

Enquête publique - modification n° 1 PLU Archamps Haute-Savoie – Rapport du commissaire enquêteur



du lundi 27 septembre au vendredi 29 octobre 2021

Commissaire enquêteur, Jean-François Tanghe - EP2021 0001 52 / 38

Décision de nomination tribunal administratif Grenoble du 1er septembre 2021

Arrêté de mise à l'enquête AR2021 -162 du 7 septembre 2021

Sommaire

A/ Première partie, rapport du commissaire enquêteur

1 Présentation de l'enquête

1.1 La commune d'Archamps

1.2 Objet de l'enquête

1.3 Cadre législatif et réglementaire

1.4 Composition du dossier mis à la connaissance du public

2 Déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

2.2 Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête

2.3 Organisation de l'enquête

2.4 Information du public et des personnes publiques associées

-2.4.1 Informations réglementaires dans la presse et par voie d'affichage

-2.4.2 Notification à l'Etat et aux PPA

2.5 Modalités du déroulement de l'enquête

-2.5.1 Conditions d'accueil du public en mairie

-2.5.2 Moyens mis à disposition du commissaire enquêteur

-2.5.3 Rencontre avec les responsables du projet

-2.5.4 Modalités de fin d'enquête

3 Observations, avis et commentaires

-3.2 Avis de l'Etat et des PPA

4. Observations du public

B/ Seconde partie, conclusions détaillées et avis du commissaire enquêteur

1. Rappel succinct

1.1 Le projet

1.2 L'enquête publique

2 Analyse

3 Conclusions motivées et avis

Annexe : procès-verbal de synthèse



A/ Première partie, rapport du commissaire enquêteur

1. Présentation de l'enquête

1.1 La commune d'Archamps



1.1.1 Introduction

Placée sous la silhouette emblématique de la montagne du Salève (1 379 m), Archamps est située à environ 10 km du centre de Genève et d'Annemasse.



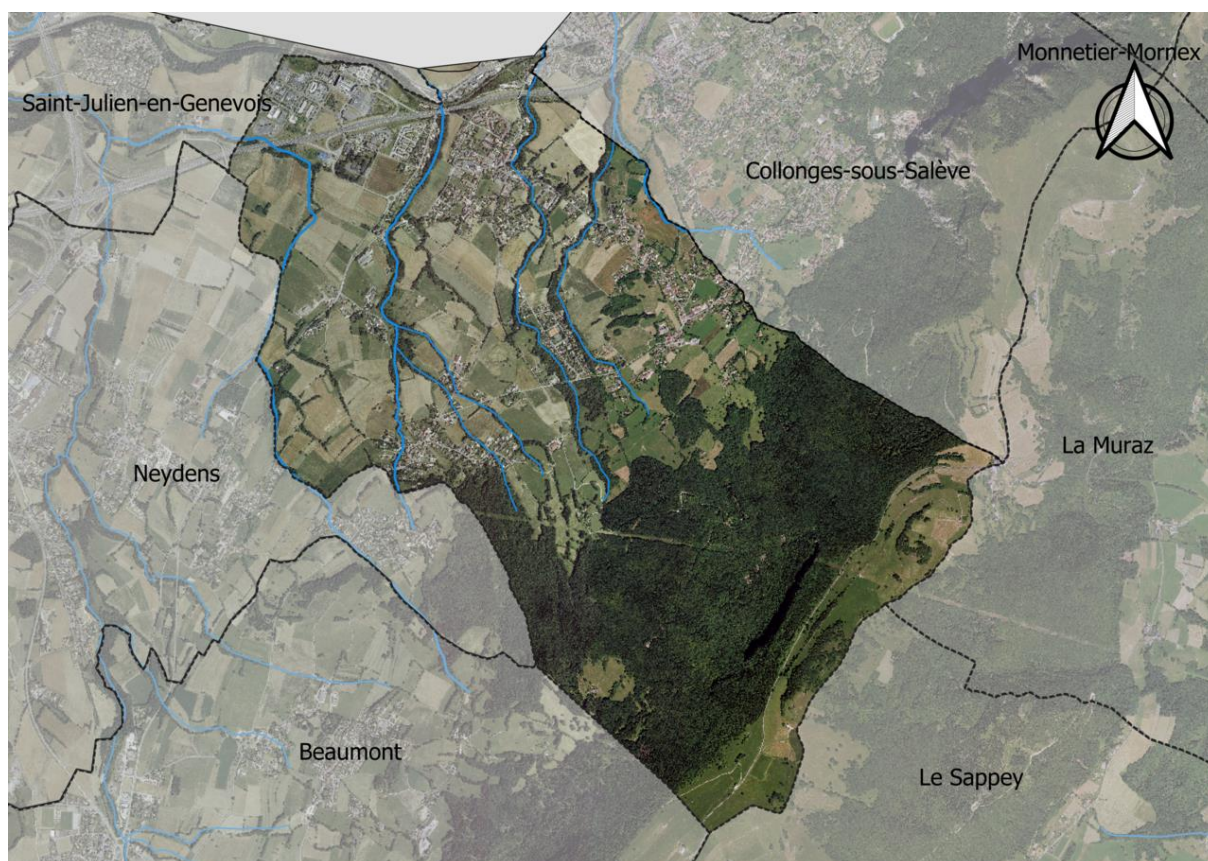
D'une superficie de 1 069 hectares, elle se situe dans l'agglomération Franco- Valdo-Genevoise, territoire en très forte mutation due à l'extraordinaire attraction du canton de Genève.

Elle est desservie directement par une sortie sur l'autoroute A40 (Paris-Lyon-Genève-Chamonix) et indirectement sur l'autoroute A 41, Annecy-agglomération genevoise.

Cet accès automobile aisé, conforté par la présence de l'aéroport international de Genève-Cointrin, constitue un formidable atout pour le secteur du Genevois français, sur le plan économique et par conséquent démographique.

En contrepartie, la commune, comme ses voisines, est l'objet d'une très forte pression foncière, s'accroissant avec la raréfaction des offres de logement pérenne.

La commune est constituée du chef-lieu et d'une dizaine de hameaux, dont 5 sont sous le coup de la loi Montagne : Blécheins, Chotard, Villard, Les Essaies et Vovray.



1.1.2 Démographie

1946 : 481 habitants

1982 : 1 005

2006 : 1 636

2012 : 2 472

2018 : 2 588 habitants

Croissance démographique très importante, avec un apport majoritaire de jeunes, sur-représentation des catégories socio-professionnelles (CSP) supérieures.

1.1.3 Consommation du foncier

Le très important apport démographique se traduit par l'augmentation du nombre d'appartements dans le parc immobilier.



Le foncier devenu rare et cher, est l'objet de convoitise.

Un des enjeux du PLU est donc de contenir ce dynamisme tout en répondant aux besoins de la part de population vieillissante.

Ainsi, environ 15,7 hectares ont été consommés depuis 2009 dont près de 11 hectares pour la construction de 282 logements dont : 80 logements individuels pour 850 m² par logement, 14 logements individuels groupés pour 400 m² par logement, 173 logements collectifs pour 170 m² par logement.

11 logements ont été aménagés dans des bâtiments déjà existants et des permis d'aménager ont été accordés pour 4 logements.

Les activités économiques ont consommé environ 4,1 hectares, majoritairement à la Technopole et les bâtiments agricoles environ 0.7 ha.

1.1.4 Economie

En 2016, l'INSEE classe Archamps première des 32 974 communes françaises avec un revenu médian de 45 902 € par habitant (24 000 € en Haute-Savoie).

Création en 1989 de la première technopole franco-suisse, devenue depuis le Parc d'affaires international situé au nord de l'autoroute (230 sociétés, dont un Biopark consacré à la recherche médicale, un cinéma multiplexe... pour 1 200 salariés).

85 % des actifs travaillent dans une autre commune, la très grande majorité dans le canton République de Genève.

Selon un accord franco-suisse de 1973, le canton-République de Genève reverse aux communes de l'Ain et de Haute-Savoie une contribution sur l'impôt perçu à la source par les entreprises employant aux alentours des 100 000 travailleurs domiciliés en France

Pour Archamps, cette contribution financière genevoise atteint 1,5 millions € (1 000 € x 1500 frontaliers) soit 39 % des recettes d'investissement.

1.1.4.1 Commerce et services

Récemment, le chef-lieu s'est doté d'une boulangerie, d'une pharmacie, d'un centre de soins corporels, d'une auberge communale (délégation de service public), preuves manifestes de l'intérêt économique représenté par la commune.

1.1.4.2 Agriculture

8 exploitations professionnelles et 2 structures non-professionnelles ont leur siège dans la commune, exploitant un total de 470 hectares (plaine, coteau, alpage).

L'agriculture d'Archamps est basée sur des productions d'élevage et particulièrement sur l'élevage bovin laitier. On y trouve également un élevage de bovins viande et une exploitation spécialisée dans les grandes cultures. Cinq exploitations ont une ou plusieurs activités secondaires : ventes de céréales, poules pondeuses (œufs bio), maraichage, pension de chevaux.

Les produits sont très majoritairement destinés au commerce genevois (les Laiteries Réunies à Plan-les-Ouates achètent 1,7 millions de litres pour y être transformés en produits frais comme les yaourts, desserts lactés ou fromages à pâte molle).

Outre leurs productions, les agriculteurs d'Archamps entretiennent les espaces ouverts et les paysages appréciés par tous. Élément important du paysage, l'herbe si elle est nécessaire aux exploitations, contribue aussi à une attente de la société pour un environnement et un cadre de vie préservés.

Les agriculteurs doivent travailler dans un contexte particulier et jongler avec les habitudes des riverains. La cohabitation est parfois difficile et souvent liée à un manque de connaissance généralisé du monde agricole. Il n'est pas rare que les cultures soient négligées par les promeneurs. Des passages fréquents dans les champs (cultures et prairies) à pied ou en véhicule détruisent une partie des récoltes.

La divagation des chiens engendre des problèmes importants : animaux effarouchés et stressés, champs pollués avec les excréments des chiens pouvant aussi transmettre une bactérie qui provoque des avortements chez les vaches, déchets en bordure des chemins, (bouteilles, canettes, ferraille...) qui se retrouvent ainsi souvent dans l'alimentation des animaux.

Liée à l'augmentation de la population locale, la circulation agricole est de plus en plus difficile sur les routes, notamment aux horaires « pendulaires ».

L'urbanisation croissante se trouve en concurrence directe avec les meilleures terres situées au Nord de la commune.

Le territoire communal se situe au sein de la zone franche qui définit une zone de libre-échange, avec une franchise de droits, taxes douanières et fiscales, notamment pour les produits agricoles et les matières premières, le long de la frontière suisse.

Depuis des décennies, les exploitations de la zone franche le long de la frontière où elles sont situées alimentent Genève pour garantir son autosuffisance alimentaire. Pour bénéficier du label genevois GRTA (Genève Région Terre d'Avenir) et répondre à la loi Swissness encadrant la production suisse, les exploitations laitières doivent depuis quelques années répondre au cahier des charges Suisse Garantie. Ce dernier a demandé de fortes adaptations sur les exploitations et de sérieux efforts.

C'est bien pour toutes ces raisons que les exploitations agricoles d'Archamps sont l'objet de l'attention particulière des élus, comme l'atteste le projet de modification n° 1 de son PLU en tentant de maintenir le foncier agricole.



Une promenade pédestre dans le village m'a permis de constater que le côté agreste reste assez présent avec une architecture traditionnelle préservée même si les bâtiments agricoles ont changé de destination.

On peut voir toutefois plusieurs panneaux publicitaires 9 x 3 annonçant de nouvelles promotions immobilières.

La majorité des commerces et services de la commune sont actuellement regroupés à la Technopôle qui abrite environ 230 établissements travaillant dans les domaines des sciences du vivant («biotech»; «medtech»), des activités du secteur tertiaire, de l'électronique, des micro-technologies, des réseaux, des activités de recherche et de transfert de connaissance (organismes privés de formation, internationaux et/ou interuniversitaires).

Présence d'une friche tertiaire : le bâtiment Alliance.

1.1.4.3 Tourisme

Auberge communale

Elle est née d'un désir de développer, au cœur du village d'Archamps, une activité commerciale vecteur de dynamisme et de lien social dans le cadre d'une délégation de service public. .

En décembre 2015, la grande qualité de la cuisine du chef Guilhem Gazeau est récompensée par une citation au Gault & Millau, et permet de fidéliser une clientèle exigeante en synergie avec les autres commerces à proximité.



L'activité touristique est modeste, mais prend deux formes différentes

-de loisirs, majoritairement concentrés sur le Salève (randonnées, ski, le mont Salève, site touristique de dimension locale : randonnée, un télésiège et une piste rouge, ski nordique, sports aériens, panorama...). Le Mont Salève est classé en tant que site touristique local

-d'affaires, notamment grâce à une hôtellerie et une restauration de grande qualité soutenant les activités économiques



1.1.5 Équipements publics

Archamps dispose d'une offre importante d'équipements publics, sportifs, scolaires, culturels, techniques qui doivent être adaptés à la croissance rapide et importante de la population, le nouveau groupe scolaire en étant la manifestation la plus symbolique.



En 2021, les écoles comptent 9 classes pour 230 élèves et le nouveau groupe Raymond Fontaine inauguré le 22 octobre 2021 en comptera 12 (avec possibilité d'extension d'urgence à 14) pour 300 élèves.

Avec des espaces sportifs, une salle de motricité et un grand restaurant scolaire, il est dimensionné pour les décennies à venir.

Particulièrement bien desservi par des accès en mobilité douce, des aires de stationnement bien conçues et une architecture soignée, il est une réussite d'intégration dans le chef-lieu.

