur de développement de l'urbanisation dans les zones les plus exposées aux risques. Dans les zones urbaines, l'aléa fort est reporté sur le document graphique, à l'aide d'une trame établie au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme. Dans ces secteurs, le règlement interdit toute construction nouvelle ou extension de construction existante. La prise en compte des risques naturels dans le projet de PLU est satisfaisante.

Sites et sols pollués

Contrairement à ce qui est indiqué, en page 54 du rapport de présentation, il existe sur le territoire de la commune trois sites potentiellement pollués répertoriés sur la base de données BASIAS :

- l'épicerie avec distribution d'essence ;
- un ancien dépôt sauvage d'ordures ;
- une ébénisterie, située chemin de la pépinière.

Les sites recensés font l'objet de fiches consultables sur internet à l'adresse suivante : <http://basias.brgm.fr>

Il convient d'être prudent concernant le réaménagement des terrains concernés qui ont pu accueillir des activités potentiellement polluantes. En fonction de l'état résiduel des terrains et travaux de réhabilitation envisagés, l'aménagement de ces sites peut être soumis à des restrictions d'usage.

Mines

La commune d'Armoiy est concernée par l'ancienne concession minière de lignite d'Armoiy-Lyaud, octroyée le 22 novembre 1845 et annulée le 24 mars 1939. D'après l'inventaire national des risques miniers, la commune est concernée par des zones de travaux miniers, dont une carte est fournie en annexe. En l'absence de connaissance en termes de danger de ces zones de travaux pouvant porter atteinte à la sécurité publique et aux biens, il est nécessaire de les retirer de l'enveloppe urbaine, et ainsi, d'interdire toute construction ou modification du bâti.

Conclusion

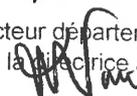
Tout en saluant la volonté exprimée par le PLU de renforcer le cœur de village et en soulignant la nécessité pour la commune de disposer rapidement d'un PLU afin de contenir le développement de l'habitat individuel, j'émet un avis défavorable au projet de PLU arrêté de la commune d'Armoiy au regard de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

Pour la poursuite 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 pas être prorogés.

*Le responsable du pôle de compétence
Le directeur départemental des territoires*

Pour le directeur départemental des territoires,
la directrice adjointe,



Annexe comportant des réflexions et suggestions sur certaines pièces du dossier

Sécurité incendie

Le service départemental d'incendie et de secours attire l'attention de la commune sur la nécessité de :

- mettre en conformité les points d'eau incendie au regard des risques à défendre ;
- adapter le dimensionnement de la défense extérieure contre l'incendie (DECI) au projet de développement urbain fixé par le PLU ;
- s'assurer du dimensionnement de la défense extérieure contre les incendies dans les zones de développement ;
- et s'assurer du dimensionnement des besoins en eau nécessaires à la défense des exploitations agricoles.

Déchets inertes

Compte tenu des constructions en cours ou projetées sur ce territoire à l'échéance du PLU, il pourrait être opportun d'identifier un site propice pour le stockage des déchets inertes, non valorisables, issus de ces chantiers.

Les différentes pièces constitutives du dossier

L'ensemble des pièces devra faire l'objet d'une relecture, afin d'éliminer les illégalités, les oublis ou les incohérences.

Règlement écrit

Les articles 8 du règlement des zones A et N définissent les conditions de desserte en eau potable et renvoient aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU. Celles-ci définissent l'obligation de raccordement au réseau d'eau potable pour toute nouvelle construction. Les articles 8 du règlement des zones A et N peuvent être complétés comme suit : « Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé à un réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives aux dispositions privées à usage personnel ou collectif. »

Règlement graphique

Il est demandé d'identifier, sur le zonage du PLU, les parcelles situées dans le périmètre de protection rapproché du captage de « Grande Fontaine », à l'aide d'une trame établie au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme.

PLU (version dématérialisée)

A l'approbation du PLU, Thonon agglomération devra, d'une part, remettre à l'État l'intégralité du PLU au format CNIG, d'autre part, mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU) au moyen d'un compte utilisateur et d'un code d'accès attribués et communiqués dès lors que le formulaire ci-joint (pour mémoire) aura été renseigné et renvoyé à l'adresse suivante : ddt-geoportail-urbanisme@haute-savoie.gouv.fr.