Le centre médical en cours de construction est lui aussi révélateur de ce remarquable développement démographique du secteur et du besoin de services à la population. Il prendra place dans un ensemble économique de logements, de bureaux et de services.



En corollaire, l'accroissement de la population, du nombre de logements, des commerces, etc. génère des problèmes de sécurité, révèle un manque de liaisons douces sur certaines portions et se traduit par des conditions de circulation difficiles notamment causées par le transit par le centre du village. Le conseil municipal nourrit plusieurs projets afin de pallier ces difficultés.

1.1.6 Le patrimoine bâti

Archamps compte de nombreux bâtiments présentant un intérêt patrimonial, qualifiant le cadre de vie et participant à l'attractivité de la commune.



Les dispositions du PLU veillant à leur protection sont confortées par sa modification n° 1.

De même, cette modification a pour ambition de protéger l'activité agricole, maintenir les activités existantes tout en permettant le développement de nouvelles activités pour maintenir l'attractivité de la commune de façon qu'elle ne devienne pas une cité dortoir.

1.1.7 Coopération intercommunale

1.1.7.1 Communauté de communes du Genevois (CCG)



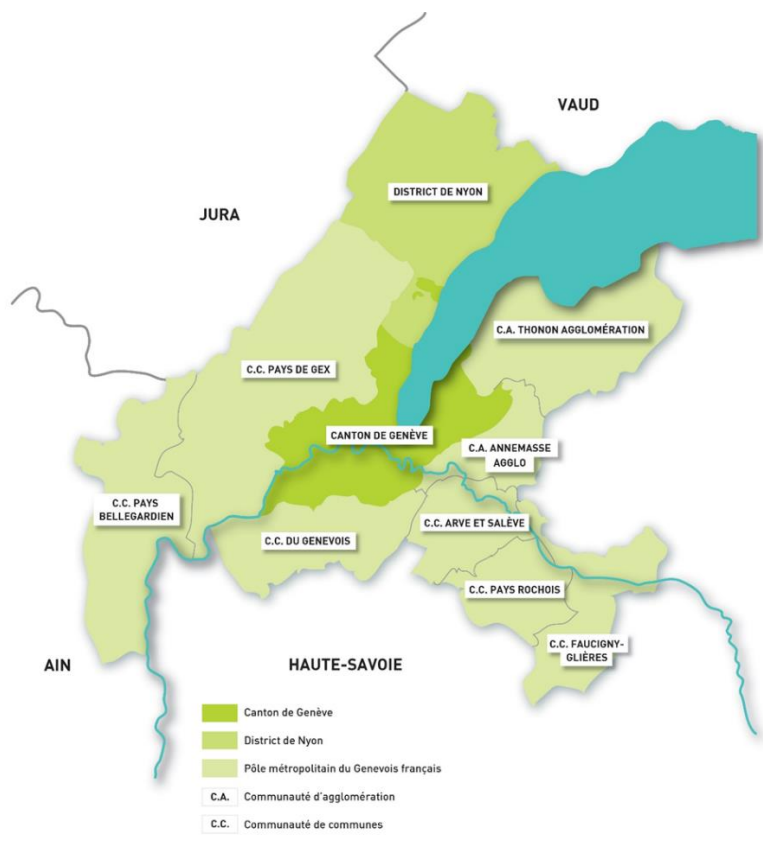
Elle regroupe 17 communes situées à la frontière Suisse, compte 44 000 habitants, Saint-Julien-en-Genevois étant la commune-centre avec 15 000 habitants.

Compétences obligatoires : assainissement et eau potable, déchets, économie, gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI)

Petite enfance, transports publics, gestion de l'office du tourisme.

Elle est compétente pour le schéma de cohérence territoriale (SCoT), le plan local de l'habitat (PLH), le schéma directeur des eaux pluviales (SDEP) et le contrat transfrontalier corridors Champagne-Genevois ainsi que pour le contrat du Val des Usses.

1.1.7.2 Grand Genève



<https://earth.app.goo.gl/8CZHRj>

Originalité marquante dans laquelle se situent Archamps et la Communauté de communes du Genevois, le Grand Genève regroupe 212 communes franco-suisse pour presque 1 million d'habitants, sur les cantons de Genève, le district de Nyon et les départements de la Haute-Savoie et de l'Ain. Ce bassin de vie est fort de 450 000 emplois. La partie française compte 76 000 travailleurs frontaliers provenant des diverses régions, ou d'autres -nombreuses- ayant quitté leur pays d'origine des 5 continents, toutes attirées par la perspective de trouver un travail durable.

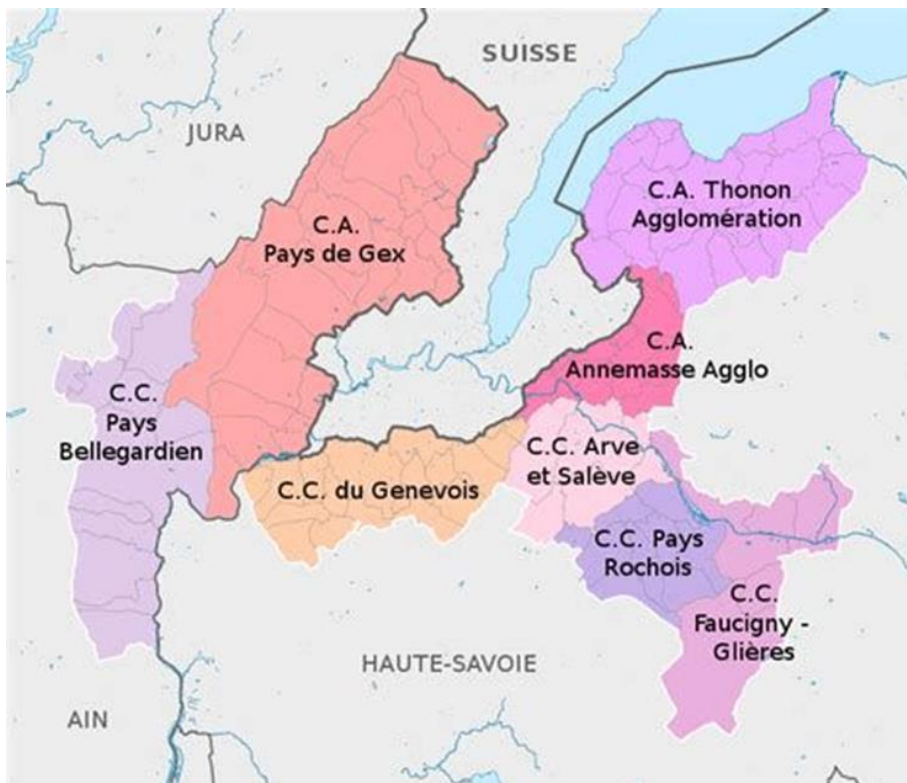
Depuis quelques années, on recense aussi de plus en plus de Suisses domiciliés en Haute-Savoie pour maintenir un niveau de vie devenu inaccessible sur le canton de Genève.

Les frontaliers au sens large, soit toutes les personnes travaillant à Genève et habitant en France, sont imposés à la source. La majorité de ces rentrées fiscales reste dans les caisses du Canton de Genève, tandis que la contribution financière genevoise (CFG), correspondant à 3,5% de la masse salariale brute des frontaliers, revient aux deux départements voisins en raison des «charges publiques que certaines communes de l'Ain et de Haute-Savoie supportent à raison de leurs habitants travaillant à Genève».

La Haute-Savoie perçoit 76,7% de la somme et l'Ain 23,3%.

Les conseils départementaux procèdent à la répartition de ces crédits. En 2019, la Haute-Savoie a perçu 237, 77 millions €. Plus de la moitié revient aux communes au prorata de leur population frontalière à raison d'à peu-près 1 000 € par frontalier. Les intercommunalités touchent un pourcentage destiné à financer les équipements structurants. La CCG perçoit 1 400 000 €.

1.1.7.3 Pôle métropolitain du Genevois français



Au sein du Grand Genève, il comprend uniquement les collectivités publiques de l'Ain et de la Haute-Savoie. Il coordonne et initie les actions et est leur interlocuteur auprès de la Région Auvergne-Rhône-Alpes et du canton-République de Genève.

Il pilote le projet d'agglomération franco-valdo-genevois.

La commune d'Archamps est intégrée au projet d'agglomération ayant pour buts de mieux maîtriser l'étalement urbain, de diversifier l'offre de logements, de développer harmonieusement l'économie, de coordonner les plans de mesure et de protections environnementales, d'organiser la formation, de structurer l'offre de santé.

Il intègre le projet de porte Sud de Genève (communes de Saint-Julien-en-Genevois-Neydens-Archamps-Bardonnex). Ce secteur est identifié comme un pôle stratégique de développement de l'agglomération genevoise. Il a ainsi sa place dans les pôles économiques régionaux et nationaux.

1.1.7.4 Documents intercommunaux s'imposant à Archamps

Le plan local d'urbanisme (PLU) d'Archamps doit prendre en compte les orientations prescrites par 9 documents issus de l'intercommunalité.

n° 1 Le schéma de cohérence territoriale Porte Sud de Genève (SCoT) autorise pour Archamps 7 hectares d'extension pour le chef-lieu, 2 hectares d'extension pour le secteur d'Archamps Technopole.

En revanche, il ne prévoit pas d'extension dans les hameaux Vovray, Chotard, les Pommeraies, Blécheins et Arbigny, ni dans les secteurs urbains non prioritaires.

Seule l'urbanisation des dents creuses urbaines et périphériques y est autorisée. Dans ces secteurs, le SCoT oblige à déclasser tous les tenements de plus de 5 000 m², 18 hectares pour l'extension sud d'Archamps Technopole et 12 hectares pour l'extension ouest d'Archamps Technopole (après réalisation de l'extension sud)

Il détermine des densités moyennes minimales pour les nouvelles opérations de développement résidentiel : 35 logements à l'hectare dans le chef-lieu et 50 logements à l'hectare dans le secteur ville élargie

Il fixe aussi des orientations en matière de protection paysagère, prise en compte des risques, préservation de la biodiversité, ...

n°2 Le Plan Local de l'Habitat

Il fixe un objectif de création de 29 logements à vocation sociale.

n°3 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée (SDAGE)

La commune doit recenser les zones humides et des corridors boisés le long des cours d'eau.

n°4 Le SAGE de l'Arve : il s'étend sur 2164 km² et 106 communes du département de Haute-Savoie et Sa structure porteuse est le Syndicat mixte d'aménagement de l'Arve et de ses Abords (SM3A).

n°5 Le Programme d'Action de Prévention des Inondations (PAPI) de l'Arve : les collectivités locales ont défini des actions visant à mieux gérer le risque inondation

n°6 Les contrats de rivière de l'Arve : concernent près de 40 communes et 6 syndicats intercommunaux sur plus de 200 km de rives.

n°7 Le Contrat des Rivières franco-genevoises Aire-Drize-Laire : concerne la réhabilitation de plusieurs cours d'eau transfrontaliers et notamment pour Archamps les principes de protection, de préservation et d'amélioration de la qualité des ressources en eau. Il inclut un contrat de corridor biologique.

n°8 Le Périmètre d'Aménagement Coordonné d'Agglomération (PACA) Genève/Bernex/Saint-Julien-en-Genevois : concerne un axe de 8 km et devrait s'organiser autour du futur tramway considéré comme axe de transport en commun structurant.

n°9 La directive de protection et de mise en valeur des paysages du Salève : ses objectifs sont conserver au Salève sa vocation d'observatoire des paysages savoyards et genevois, maintenir l'image emblématique du Salève et affirmer l'identité de ses paysages.



Le projet de modification n° 1 du PLU s'inscrit dans la logique de ces documents.

1.2. Objet de l'enquête

Après quelques mois d'utilisation du plan local d'urbanisme approuvé le 10 décembre 2019, techniciens et élus ont estimé qu'il était nécessaire de procéder à certaines adaptations.

En premier lieu, des erreurs de plume doivent être corrigées et des imperfections du règlement écrit doivent être modifiées comme

Dans le lexique :

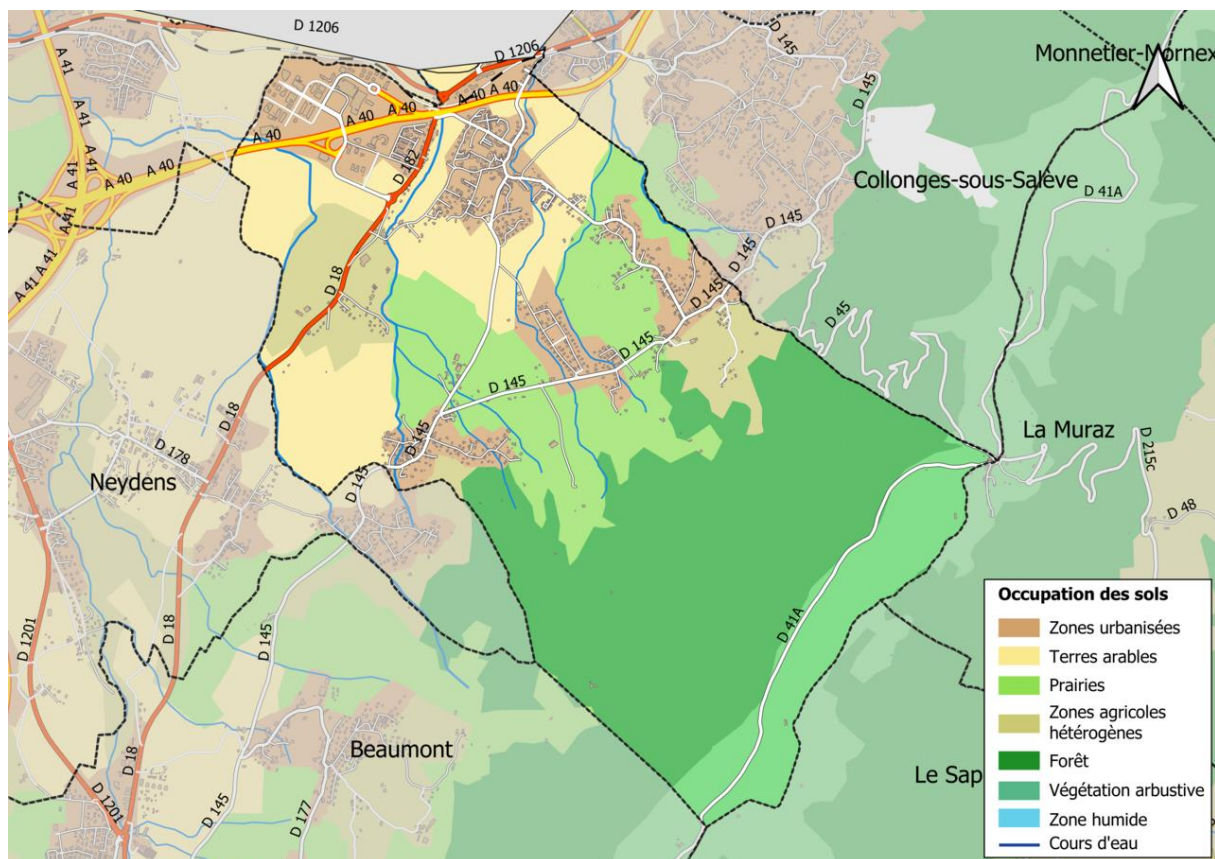
« -préciser la définition de l'emprise au sol.

-distinguer les 2 côtés de la RD 18 pour tenir compte de la réalité du tissu urbain concernant la règle de recul des constructions : un recul de 25m côté Salève rendrait inconstructible la bande urbaine comprise entre la RD et le Ruisseau

-adapter quelques aspects des règles de stationnement dans les zones Ub, Uh, Uv, Ut, 1AUt et 1AUv : dans le secteur d'Archamps, les règles prévues étaient trop contraignantes et plutôt adaptées à des équipements tertiaires. Elles sont donc assouplies pour s'adapter à tous les types d'équipements économiques.

Ajout de quelques règles environnementales : obligation de plantation dans les zones Ut et Aut (secteur d'Archamps) et obligation de réaliser les cheminements piétons avec des matériaux perméables.

Préciser quelques règles du chapitre «dispositions » pour la qualité de vie dans l'habitat collectif» dans les zones Ub, Uv, Uh et 1AUv »



En second lieu, le but est de maîtriser la densification des tissus déjà urbanisés pour tenter de diminuer une pression foncière jugée dangereuse dans le Grand Genève et où le renouvellement urbain vient de connaître une ampleur inconnue au moment de la révision de 2019.

Le mouvement de démolition-reconstruction s'accélère fortement, des projets de démolition de maisons individuelles se font jour permettant une reconstruction de copropriétés utilisant au maximum les possibilités de densification.

Le risque est de voir apparaître une forme d'urbanisation nuisant au caractère villageois de la commune.

Ainsi, un premier projet d'une densité de 120 logements à l'hectare et un second de 185 logements à l'hectare ont été proposés en zone Ub, ce qui est contraire à l'objectif de 35 logements à l'hectare fixé par le SCoT pour le chef-lieu et de 50 logements dans la «ville élargie».

Dans leur réflexion actuelle, les élus considèrent qu'une densité de 80 logements à l'hectare est un plafond à ne pas dépasser.

Pour parvenir à ces nouveaux objectifs, le nouveau règlement proposé envisage

« -implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (en zones Ub - Uv - 1AUv et Uh) :

La modification prévoit une nouvelle disposition qui impose un recul entre les bâtiments. Ce recul doit être supérieur à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut.

Cette règle vise à conserver un tissu urbain suffisamment aéré.

-implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dans la zone Uv (secteur du village), le recul dans le PLU initial devait être supérieur à la moitié de la hauteur du bâtiment. Dans la modification, ce recul doit être supérieur à la hauteur du bâtiment.

Cette règle vise à conserver un tissu urbain suffisamment aéré et limiter les conflits de voisinage (masque solaire, masque des vues ...)

-coefficient d'emprise au sol (CES) :

En zone Ub (secteur de la «ville élargie» du Scot»), le PLU initial ne fixait pas de CES. Les récentes opérations de renouvellement urbain dans cette zone ont démontré la nécessité d'appliquer un CES pour limiter la surdensification. Le CES est fixé à 0,3 dans ce secteur.

En zone Uv, le PLU fixait un CES de 0,35. Si cette règle est adaptée à un tissu urbain ancien dense où les parcelles sont de très petites tailles, elle engendre une densification trop forte sur des parcelles nues ou en cas de renouvellement urbain. La modification adapte le CES et le limite à 0,25 pour les parcelles nues et en cas de renouvellement urbain avec démolition et reconstruction.

En zone 1AUv, le PLU ne fixait pas d'emprise au sol. La modification fixe un CES à 0.25.

-hauteur des constructions :

La règle de hauteur dans le PLU initial ne faisait pas de distinction entre les toitures à pentes et les toitures plates. Pour ne pas favoriser une sur-hauteur pour les toitures plates, le PLU modifié fait une distinction de hauteur selon le type de toiture.

Zone Ub : la hauteur ne doit pas dépasser 15 mètres au faîtage ou 12 mètres à l'acrotère. Zone Uv : la hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère. Zone Ub (secteur des hameaux) : la hauteur ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage ou 6 mètres à l'acrotère. Zone 1AUv : la hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère.

-volumétrie des constructions :

Le PLU modifié introduit une règle définissant la longueur maximale des façades des constructions.

L'objectif est de maintenir des volumes bâtis cohérents avec la typologie urbaine du village.

Dans les zones Ub, Uv, Ub et 1AUv, le PLU limite la longueur maximale des façades à 28 mètres.

-coefficient de pleine terre (dans les zones Ub, Uv, Ub et 1AUv):

Dans l'objectif de faciliter l'infiltration des eaux de pluie, de limiter l'imperméabilisation des sols et pour lutter contre les îlots de chaleur estivale, les dispositions relatives au coefficient de pleine terre sont modifiées.

Dans le PLU initial le coefficient de pleine terre devait correspondre à 100% de la surface imperméabilisée.

Dans le PLU modifié, le coefficient doit être supérieur ou égal à 40% de la surface de la parcelle. Cette nouvelle écriture doit permettre de conserver une surface minimale d'espace verts, quel que soit la nature du projet ou la taille de la parcelle »

1.3 Cadre législatif et réglementaire

La procédure de modification est définie par les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

Elle peut être utilisée lorsque le projet n'a pas pour effet de :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le code de l'urbanisme indique que le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- diminuer les possibilités de construire
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

L'ensemble de ces éléments étant respectés, la procédure de modification adoptée par la commune d'Archamps est bien celle qui doit être pratiquée et doit être soumise à enquête publique.

1.4 Composition du dossier mis à la connaissance du public

-Registre d'enquête publique ouvert par la maire d'Archamps, côté et paraphé par mes soins le jour de l'ouverture de l'enquête.

-Notice explicative de 23 pages (rapport de présentation, rédigé par Vincent Biays, urbaniste à Chambéry). Plan de zonage 1/6000. Avis des personnes publiques associées. Publicité : coupures de presse annonces légales, affiche avis d'enquête, constat d'affichage, PV de constatation d'affichage, feuille d'information communale. Procédure administrative : arrêté de prescription n° 2021-009, insertion dans le Dauphiné Libéré du 4 février 2021, ordonnance du tribunal administratif de Grenoble, délibération du conseil municipal n° DE20210041 du 16 juin 2021, AR Evaluation environnementale 27 septembre 2021, arrêté municipal de mise en enquête publique n° AR2021-162.

Le rapport de présentation est clair, bien présenté, de compréhension facile.

Après une introduction rappelant le contexte de la modification, les articles du règlement écrit actuel sont disposés dans la colonne de gauche d'un tableau où les propositions de modification

sont disposées dans la colonne de droite. Les éléments supprimés sont rayés en rouge, les éléments modifiés ou ajoutés sont rédigés en vert

2. Déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

J'ai été désigné par le président du tribunal administratif de Grenoble le 1^{er} septembre 2021

2.2 Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête

Je suis rentré en relation avec Marie-Anne Meynard, rédactrice en charge de l'urbanisme à la mairie d'Archamps **de fixer une réunion le mardi 7 septembre à 11h en mairie.**

Réunion en présence de Anne Riesen, maire, Olivier Silvestre, adjoint à l'urbanisme, Florence Dode-Bouffard, adjointe à l'agriculture et au développement durable la maire de 2 adjoints, Carole Venza, directrice générale des services de la DGS et de Marie-Anne Meynard, agente en charge de l'urbanisme.

Après présentation du projet, nous avons déterminé les dates de l'enquête, celles des permanences et leurs horaires, la constitution du dossier, les modalités de la publicité, le lieu et son organisation, etc.

A la demande de la commune, le nombre des permanences a été fixé à 5 et à des horaires suffisamment importants et variés de façon à permettre aux administrés travaillant sur le canton de Genève de pouvoir s'y rendre.

A la fin de la réunion, je suis allé visiter la commune que je connaissais déjà mais depuis trop longtemps pour en mesurer les changements importants.

2.3 Organisation de l'enquête

Elle s'est déroulée du lundi 27 septembre 2021 au vendredi 29 octobre 2021 en mairie d'Archamps. Le dossier était visible aux jours d'ouverture de la mairie lundis, mercredis et vendredis de 9 h à 12h, mardis et jeudis de 14h à 19h.

Il a été accessible sur le site internet de la commune dès le mardi 28 septembre.

5 permanences se sont déroulées dans la salle consulaire

-mardi 27 septembre, de 14h à 19h

-lundi 4 octobre de 9h à 12h

-mercredi 13 octobre de 9h à 12h

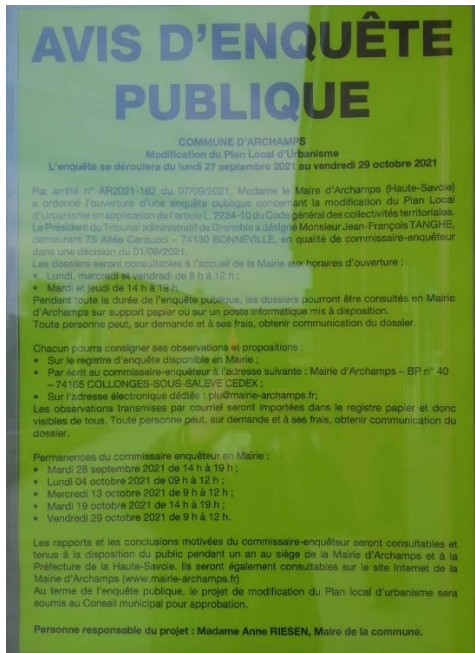
-mardi 19 octobre de 14h à 19h

-vendredi 29 octobre, de 9h à 12h

2.4 Information du public et des personnes publiques associées (PPA)

2.4.1 Informations réglementaires presse et voie d'affichage

L'information était visible sur les différents panneaux d'affichage de la commune ainsi que sur les divers points d'affichage de la commune



La maire a établi et signé le certificat d'affichage correspondant.

Annonces légales

Les annonces légales conformes à la loi ont été publiées conformément à la loi dans l'Eco Savoie-Mont-Blanc, 15 jours avant le début de l'enquête, insertion n° 1 le 10 septembre 2021 dans l'hebdomadaire l'Eco de Savoie et dans le quotidien Le Dauphiné Libéré, le 10 septembre 2021, dans la première semaine de l'enquête dans l'Eco Savoie-Mont-Blanc le 30 septembre 2021 et le Dauphiné Libéré le 1er octobre 2021.

2.4.2 Notification à l'Etat et aux personnes publiques associées (PPA)

Le 17 juin 2021, la mairie a adressé un courrier recommandé avec AR à l'Etat et à 20 personnes publiques associées en vue d'obtenir leur avis sur le projet de modification auquel les documents étaient joints

Préfecture de la Haute-Savoie, sous-préfecture de Saint-Julien-en-Genevois, direction départementale des territoires, conseil Régional Rhône-Alpes Auvergne, conseil départemental de

la Haute Savoie, communauté de communes du Genevois, C.C.I de la Haute-Savoie, chambre de métiers de l'Artisanat, chambre d'agriculture de la Haute-Savoie, centre régional de propriété forestière, agence Départementale de l'Office National des Forêts, communes de La Muraz, Collonges-Sous-Salève, Beaumont, Bossey, Saint-Julien-En-Genevois, Neydens, Le Sappey. Apollon 74, Syndicat Mixte du Salève, Virginie Duby-Muller députée

Six d'entre elles ont répondu :

-la Mission régionale d'autorité environnementale a fait savoir le 20 septembre que le dossier n'était pas soumis à évaluation environnementale

-le préfet de la Haute-Savoie a émis un avis favorable le 19 juillet 2021 avec suggestions

- Le syndicat mixte du Salève a émis un avis favorable le 15 septembre 2021

-La CCI 74 a émis un avis favorable le 24 juin 2021

-La commune de Collonges-sous-Salève a émis un avis favorable le 27 août 2021

-La communauté de communes du Genevois a émis un avis favorable le 13 septembre, assorti d'observations complémentaires qui seront présentées et commentées plus loin.

On pouvait supposer que les PPA n'ayant pas répondu exprimaient un avis favorable.

2.5 Modalités de déroulement de l'enquête

2.5.1 Conditions d'accueil du public en mairie

La commune a mis à disposition la salle consulaire située au premier étage de la mairie, accessible par ascenseur aux personnes à mobilité réduite.

Les agentes d'accueil sont aimables, informées et fournissent efficacement les informations au public.

Le fléchage est suffisant, la salle est claire, équipée de façon moderne, spacieuse, un ordinateur dédié permettant de consulter l'ensemble des documents d'urbanisme de la commune.

Laure Doucet, en charge de l'accueil a parfaitement renseigné les personnes désireuses de me rencontrer.

Le dossier d'enquête a été mis en ligne sur le site de la mairie à ma demande le mardi 28 septembre à 16h.

2.5.2 Moyens mis à disposition du commissaire enquêteur

Très bien accueilli à chacune des cinq permanences, j'ai obtenu tous les documents nécessaires à la compréhension du dossier ainsi que les renseignements concernant les motifs de visite de certaines personnes venant me rencontrer.

2.5.3 Rencontres avec les responsables du projet

Comme précisé ci-avant, j'ai rencontré les responsables du projet lors d'une réunion préalable en mairie le mardi 7 septembre en mairie : maire, adjoint en charge de l'urbanisme, adjointe en charge de l'agriculture et du développement durable, dgs, agente responsable de l'urbanisme.

Outre les modalités pratiques préalables à l'ouverture de l'enquête, cette réunion a été largement consacrée à la présentation du projet et à répondre à mes questions.

Par la suite, j'ai obtenu tous les renseignements utiles tant de la part de la maire et de ses adjoints, que de Marie-Anne Meynard, agente responsable de l'urbanisme en mairie. C'est avec cette dernière compétente et très impliquée dans ce travail que j'ai fait le point de l'enquête à chaque début et fin des permanences

Les 5 permanences en mairie se sont déroulées normalement dans un esprit courtois et fructueux.

Je tiens à remercier l'ensemble des élu-e-s et du personnel communal auquel j'ai eu affaire, notamment Laure Doucet assumant parfaitement son travail de l'accueil du public et de Marie-Anne Meynard.

2.5.4 Permanences

- lundi 27 septembre, ouverture de l'enquête

Vérification des pièces du dossier adressé en mairie: pièces numérotées, tamponnées et signées par moi-même.

Ouverture et signature du registre d'enquête de 40 pages.

Relecture du dossier

-mardi 28 septembre, de 14h à 19h : permanence n°1

-lundi 4 octobre, de 9h à 12h, permanence n° 2 :

Vérification des annonces devant paraître dans la première semaine de l'enquête

-mercredi 13 octobre, de 9h à 12 h, permanence n° 3

-mardi 19 octobre, de 14h à 19h, permanence n° 4

-vendredi 29 octobre, de 9h à 12h, permanence n° 5

2.5.5 Modalités de fin d'enquête

J'ai clôturé l'enquête au terme de la permanence n° 5, vendredi 29 octobre 2021 à 12h en fermant le registre mis à disposition du public et me suis entretenu avec Anne Riesen maire en mairie afin de préciser la suite de la procédure de l'enquête : organisation de la réunion de rendu du rapport de synthèse lundi 8 novembre en mairie. Rendu du rapport et des conclusions motivées au plus tard lundi 29 novembre 2021 (forme papier et forme dématérialisée), copie au président du tribunal administratif de Grenoble.

3. Avis de l'Etat et des personnes publiques associées

La mairie a adressé un courrier rec + AR le 17 juin 2021 à la Mission régionale de l'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes, au préfet et aux personnes publiques associées et a obtenu 6 réponses en retour.

-la Mission régionale d'autorité environnementale a fait savoir le 20 septembre que le dossier n'était pas soumis à évaluation environnementale

- Le syndicat mixte du Salève a émis un avis favorable le 15 septembre 2021

-La CCI 74 a émis un avis favorable le 24 juin 2021

-La commune de Collonges-sous-Salève a émis un avis favorable le 27 août 2021

3.1. Le préfet de la Haute-Savoie a émis un avis favorable le 19 juillet 2021. Après avoir souligné la nécessité de « maîtriser la densité la densification induite par les opérations de renouvellement urbain et d'avoir une densité plus cohérente avec le SCoT et le chef-lieu », il suggère de prévoir « une OAP transversale -renouvellement urbain- qui imposerait pour toute opération de ce type de plus d'une quinzaine de logements des exigences pour que la trame viaire (route, piéton, cycle) ne soit pas en impasse et maillée avec le réseau existant, que la forme urbaine soit adaptée au contexte et prévoir des espaces collectifs pour les opérations les plus importantes ». Il ajoute « Si vous avez connaissance de parcelles susceptibles de muter à court ou moyen termes, des OAP sectorielles pourraient également être pertinentes pour atteindre l'objectif d'une qualité d'aménagement de vie ».

Il souligne enfin les modifications proposées en matière de coefficient de pleine terre, la perméabilité des stationnements et les obligations de plantation des arbres de haute tige, contribuant à la prise en compte du changement climatique.

La commune envisage-t-elle de créer une OAP transversale ainsi que des OAP sectorielles comme suggérée par le préfet ?

Réponse de la commune :

La remarque est intéressante, mais difficile à mettre en application. Elle nécessite un travail de fond.

3.2. La communauté de communes du Genevois a émis un avis favorable lors de la réunion de son bureau communautaire du 13 septembre, assorti d'observations complémentaires.

Ses services étant en charge de l'instruction des demandes d'urbanisme hors CU, son avis est donc primordial.

Il concerne les deux objectifs que la commune s'est fixés.

3.2.1. Correction des erreurs et des imperfections du règlement écrit.

La CCG est satisfaite et approuve l'ajout de « règles environnementale pertinentes ».

Elle propose cependant quelques modifications pour la règle du stationnement en enfilade ajoutée pour les zones Ub, Uv, Uh, 1AUv et 1AUt « en cas de réalisation de stationnement en enfilade, on ne comptabilisera qu'une place à l'exception des constructions de logement individuel » étant entendu que cette règle vise prioritairement à répondre à des dysfonctionnements sur ce type d'opérations et qu'elle peut au contraire s'avérer trop contraignante dans une application systématique à des opérations inférieures à deux logements.

Par ailleurs, la règle de recul des constructions par rapport à la RD 18 et la RD 18b a été modifiée afin de tenir compte de la réalité du tissu urbain. En effet un recul de 25 m côté Salève rendait inconstructible la bande urbaine comprise entre la RD et Le Ruisseau. La modification prévoit donc des reculs de 15 m par rapport à l'axe de la RD 18 ainsi que de la RD 18b. Cette modification introduit une contradiction avec l'OAP n° 8 et 9, secteur Technopole, laquelle fait référence à la règle de recul telle qu'elle était rédigée avant la présente modification. : « les constructions seront implantées avec un recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD18 et 15 m par rapport à l'axe de la RD18b ».

3.2.2. Maîtrise de la densification des tissus déjà urbanisés

3.2.2.1. Implantation des constructions : introduction d'un recul supérieur à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut en zones Ub,Uv, 1AUv, et Uh et introduction du recul par rapport aux limites séparatives supérieur à la hauteur du bâtiment le plus haut en zone Uv (contre la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut).

La CCG applaudit !

3.2.2.2. CES

CES de 0,30 en zone Ub, CES de 0,25 pour les opérations de renouvellement urbain et de reconstruction/destruction et pour la zone 1AUv.

CES de 0,35 pour les terrains bâtis à la date d'approbation du PLU (???)

La CCG applaudit !

3.2.2.3 Coefficient de pleine terre

-40 % en zones Ub, Uv et Uh (contre 100 % de la surface imperméabilisée précédemment)

-20 % en zones Ut et 1AUt, la surface de pleine terre devant être équivalente ou supérieure à la surface dédiée au stationnement en surface.

La CCG applaudit !

3.2.2.4. Hauteur des constructions

Prise en compte des types de toitures

3.2.2.5. Volumétrie des constructions

« La longueur de la plus grande façade des constructions neuves ne devra pas dépasser 28 mètres. Cette distance est calculée de nu extérieur à nu intérieur ».

La CCG souhaite obtenir des explications relatives à l'introduction de cette nouvelle règle. Elle estime que cette longueur de 28 m pourrait se révéler « relativement permissive et par conséquent ne pas répondre à l'objectif recherché par la commune. D'autres règlements prévoient par exemple 20 m et imposent des ruptures dans la continuité du bâti au-delà de cette longueur. La CCG s'interroge également sur le choix opéré par la commune de ne pas marquer de différenciation entre les zones Ub, Uv et Uh en la matière ».

Tout ce langage réglementaire est compliqué et difficile à comprendre pour le public. Pourrait-il être éclairé par des schémas explicatifs ?

La commune : la remarque sera prise en compte de façon à rendre le PLU plus lisible par tous

Si les suggestions de modification et de complément émises par la CCG sont retenues par la commune, n'aurait-on pas pu les éviter par une concertation en amont entre ses techniciens et l'urbaniste choisi par la commune ?

Cette remarque est en effet pertinente et nous veillerons à améliorer les interactions entre les techniciens de la CCG et l'urbaniste.

La commune envisage-t-elle de donner une suite favorable aux suggestions de la CCG ?

-stationnement en enfilade

La commune ne retiendra pas cette remarque et continuera à comptabiliser une place de stationnement si les 2 places sont en enfilades. Nous craignons en effet qu'avec un stationnement en enfilade le stationnement se fasse sur la voirie.

-suppression contradiction avec OAP 8 et 9 (Technopole) et recul de 25 m

Effectivement, il y a une erreur. Le règlement sera corrigé comme suit : les constructions doivent observer un recul de :

-15 m par rapport à la RD18b

-25 m par rapport à la RD 18

C'est uniquement dans la zone Ub que la distance est diminuée à 15 m par rapport à l'axe de la RD 18 (côté Salève).

-explicitation règle des 28m maxi de la façade

L'objectif est d'avoir une cohérence avec la longueur des autres bâtiments existants sur la commune. Pour rappel, l'ancien règlement ne prévoyait pas de limite. La volonté est qu'il y ait des ruptures dans les façades. Un schéma complètera le règlement.

-pas de différence entre zones Ub, Uv et Uh

La nouvelle règle en question a pour objectif de ne pas avoir des bâtiments trop longs. L'application de cette règle sera la même sur l'ensemble de la commune.

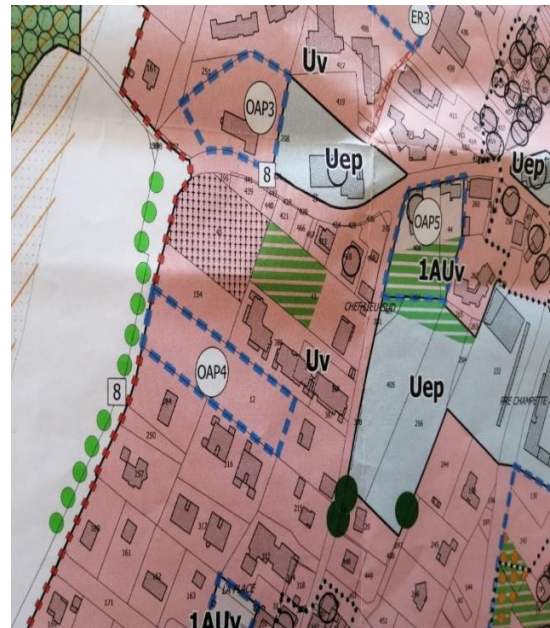
4. Observations reçues de la part du public

4.1. Première permanence du mardi 27 septembre

Observation n° 1 : visite de Denis Dussetier, 142, route de la Place, Archamps.

Propriétaire parcelle C12 route d'Arbigny, enverra un courrier pour expliquer son opposition à la modification.

Il n'a pas donné suite.



4.2. Deuxième permanence du lundi 4 octobre

4.2.1. Observation n° 2 .Visite du représentant du promoteur Priam's , consulte le dossier, s'étonne de ne pas trouver les documents sur le site de la mairie.

Je lui explique la raison et demande à la mairie de mettre le dossier en ligne sans délai.

4.2.2. Visite de M. Jouvenod (ancien maire) consulte le règlement et demande un complément d'information. Il s'entretient à ce sujet avec la maire et l'adjoint à l'urbanisme présents à mes côtés à ce moment.

4.2.3. Visite de M. Rocci, représentant du promoteur Vinci Immobilier dont un PC a reçu un refus au lieu-dit « Le Chosal » pour motif de sur-densification. Consulte les documents papier et en ligne.

4.2.4. Observation n° 3 : visite de Patrice Saxod , propriétaire parcelle n° 39 lieu-dit Vovray. Veut savoir si la non constructibilité a changé.

Je lui réponds que ce terrain est toujours non constructible.

4.2.5. Observation n° 4 : 11h15 : visite de Valérie Antonetti, route de Chez Pugin Archamps

Veut savoir si une vieille bâtisse de plus de cent ans est protégée et sera démolie (notion de patrimoine ancien).

Je lui réponds que cette bâtisse ne sera pas détruite

Regrette le manque de desserte par transports collectifs.

Souhaite qu'une réunion publique soit organisée pour partager sur la vie du village.

Je lui fais remarquer qu'il y a eu plusieurs réunions de ce type, notamment lors de la révision du PLU en 2019.

Elle répond qu'elle n'a pas pu y participer.

4.3. Troisième permanence du mercredi 13 octobre

4.3.1. Visite de Dominique Lazzarotto, Eric et William Serex, domiciliés Pont de Combe à Archamps.

Sont résolument opposés à la modification qui « lèse leur droit de propriété et diminue la valeur de leurs biens ».

S'interrogent sur le PAPGA (périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement qui englobe leurs propriétés et demandent s'il y a un lien entre la modification n° 1 et cette inscription.

Veulent savoir ce qu'il adviendra de leurs propriétés au terme de ce PAPGA le 10 décembre 2024.

Leur exposé est très confus, il m'apparaît qu'ils ne comprennent pas ce qu'est le projet présenté, qu'ils le confondent avec la précédente révision de 2019. Devant la difficulté d'expression de leurs arguments, je leur conseille de m'adresser un courrier avant la clôture du 29 octobre.

Ils m'ont effectivement apporté un courrier de 4 pages lors de la 5^{ème} permanence du 29 octobre 2021 à 10 heures.

4.3.2. Visite de Marine Dubernard, domiciliée 473, route de Beaumont à Archamps, sur une parcelle située au lieu-dit « Blécheins » classée en zone NA, PPRN bleu clair.

Souhaite son reclassement en zone Ub comme il était quand elle a acheté son bien.

Elle n'a pas d'intention de construire sur sa parcelle, mais veut défendre ses droits.

Elle fait référence à la révision du PLU de 2019, notamment au fait que les conclusions de l'enquête publique n'ont pas été prises en compte, au PPRN qui ne s'applique pas de la même manière pour des parcelles contiguës, à des échanges avec l'ancien maire semblant lui donner raison...

Pour ce faire, je lui conseille de déposer une observation écrite circonstanciée avant la clôture de l'enquête.

Ainsi, elle a effectivement déposé un courrier et un dossier explicatif vendredi 29 octobre à 9h.

4.3.3. Visite de Cyril Kharoua, domicilié Les Pommeraies à Archamps, sur une parcelle classée zone Uh.

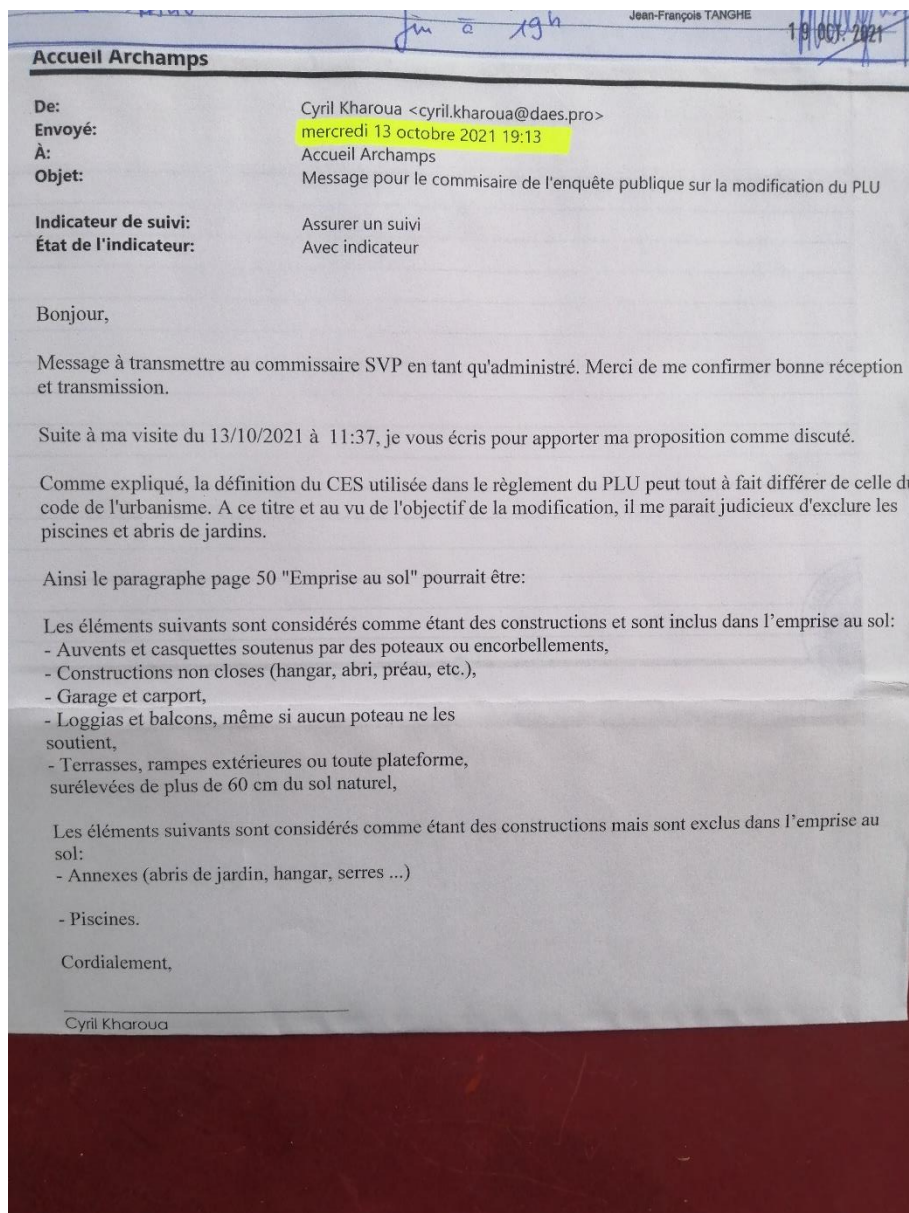
Exprime que le CES n'aurait pas dû être mentionné en l'état dans le paragraphe « emprise au sol » du projet de modification, page 5 du rapport de présentation.

Déclare déposer une observation par l'envoi d'un courriel.

5. Quatrième permanence du mardi 19 octobre

Enregistrement du courriel de Cyril Kharoua du mercredi 13 octobre, 19h13

5.1 Observation n° 5



Il demande une nouvelle rédaction du paragraphe relatif à l'emprise au sol qui en exclurait les annexes (abris de jardin, hangar, serre...) et les piscines.

La commune répond que la présente modification n'a pas pour objet de modifier ce qui doit ou non être pris en compte dans le Coefficient d'Emprise au Sol.

5.2. Observation n° 6 de Sandrine Guillermet, domiciliée 86, route du Léman à Archamps

Veut s'assurer que les terrains de la succession Dubosson, dont elle s'occupe, lieu-dit « Chez Favre » sont toujours inconstructibles.

Désire savoir le nombre de logements finalement autorisés en zone 1 AUv

Je lui réponds que ces terrains restent inconstructibles

Nombre de logements en zone 1AUv ? Le nombre de logements dans cette zone est défini dans le règlement de l'OAP 1 : 55 logements estimés dont 19 sociaux pour une densité de 68 logements par hectare.

6. Cinquième permanence du vendredi 29 octobre

6.1. Observation n° 7 de Marine Debernard, dépôt d'un courrier de 5 pages accompagné d'un dossier explicatif

Courrier de 5 pages



Marine Dubernard
473 Route de Beaumont
74160 Archamps

Objet : Modification n°1 du PLU sur la ville d'Archamps

Archamps, le 25 Octobre 2021

Monsieur le commissaire enquêteur,

Considérant :

- 1/ Les conclusions motivées du commissaire enquêteur – Enquête publique n° 19000082/38 du 29 Août au 30 septembre 2019
- 2/ La Délibération n° DE2019070 du 19 décembre 2019 du conseil municipal de la commune d'Archamps.
- 3/ Les prononcés de Monsieur le maire encore en exercice, M Xavier Pin en 2020 remplacée par Mme la Mairesse Anne Riesen, équipe sortante qui représente la continuité du mandat politique précédent.
- 4/ La modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme décidée par le conseil municipal du 16 juin 2021 (délibération n° DE20210041)

Et exposé ci-dessous :

S'agissant des **conclusions motivées du commissaire enquêteur** – Enquête publique n° 19000082/38 du 29 Août au 30 septembre 2019 :

Madame la commissaire enquêteur, Evelyne Bapientier conclut (p8 conclusions motivées du commissaire enquêteur) : « *Le commissaire émet un AVIS FAVORABLE au projet PLU et **RECOMMANDE** à la collectivité :*

- D'apporter **des réponses cohérentes** entre elles pour des observations similaires (**cas des demandes d'intégration de parcelles déjà construites placées en zone N qui jouxte la zone Uh**). »

En effet, dans le rapport du commissaire enquêteur, Madame le commissaire enquêteur Evelyne Baptementier relève :

• **Paragraphe 4.4 Demande d'intégration de parcelles placées en zone N jouxtant les zones Uh ou Uv**

- P35 ; **Observation 10** pour la parcelle AP 217 Mme Dubernard demande que soit réintégrée la parcelle construite en zone Uh, faisant partie du hameau et agglomération de Blécheins : Avis défavorable du MO.
 - ⇒ Commentaire du commissaire enquêteur : « **Une différence d'appréciation** avec les observations 29 et 30 peut apparaître puisqu'une route départementale sépare la parcelle de la zone Uh »
- P35 et 36 ; Observations 29 et 30 : Mme et Mr Maillot qui demandent la réintégration de leurs parcelles de la zone N en zone Uh. Avis favorable du MO.
 - ⇒ Commentaires du commissaire enquêteur : « ...s'interroge sur **la différence d'appréciation** entre les observations d'une part 29 et 30 et d'autre part l'**observation 10**, puisqu'une route sépare les parcelles construites AI307 et 345 de la zone Uh. Le commissaire enquêteur invite le MO à **homogénéiser ses décisions.** »
- P37 ; Observation R11 et R17. Mme et M Pillet demandent que leurs parcelles AI307 et 345 classées en zone N soient intégrées dans la zone Uh étant dans le prolongement de cette zone. Avis favorable du MO.
 - ⇒ Commentaire du commissaire enquêteur qui « ...s'interroge sur **la différence d'appréciation** entre les observations d'une part 29, 30 et R17 et d'autre part l'**observation 10**, »

Madame le commissaire enquêteur Baptementier a mis en avant les différences d'appréciations qui ont été faites par le MO sur des cas similaires, ce pourquoi elle recommande à la collectivité dans ses conclusions « d'apporter des réponses cohérentes entre elles pour des observations similaires ».

Par délibération du dix décembre deux mille dix-neuf (DE2019070) le conseil municipal procède au vote du nouveau P.L.U « **considérant que les**

recommandations » de Mme le commissaire enquêteur « ont été prises en compte et se sont traduites par des modifications mineures du Plan Local d'Urbanisme »

Or, à la lecture du nouveau P.L.U publié, on ne peut que constater que **les recommandations** du commissaire enquêteur **n'ont pas été pris en compte**, notamment s'agissant de la **parcelle AP217** de Mme Dubernard.

C'est pour cette raison, que Monsieur le maire encore en exercice, M XAVIER PIN, écrit :

- Courriel du 6 avril 2020 de M Xavier Pin à M Serge Fontaine, 1^{er} adjoint et Madame Violette Carbonero, Directrice générale des services de la mairie d'Archamps. «Parmi les 7 recours contre le PLU que nous avons reçus, j'ai acquis la conviction que celui-ci (i.e recours gracieux de Mme Dubernard) est certainement bien fondé et je souhaiterais donc que nous puissions y répondre favorablement**cette parcelle (i.e AP 217) fait partie intégrante du hameau de Blécheins comme toutes celles qui sont à la périphérie. Certes, elle est séparée des autres habitations par un ruisseau et une route départementale mais c'est le cas des secteurs du Bosson ou du Chemin de la Charrière que nous avons laissé en zone Uh..... Nous avons commis une erreur d'appréciation...d'autant qu'il s'agit d'une parcelle de 800 m2 et d'un terrain très contraint donc il n'y a pas à craindre la construction d'un immeuble collectif ou de plusieurs maisons...**
- Courriel du 15 mai 2020 de M Xavier Pin à Marine Dubernard et Olivier Silvestre, adjoint à l'urbanisme : «l'intérêt de la commune est d'éviter à cet endroit l'implantation d'un habitat collectif, pour des raisons de sécurité (zone crue torrentielle, accès à la route départementale..)**il peut être cohérent de traiter cette parcelle comme toutes celles qui sont en périphérie du village en contrebas de la route départementale....je crois qu'un éventuel changement de zonage de cette seule parcelle (i.e AP217) ne modifiera pas l'équilibre général du PLU. C'est pourquoi la question pourra être traitée, à l'occasion de la prochaine modification du PLU. La modification ayant pour objet de réaliser des ajustements à la marge, précisément pour réaliser des mises en cohérence ou pour corriger des erreurs d'appréciation. Je transmets ce message à Olivier Silvestre, pressenti pour être le futur adjoint à l'urbanisme, pour que cette question ne soit pas oubliée lors de la future modification.**

PHOTO Illustrative ci-dessous de la Parcelle construite AP 217 dans le hameau de Blécheins le long de la route départementale.



Autres points d'incohérences et de différence d'appréciation relevés par Madame le commissaire enquêteur et par Monsieur le maire, Xavier Pin :

- **Paragraphe 5.2 Sur les plans de zonage**

P46 du rapport du commissaire enquêteur ; Le commissaire enquêteur relève : **« une erreur de transcription du PPR sur le PLU au lieu dit « sur le bosson », hameau de Blécheins. »** « Cette erreur pourrait conduire à un non-respect des prescriptions du PPR (règlement « Zg » imposant des prescriptions plus sévères que ne le permet la zone « uh »). Même remarque dans ce secteur pour une partie de la zone « N » ou le règlement de la zone rouge s'applique avec plus de prescriptions. » (cf procès verbal de synthèse, p 27)

Réponse du MO dans le procès-verbal de synthèse : **« l'erreur matérielle sera corrigée. »**

Or, il n'en a rien été.

Ainsi, on note aussi une incohérence entre le déclassement de la parcelle construite AP 217 en zone N alors que son PPR est sous règlement « **zone bleue de risque faible ou moyen** » comme le reste du hameau de Blécheins, classé en zone Uh ET le lieu dit « du Bosson » qui reste en zone constructible Uh sur le PLU alors que le PPR classe ces lotissements au mieux en **zone bleue dur « risque fort à enjeux existants »**, règlement Zg qui indique que **« toute nouvelle occupation est interdite, toutes extensions des constructions existantes sont interdites »** ; au pire en **zone rouge « risques forts »**, règlement X, non constructibles.

Le dossier joint accompagnant le courrier comprend

-les conclusions motivées de la commissaire enquêteur de l'enquête publique relative à la révision du PLU de 2019 (9 pages)

- la délibération du conseil municipal du 10 décembre 2019 approuvant la révision du PLU
- le courriel de Xavier Pin, ancien maire d'Archamps à Marine Dubernard (15 mai 2020)
- le courriel de Xavier Pin à Serge Fontaine et à Violette Carbonero, dgs
- la délibération du conseil municipal du 16 juin 2021 arrêtant le projet de modification n° 1 du PLU (3 pages)
- un extrait du rapport d'enquête publique consacrée à la révision du PLU de 2019 concernant les observations relatives aux demandes d'intégration de parcelles placées en zone N jouxtant les zones Uh ou Uv dont celle de Marine Dubernard. (3 pages).

6.1.1. Pour le non-respect des recommandations de l'enquête publique de révision du PLU

Marine Dubernard fait référence à l'enquête publique relative à la révision du PLU conduite du 29 août au 30 septembre pour appuyer une demande de régularisation du classement actuel en zone Uh de sa parcelle AP217, *« comme l'autorise le présent projet de modification n° 1 du PLU »*.

Pour ce faire, elle cite le rapport de la commissaire enquêtrice qui, après avoir révélé les différences d'appréciations qui ont été faites par le MO sur des cas similaires, recommande à la commune *« d'apporter des réponses cohérentes entre elles pour des réponses similaires »*.

Elle cite ensuite la délibération du conseil municipal d'approbation de la révision selon laquelle *« les recommandations ont été prises en compte et se sont traduites par des modifications mineures du plan local d'urbanisme »* et souligne qu'il n'en a rien été.

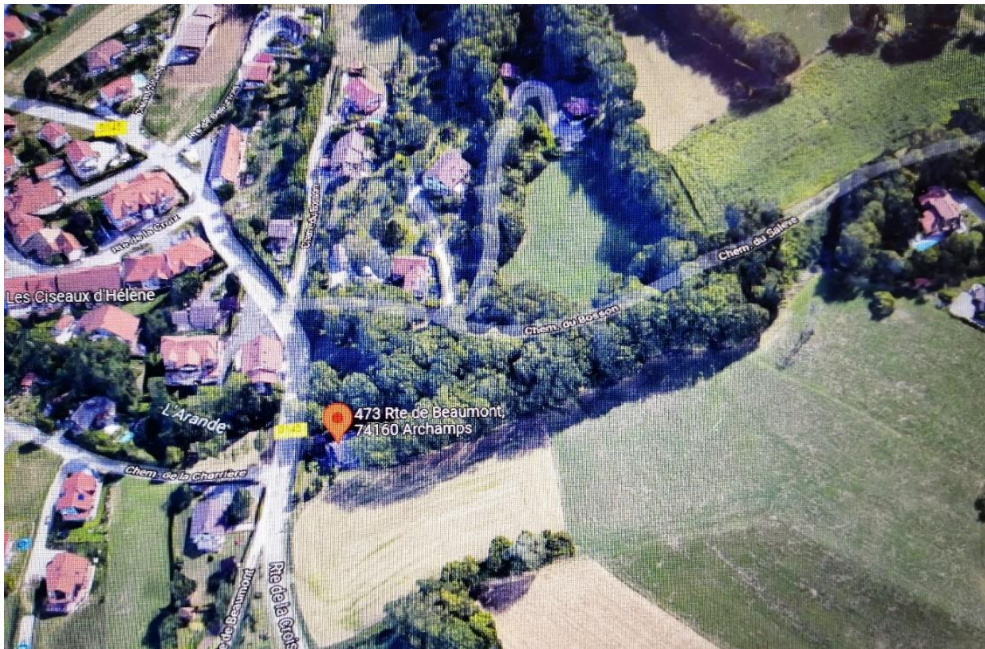
Elle se réfère à un courriel du maire adressé le 6 avril 2020 à son adjoint à l'urbanisme et à la dgs de la commune, reconnaissant une erreur d'appréciation justifiant le recours gracieux de Marine Dubernard.

Idem pour un courriel que lui a adressé le maire le 15 mai (copie à l'adjoint à l'urbanisme) : *« je crois qu'un éventuel changement de zonage de cette seule parcelle AP 217 ne modifiera pas l'équilibre général du PLU. C'est pourquoi la question pourra être traitée à l'occasion de la prochaine modification du PLU »*.

Marine Dubernard regrette que ceci ne fasse par partie de la présente modification n° 1 du PLU.

6.1.2. Sur diverses incohérences

Marine Dubernard cite à nouveau le rapport d'enquête publique de la révision du PLU de 2019, page 46 *« une erreur de transcription du PPR sur le PLU au lieu-dit -sur le Bosson-, hameau de Blécheins...pourrait conduire à un non-respect des prescriptions du PPR (règlement Zg imposant des prescriptions plus sévères que ne le permet la zone Uh). Même remarque dans ce*



secteur pour une partie de la zone N où le règlement s'applique avec plus de prescriptions.

Elle souligne que, contrairement aux engagements pari par le MO, l'erreur matérielle n'a pas été corrigée.

Idem pour le déclassement de sa parcelle AP 217 en zone N alors que le PPR prévoit une zone bleue de risque faible ou moyen, alors que les parcelles contiguës restent en zone Uh constructible avec un PPR les place en zone bleue dur, risque fort à enjeux existants. Règlement Zg indiquant que toute nouvelle occupation est interdite comme toutes extensions des constructions existantes.

C'est pour ces raisons que Marine Dubernard reclassement de sa parcelle en zone constructible demande de régulariser le classement de la parcelle AP 217 en zone Uh « *comme l'autorise le présent projet de modification n° 1 du PLU* ».

Pourquoi les recommandations du rapport d'enquête publique n'ont-elles pas été prises en compte dans le document approuvé alors qu'il est annoncé le contraire dans la délibération d'approbation du 19 décembre 2019 ? Comme expliqué dans la délibération, les recommandations ont été prises en compte et se sont traduites par des modifications mineures du PLU dont ce terrain ne faisait pas parti.

La mention de Marine Dubernard « comme l'autorise le présent projet de modification n° 1 du PLU » pose une vraie question : le projet de modification n° 1 du PLU autorise-t-il ce reclassement ? Non, ce n'est pas l'objet de la présente modification.

On ne s'agit-il pas d'un appel à engager une modification n° 2 du PLU dès l'approbation de l'actuelle ?

Madame le Maire n'est pas favorable à une modification du classement de cette parcelle notamment pour des raisons d'instabilité du sol et de risques de mouvements de terrains. En outre, Madame le Maire n'a aucun lien avec ce qui a été dit par son prédécesseur à la suite de l'approbation du PLU en décembre 2019. Il convient également de rappeler que cette approbation a été votée par un conseil municipal dans sa globalité.

6.2. Observation n° 8 : Jacques Zolnierowski

Jacques Zolnierowski
82 route de la Place
74160 Archamps

Archamps, le 29 octobre 2021

n° 2

Modification n°1 du PLU

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Le projet de modification du PLU nous amène à formuler les remarques suivantes :

Sur les motivations :

La modification du PLU est justifiée par un phénomène de renouvellement urbain de grande ampleur qui n'avait pas été imaginé lors de la conception du PLU. Cela démontre que les rédacteurs de ce PLU n'avaient pas mesuré les conséquences des choix effectués lors de son élaboration ; les précédents POS et PLU nuançaient le zonage en fonction de la typologie des constructions (maison individuelle, lotissement, collectif...). Le PLU arrêté en 2019 s'est limité à définir trois grandes zones, à savoir « ville élargie », chef-lieu et hameau, sans analyser le potentiel constructible rattaché aux parcelles ne supportant qu'une maison individuelle. Il est manifeste que le renouvellement urbain dans une zone à forte pression foncière faisait partie des options que les rédacteurs du document se devaient d'envisager, notamment au vu des objectifs de densité minimale définis par le PADD du PLU.

A ce sujet, le rapport de présentation renvoie au SCOT approuvé en 2013 en ce qui concerne l'objectif de densité minimale de 35 logements à l'hectare au chef-lieu et de 50 logements à l'hectare dans la « ville élargie ». Il omet, toutefois de préciser que cet objectif est un des éléments structurants du PADD tel qu'il est annexé au PLU de 2019. Il convient de relever que ledit PADD ne fixe aucunement un plafond de densité à ne pas dépasser. Par suite, la modification de la partie réglementaire est une réécriture implicite du PADD, ce que confirme la formulation « Aujourd'hui les élus considèrent qu'une densité de 80 logements à l'hectare est un plafond à ne pas dépasser. »

Sur les règles de prospect :

Il convient de relever que l'arrêté prescrivant la modification n°1 du PLU ainsi que la délibération du 16 juin 2021 arrêtant le projet de modification n°1 du PLU mentionnent l'ensemble des modifications apportées au règlement du PLU à l'exception de celles visant les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La modification des règles de recul des constructions par rapport aux limites séparatives est excessive et inadaptée. Le recul par rapport aux limites de propriété passe du simple au double. Une valeur intermédiaire serait préférable (3/4 de la hauteur). Par contre, le recul imposé sur une même parcelle paraît trop faible.

Il convient également de rappeler un point spécifique du règlement du PLU qui impose des constructions mitoyennes en cas de division préalable : « Dans le cas de division d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis, les constructions devront être implantées sur au moins une limite séparative interne entre deux lots.

Dans le cas d'implantation d'une construction non mitoyenne sur la limite séparative, c'est la limite du débord de toiture qui sera implantée à la verticale de la limite. De ce fait, la façade sera implantée avec un recul minimum de 0,5m. »

Dans la pratique, si l'on construit deux maisons de 6 m de haut sur une parcelle, le recul est de 3 mètres; si cette parcelle non construite est divisée, les deux maisons doivent être mitoyennes. Par contre, si la division est plus ancienne (division familiale remontant à plusieurs années par exemple), les maisons se retrouvent à 12 m l'une de l'autre. Comment justifier une telle disparité?

Par ailleurs, le règlement ne prévoit pas de dispositions spécifiques pour les constructions existantes, particulièrement en ce qui concerne les travaux d'extension, de surélévation mineure ou de création de nouvelles ouvertures. Or, nombre de constructions anciennes ont été édifiées dans le cadre de règles d'urbanisme différentes, voire sans permis de construire pour celles antérieures à 1943. Pour rappel, le POS initial fixait un recul par rapport aux limites séparatives de h/3 ainsi qu'un recul de 2 m par rapport au domaine public. Il apparaît nécessaire de préciser que les règles générales d'implantation ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles (terrain nu ou après démolition des constructions existantes). A défaut, l'amélioration du bâti ancien peut devenir problématique.

Il est étonnant de constater que l'on impose dans les collectifs des terrasses de 2,20m minimum qui interviennent par ailleurs dans le décompte des règles de prospect. Ces surfaces exposées au soleil sont de véritables accumulateurs thermiques qui augmentent l'usage des climatiseurs en été. Il conviendrait plutôt de mettre en avant le rôle de régulateur thermique, écologique et éventuellement social des arbres.

Nous constatons que les élus optent pour des règles qui visent à préserver un tissu urbain suffisamment aéré et respectueux du gabarit des constructions existantes.

« Cette règle vise à conserver un tissu urbain suffisamment aéré et limiter les conflits de voisinage (masque solaire, masque des vues ...) .../...

Le PLU modifié introduit une règle définissant la longueur maximale des façades des constructions.

L'objectif est de maintenir des volumes bâtis cohérents avec la typologie urbaine du village.

Dans les zones Ub, Uv, Uh et 1AUv, le PLU limite la longueur maximale des façades à 28 mètres. »

Visiblement, ce constat ne s'applique pas aux bâtiments publics nouveaux. Pourtant, il eut été appréciable que ce constat prévale à la construction du nouveau groupe scolaire, bâtiment trop long, trop haut, sans cohérence avec la typologie urbaine du village, édifié pratiquement sur la chaussée et masquant, et les vues, et le soleil. Si un élu avait résidé à proximité immédiate, la question se pose de savoir si le projet aurait vu le jour sous la forme d'un front bâti imposant le long de la chaussée? Exprimé différemment, l'interférence de l'intérêt personnel dans les décisions d'ordre collectif aurait pu, dans ce cas, s'avérer bénéfique.

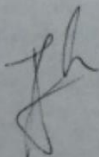
Sur l'enquête publique :

Nous n'avons pas trouvé l'avis de la chambre d'agriculture, ni de mention de son absence de réponse dans le dossier présenté sur le site de la mairie.

Nous demandons en conséquence que les règles de recul par rapport aux limites séparatives soient revues à la baisse et que le règlement prenne en compte le cas particulier des constructions existantes, afin d'en permettre l'amélioration.

En espérant obtenir des éléments de réponse, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de toute notre considération.

J Zolnierowski



Jacques Zolnierowski pose d'emblée la question de la densité minimale de logements à l'hectare, relevant que le PADD ne fixe pas de plafond de densité. (*« Aujourd'hui les élus considèrent qu'une densité de 80 logements à l'hectare est un plafond à ne pas dépasser »*)

Il souligne ensuite ce qu'il estime être une grande difficulté à appliquer les règles de prospect.

Idem pour les constructions anciennes.

Il demande que les règles de recul par rapport aux limites séparatives, soient revues à la baisse et que le règlement prenne en compte le cas particulier des constructions existantes, afin d'en permettre l'amélioration.

Que compte faire la commune à ce sujet ?

Les constructions actuelles gardent leur recul y compris pour de la rénovation mais toute nouvelle construction devra se conformer à cette nouvelle règle de recul.

Il remarque l'absence de l'avis de la Chambre d'agriculture parmi ceux des PPA ainsi que la mention de son absence de réponse.

Effectivement, la liste des personnes publiques associées ne figurait pas au dossier sur le site de la mairie. Elles figuraient néanmoins dans le dossier papier accessible en mairie que j'ai complété par la liste des destinataires du courrier de demande d'avis, les réponses de celles ayant donné suite étant déjà diffusées.

6.3. Observation n° 9 : Madame Lazzaroto, Monsieur Serex, au nom de Simon Minville, propriétaires de parcelles en zone UB

Situées dans un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG).



M^{me} LAZZAROTTO
M. SEREX

Archamps, le 28 octobre 2021

A l'attention de :

Madame Anne RIESEN, Maire de la Commune d'Archamps
Monsieur Jean-François TANGHE, Commissaire-Enquêteur

Concernant :

Les questions sur les modifications du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Archamps en relation avec l'Enquête Publique du 27 septembre au 29 octobre 2021.

Les propriétaires concernés, à savoir Mme Lazzarotto, M. Simon Miville et M. Serex qui sont sur la zone UB1 posent les questions suivantes :

Chère Madame Riesen,
Cher Monsieur Tanghe,

En tant que propriétaires concernés par les modifications de votre PLU, nous souhaitons vous faire part de nos remarques et questions en relation avec vos énoncés qui ont retenu toute notre attention :

Votre Rapport de présentation des modifications prévues du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Archamps et de la mise à l'Enquête Publique

Nos questions concernent principalement la Zone Ub où nos parcelles sont situées. Vous noterez qu'elles se situent également dans la zone du Projet Global d'Aménagement.

En préambule nous rappelons que depuis l'acquisition de nos parcelles, nous avons dû faire face à diverses nuisances qui se sont succédées ; le passage de l'autoroute, le WTC, les aménagements de Chosal, l'héliport...

De plus ces dernières années le PLU a déjà été révisé le 6 août 2013 puis le 10 décembre 2019 sans compter les situations provisoires, aujourd'hui il est de nouveau sur la sellette pour toujours plus de restrictions amenuisant encore davantage la valeur de nos biens.

PARTIE I

Selon le rapport de présentation (Modification N°1) nous relevons que les préoccupations de la mairie concernent :

1. « la surdensification incompatible avec le caractère du village »
« Aujourd'hui les élus considèrent qu'une densité de 80 logements à l'hectare est un plafond à ne pas dépasser »
2. Les règles qui visent « à conserver un tissu urbain suffisamment aéré et limiter les conflits de voisinage « masque solaire, masque des vues . »
3. Les récentes opérations de renouvellement urbain dans cette zone ont démontré la nécessité d'appliquer un CES pour limiter la surdensification. Le CES est fixé à 0,3 dans ce secteur
4. Le coefficient de pleine terre : « il doit être supérieur ou égal à 40% de la surface de la parcelle. Cette nouvelle écriture doit permettre de conserver une surface minimale d'espace verts, quel que soit la nature du projet ou la taille de la parcelle »

Qu'en l'état, pour atteindre ces objectifs, la mairie entend user « d'une palette d'outils » représentée par les règles du PLU.

Et en référence à notre analyse, nous pointons particulièrement la règle du PLU qui amenuise gravement la valeur de nos biens :

« En application de l'article L151-41-5° du C.U : dans le périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement, repéré sur les documents graphiques (secteur de la route d'Annecy), et pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation du PLU, seuls les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes (dans la limite de 20% de la surface de plancher existante) ainsi que les annexes et piscines sont autorisées. »

* * *

Analyse

Notre analyse de ses objectifs ici énumérés et des mesures prises pour les atteindre ne nous paraissent pas adaptés à la zone dans laquelle nos biens sont implantés. Nos arguments sont les suivants :

Dans les zones en question, des parcelles de relativement grande importance – de 1800 ou 2000 m², et plus – sont limitées à une seule construction principale alors que l'édifice d'une seconde construction ne serait ni disproportionné ni intempestif du point de vue de la densité d'habitation ou de l'impact sur le paysage.

L'étrangeté l'est d'autant plus que certaines propriétaires ont passé des accords de servitude toujours valable avec la « S.C.I. du Hameau de Chosal » (Notaire Jean-François GOJON) en

vue de faciliter la construction d'une seconde construction et ce en compensation des préjudices de voisinage causés par l'édifice de la zone de densification d'habitation située entre : la zone du Projet Global d'Aménagement et la zone Ut.

On peut ainsi relever que le PLU « ratisse large » en s'exerçant indistinctement de manière globale et abrupte ; D'une part sans prise en compte des préjudices et des accords passés destinés à compenser un préjudice, et d'autre part sans considération pour les situations particulières où les règles du PLU outrepassent de loin leurs objectifs et perdent les justifications, et donc la cohérence, de ses propres fondements.

Toujours concernant la zone du Projet Global d'Aménagement, et en renforcement de ce qui précède, on note une incongruité additionnelle à, d'une part souhaiter une densification de la zone par projets immobiliers, et d'autre part limiter les constructions par l'application drastique d'un PLU toujours plus restrictif.

L'application de cette dernière extrémité ne semble pas en pleine adéquation avec la volonté exprimée, ni avec la potentialité des lieux, et s'exerce de manière aveugle sans considérations des préjudices financiers pour les propriétaires alors qu'il est probant que les objectifs invoqués ayant aboutis à la rédaction du PLU ne seraient nullement trahis si celui-ci était rédigé avec plus de discernement et de flexibilités.

Ainsi à titre d'exemple :

- ❖ La parcelle AY-33 a un coefficient d'emprise au sol de 0,049 (100 / 2006)
 - soit plus de 6 fois (!) inférieur à la nouvelle norme du PLU fixée à 0.3 (0,3/0,049)

- ❖ La parcelle AY-32 a un coefficient d'emprise au sol de = 0,049 (90 / 1808)
 - soit plus de 6 fois (!) inférieur à la nouvelle norme du PLU fixée à 0.3 (0,3/0,049)

Ainsi en référence aux objectifs recherchés :

- RD
1. Bordants la RN18 nos propriétés ne peuvent devoir représenter le « caractère du village »
 2. Qu'en absence de projet immobilier et dans l'impossibilité de construire une deuxième construction nous sommes évidemment très loin des 80 logements à l'hectare.
 3. Qu'en tel cas ni le coefficient d'emprise au sol, ni le coefficient de pleine terre, ni l'aération urbaine ne serait être un problème.

En conséquence, il nous apparaît que la zone dans laquelle nous sommes devrait bénéficier au minimum d'un allègement des restrictions actuelles qui en l'occurrence sont outrancières puisque les spécificités de la zone permettent à la mairie d'atteindre ses objectifs en supprimant ou en allégeant des règles inutilement pénalisantes pour les propriétaires. Il semble donc qu'en égard aux objectifs recherchés, les règles édictées ne se justifient pas.

En outre, s'il existait des raisons autres que celles que nous avons relevé, la mairie doit savoir que ces mesures d'exception (telles que celle citée plus haut en relation avec l'application de l'article L151-41-5° du C.U) sont instrumentalisées par des spéculations négatives.

En effet, par ces mesures, fussent-elles provisoires, la mairie offre un outil à certain copropriétaire mal intentionné qui profitant de leur ancienneté sur les lieux, tâche de se faire attribuer le bien par devant la loi au quart de sa valeur, évidemment au détriment de l'autre copropriétaire.

La mairie doit être consciente de l'utilisation qui peut être faite des règles qu'elle met en place, et des conséquences injustes qui en découlent.

PARTIE II

Merci de prendre connaissance des autres questions suivantes :

- Concernant le projet dans la zone du Projet Global d'Aménagement, la mairie a-t-elle progressé dans son projet ?
- Quelles sont les projets envisagés ?
- Le promoteur qui nous représentait a dû mettre le projet en attente - Quand la mairie sera-t-elle en mesure de recevoir les promoteurs ?
- En décembre 2024, au terme des cinq ans :
 - Qu'advierait-il du PLU ?
 - Est-il prévu de constituer un nouveau PLU ?
 - Est-ce que seul l'application de l'article L151-41-5° du C.U tomberait caduque ?
- Dans quelle éventualité se ferait le projet de préempter 2ml sur les parcelles le long de la D18 ?

En préalable, je fais remarquer aux déposants que je ne suis pas l'auteur du rapport de présentation, n'étant pas la personne responsable du projet par ailleurs organisatrice de l'enquête publique, en l'occurrence la commune d'Archamps. Je précise à cet effet le rôle du commissaire enquêteur, personne neutre, désignée par le tribunal administratif de Grenoble, étant à l'écoute du public pour donner des explications, recevoir des observations, les présenter à la commune et à rédiger un rapport où il exprimera ses conclusions détaillées et donnera son avis sur le projet de modification n° 1 du PLU.

Compte-tenu que les déposants ne sont plus que 2 au lieu de 3, je demande que ce courrier soit adressé par voie dématérialisée en mairie au nom de la totalité des personnes concernées. ???????

Les déposants expliquent ce en quoi le projet de modification du PLU amenuise gravement la valeur de leurs biens du fait du PAPAG :

« En application de l'article L151-45-5° du Code de l'urbanisme, dans le périmètre d'un PAPAG, repéré sur les documents graphiques (secteur de la route d'Annecy), et pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation du PLU, seuls les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes (dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante) ainsi que les annexes et piscines sont autorisées ».

Ils énumèrent leurs arguments :

-densité des parcelles de 1 800 m² et plus

-ancienneté de servitudes de passage notariées avec la SCI Le Hameau de Chosal

-application jugée trop large du PLU, donc globale et abrupte

-inadéquation entre la volonté de limiter la densification et la potentialité des lieux, sans considération des préjudices financiers : la parcelle AY-33 et la parcelle AY-32 ont un CES de 0,049 (100/2006 et 90/1808) soit plus de 6 fois inférieur à la nouvelle norme du PLU fixée à 0,3 (0,3/0,049)

-les propriétés situées en bordure de la RD 18 ne peuvent représenter « le caractère du village »

-la densité de 80 logements à l'hectare est très éloignée

- CES, coefficient de pleine terre et aération urbaine sont réalisables

-Après avoir pris connaissance du courrier, je souligne aux déposants que le paragraphe « En outre, s'il existait des raisons autres que celles que nous avons relevé, la mairie doit savoir que ces mesures d'exceptionsont instrumentalisés par des spéculations négatives.....la mairie offre à un certain copropriétaire mal intentionné qui profitant de leur ancienneté sur les lieux, tâche de se faire attribuer le bien par devant la loi au quart de sa valeur, évidemment au détriment de l'autre copropriétaire.»

est proche de la diffamation.

Suit en conclusions une série de questions. *Comment la commune compte-t-elle y répondre ?*

-relatives au PAPAG : position de la commune, avenir au 31 décembre 2024, *Le périmètre est toujours en attente d'étude. Les élus souhaitent s'y pencher d'ici à 2024. Si ce n'est pas le cas, ce périmètre d'attente ne sera plus d'actualité et c'est le règlement de la zone Ub qui sera appliqué. Ce périmètre ne sera plus d'actualité.*

-quid du projet présenté par leur promoteur ? *Nous n'avons pas de projet qui a été présenté sur des parcelles appartenant à ce périmètre.*

--possibilité de préempter 2m sur les parcelles situées le long de la RD 18

Effectivement, et conformément à l'emplacement réservé n°2, la commune se laisse la possibilité de préempter 2m pour pouvoir améliorer les mobilités douces.

Récapitulatif des visites et observations

Registre papier en mairie : 8 observations

Site internet de la mairie : 1 observation

Total : 12 visites pour 9 observations

Au terme de la réunion de rendu de mon procès-verbal de synthèse lundi 8 novembre à 10h, j'ai convenu avec Anne Riesen, maire d'Archamps, de rendre le rapport contenant mes conclusions détaillées et mon avis le lundi 29 novembre 2021, en fonction de la date de réponse aux questions que j'ai posées ce jour.

Bonneville

26 novembre 2021

Jean-François Tanghe

Commissaire enquêteur



B/ Seconde partie, conclusions détaillées et avis du commissaire enquêteur

1. Rappel succinct

1.1 Objet de l'enquête

1.2 L'enquête publique

2 Analyse

3 Conclusions motivées et avis

4. Annexe PV de synthèse

1.Rappel succinct

1.1. Objet de l'enquête

Après quelques mois d'utilisation du plan local d'urbanisme approuvé le 10 décembre 2019, techniciens et élus ont estimé qu'il était nécessaire de procéder à certaines adaptations.

En premier lieu, des erreurs de plume doivent être corrigées et des imperfections du règlement écrit doivent être modifiées

En second lieu, le but est de maîtriser la densification des tissus déjà urbanisés pour tenter de diminuer une pression foncière jugée dangereuse dans le Grand Genève et où le renouvellement urbain vient de connaître une ampleur inconnue au moment de la révision du PLU de 2019.

Le mouvement de démolition-reconstruction s'accélère fortement, des projets de démolition de maisons individuelles se font jour permettant une reconstruction de copropriétés utilisant au maximum les possibilités de densification.

Le risque est de voir apparaître une forme d'urbanisation nuisant au caractère villageois de la commune.

Dans leur réflexion actuelle, les élus considèrent qu'une densité de 80 logements à l'hectare est un plafond à ne pas dépasser.

Le règlement proposé à l'enquête publique envisage une série de modifications nécessaires à parvenir à ces nouveaux objectifs.

Ce projet de modification n° 1 du PLU respecte les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

La procédure de modification adoptée par la commune d'Archamps est bien celle qui doit être adoptée et doit être soumise à enquête publique.

1.2. Déroulement de l'enquête

J'ai été désigné par le président du tribunal administratif de Grenoble le 1^{er} septembre 2021

L'enquête a été organisée par arrêté du 7 septembre 2021

J'ai rencontré les responsables du projet lors d'une réunion préalable en mairie le mardi 7 septembre: maire, adjoint en charge de l'urbanisme, adjointe en charge de l'agriculture et du développement durable, dgs, agente responsable de l'urbanisme.

Outre les modalités pratiques préalables à l'ouverture de l'enquête, cette réunion a été largement consacrée à la présentation du projet et à répondre à mes questions.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 27 septembre 2021 au vendredi 29 octobre 2021 en mairie d'Archamps. Le dossier était visible aux jours d'ouverture de la mairie lundis, mercredis et vendredis de 9 h à 12h, mardis et jeudis de 14h à 19h.

Il a été accessible sur le site internet de la commune dès le mardi 28 septembre.

L'information était visible sur les différents panneaux d'affichage de la commune ainsi que sur les divers points d'affichage de la commune ; Les annonces légales conformes à la loi ont été publiées conformément à la loi dans l'Eco Savoie-Mont-Blanc et dans le Dauphiné Libéré.

La mairie a établi le certificat d'affichage correspondant.

Le 17 juin 2021, la mairie a adressé un courrier recommandé avec AR à l'Etat et à 20 personnes publiques associées en vue d'obtenir leur avis sur le projet de modification auquel les documents étaient joints. Six d'entre elles ont répondu :

-la Mission régionale d'autorité environnementale a fait savoir le 20 septembre que le dossier n'était pas soumis à évaluation environnementale

-le préfet de la Haute-Savoie a émis un avis favorable le 19 juillet 2021 avec suggestions

- le syndicat mixte du Salève a émis un avis favorable le 15 septembre 2021

-la CCI 74 a émis un avis favorable le 24 juin 2021

-la commune de Collonges-sous-Salève a émis un avis favorable le 27 août 2021

-la communauté de communes du Genevois a émis un avis favorable le 13 septembre, assorti d'observations complémentaires qui seront présentées et commentées plus loin.

La commune a mis à disposition la salle consulaire située au premier étage de la mairie, accessible par ascenseur aux personnes à mobilité réduite.

Le fléchage est suffisant, la salle est claire, équipée de façon moderne, spacieuse, un ordinateur dédié permettant de consulter l'ensemble des documents d'urbanisme de la commune.

Très bien accueilli à chacune des cinq permanences, j'ai obtenu tous les documents nécessaires à la compréhension du dossier ainsi que les renseignements concernant les motifs de visite de certaines personnes venant me rencontrer.

5 permanences se sont déroulées dans la salle consulaire dans un esprit courtois et fructueux.

-mardi 27 septembre, de 14h à 19h

-lundi 4 octobre de 9h à 12h

-mercredi 13 octobre de 9h à 12h

-mardi 19 octobre de 14h à 19h

-vendredi 29 octobre, de 9h à 12h

J'ai reçu 12 visites et recueilli 9 observations

J'ai clôturé le registre ouvert au public vendredi 29 octobre à 12h et ai emporté l'ensemble des pièces du dossier d'enquête afin de pouvoir rédiger le procès-verbal de synthèse puis le rapport contenant mes conclusions motivées et mon avis.

J'ai présenté le PV de synthèse en mairie d'Archamps lundi 8 novembre à 10h et obtenu les réponses à mes questions par courriel du 10 novembre 2021.

2 Analyse

Concernant les avis de l'Etat et des personnes publiques associées (PPA)

Le projet de modification n° 1 du PLU introduit des outils destinés à mieux maîtriser la densification des secteurs urbanisés en conséquence des nombreux projets ou intentions risquant de défigurer l'aspect villageois de la commune et de nuire à la qualité de vie des habitants.

- Au sujet de la création d'une OAP transversale et d'OAP sectorielles suggérées par le préfet, la commune, intéressée, souhaite se donner le temps de la réflexion.

Implantation des constructions rendue plus stricte en décrétant que l'implantation des bâtiments doit être à une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sur une même propriété. En revanche, elle doit être équivalente à la hauteur par rapport à la limite de propriété.

Cette nouvelle rédaction permet de limiter la sur-densification, d'autant que la hauteur des constructions est clairement définie.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est précisé selon les zones : 0,30 en zone Ub, 0,25 en zone 1AUv, et notamment celles concernées par des actions de renouvellement urbain (démolition de villas pour construction d'immeubles) : 0,25.

Les projets ne faisant pas l'objet de déconstruction disposeront d'un CES de 0,35.

La construction sera moins dense, plus aérée, et l'imperméabilisation des sols en sera améliorée.

- Le coefficient de pleine terre est allégé à 40 % en zones Ub, Uv et Uh, et à 20% en zone Ut et 1AUt, ce qui améliore grandement la préservation environnementale.
- Fort des difficultés d'interprétation du PLU révisé, le projet modifie les hauteurs des constructions en fonction des toitures.
- Il en va de même pour les volumes des bâtiments avec l'introduction en zones Ub, Uv et Uh d'une longueur de façade des constructions neuves ne devant pas dépasser 28 m de façon à s'harmoniser avec le bâti existant. L'idée est d'introduire des lignes de rupture dans ces façades, ce que la commune expliquera par des schémas explicatifs.

Il convient de souligner que cette règle pourrait être adaptée aux zones urbaines, en fixant une ou des dimensions de façade à ne pas dépasser différentes.

Il apparaît donc que les objectifs fixés par la commune consistant à maîtriser la densification consécutive à la construction/reconstruction générée par les opérations de renouvellement urbain sont favorisés par le projet de modification n° 1 de son PLU

Le projet de modification n° 1 du règlement du PLU a pour ambition de faciliter sa compréhension et en rendre l'usage plus aisé.

- Un débat est lancé au sujet du stationnement en enfilade prévu en zones Ub, Uv, Uh, 1AUv et 1AUt que la CCG estime être trop contraignant pour des petites opérations de 2 logements. La commune en revanche estime que le stationnement en enfilade risque dans ce cas de s'effectuer sur l'espace public.
- En fixant le recul à 15 m par rapport à l'axe de la RD18 et de la RD18b au lieu de 25m, la bande urbaine la longeant devient constructible.

Cependant, ceci vient en contradiction avec l'POAP n° 8 et 9 (secteur technopole) fixant ce recul à 25 m de l'axe de la RD 18 et de 15 m à celui de la RD18b.

En conséquence, il faudra rédiger le texte en introduisant un recul de 15 m par rapport à la RD 18b, et de 25 m par rapport à la RD 18, zone Ub, côté Salève.

- **Il apparaît donc que la compréhension et l'application du règlement écrit du PLU seront facilitées par le projet de modification n° 1.**
- **Je suggère que le règlement fasse l'objet de rajout de schémas explicatifs facilitant sa compréhension (emprise au sol, implantation par rapport aux voies et emprises publiques, emprise au sol des constructions, hauteur des constructions, nu intérieur à nu extérieur, implantations par rapport aux limites séparatives, implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, etc.).**

Concernant les observations déposées par le public

a/ Observation n° 7 de Marine Dubernard, demandant le reclassement de sa parcelle AP 217 au lieu-dit « Blécheins » en zone Uh comme elle l'était lorsqu'elle s'en est rendue propriétaire, comme l'est le restant du hameau.

Elle dit ne pas avoir de projet de construction, mais veut faire rétablir ses droits en vue de sa succession.

Pour ce faire, elle fait référence aux conclusions de l'enquête publique relative à la révision du PLU à laquelle il a été procédé entre le 29 août et le 30 septembre 2019, où la commissaire enquêtrice recommande dans son rapport « *d'apporter des réponses cohérentes entre elles pour des réponses similaires* ».

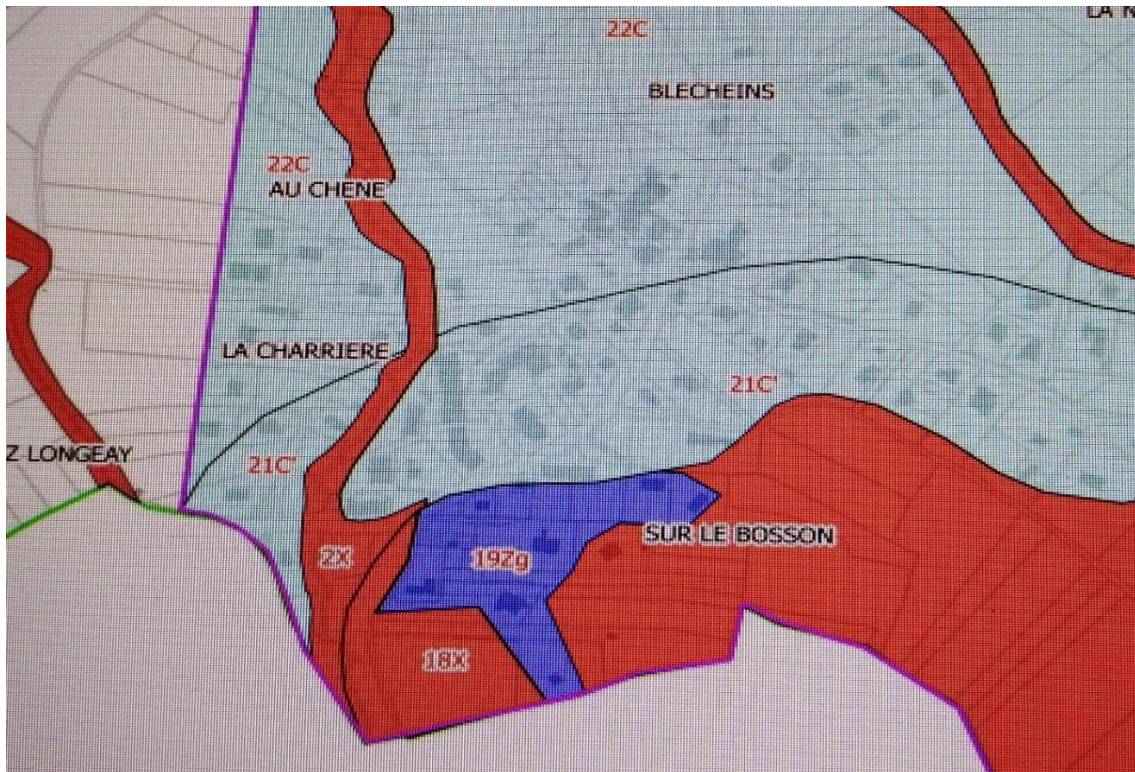
Elle cite la délibération d'approbation de cette révision selon laquelle « *les recommandations ont été prises en compte et se sont traduites par des modifications mineures du plan local d'urbanisme* ».

De même, elle fait référence à des échanges de courriels adressés postérieurement à la révision par le maire de l'époque à son administration ainsi qu'à elle-même dans lesquels il se montre favorable à ce reclassement en zone constructible et pourra être traité à l'occasion de la prochaine modification du PLU.

Parallèlement aux dispositions relatives au zonage de sa parcelle, Marine Dubernard relate celles concernant son classement au plan de prévention des risques (PPR). Au lieu-dit « Sur Le Bosson », la commissaire enquêtrice a relevé une « *erreur qui pourrait conduire à un non-respect des règlements du PPR (règlement Zg imposant des prescriptions plus sévères que ne le permet la zone Uh). Même remarque dans ce secteur pour une partie de la zone N où le règlement de la zone rouge s'applique avec plus de prescriptions* ».

Dans sa réponse au PV de synthèse, la commune dit que l'erreur matérielle sera corrigée, ce que dément Marine Dubernard.

Cette dernière dénonce donc une incohérence entre le déclassement au PLU de la parcelle AP 217 en zone N inconstructible et son classement au PPR en zone bleue de risque faible ou moyen donc aménageable.



Extrait du PPR d'Archamps, lieu-dit Sur le Bosson, hameau de Blécheins

Je remarque que, contrairement à ce qui est écrit par Marine Dubernard, le projet de modification n° 1 du PLU n'autorise pas ce reclassement en zone Uh du PLU, dans la mesure où il ne figure pas dans le dossier d'enquête publique mis à disposition du public, notamment dans la notice explicative du projet de modification du règlement écrit.

Je remarque aussi que les modifications suggérées par la commissaire enquêtrice lors de la révision du PLU en 2019 ne devaient être que mineures, comme l'a souligné le conseil municipal dans sa délibération d'approbation du 10 décembre 2019.

Or un reclassement en zone constructible ne m'apparaît pas être une mesure mineure, au vu des raisons de sécurité publique qui l'ont motivées.

Marine Dubernard cite les courriels du maire précédent reconnaissant que sa parcelle pourrait être déclarée constructible et suggère que cela fasse l'objet d'une prochaine modification du PLU approuvé en décembre 2019.

Or, le conseil municipal en place depuis avril 2020 n'est pas lié par de tels courriels qui n'engagent que l'ancien maire et reste seul souverain du contenu du PLU et du PPR.

Quant à l'incohérence entre le PLU et le PPR, elle n'est pas du domaine de la modification n° 1 du PLU. Néanmoins, rendue inconstructible par son reclassement en zone naturelle elle peut quand même être l'objet de demandes d'urbanisme.

A ce stade du dossier il faut rappeler que le 22 juin 2021, un important glissement de terrain a eu lieu sur la commune de Bossey, proche d'Archamps, menaçant 52 logements sur une surface 300 m², dans un secteur orienté de façon assez similaire au lieu-dit Blécheins au bas de la montagne

du Salève. De profondes entailles ont conduit à l'évacuation et au relogement de nombreuses familles ainsi qu'à la fermeture d'un restaurant, heureusement sans victimes.

Au 15 novembre 2021, les expertises entreprises ne permettent pas d'attribuer formellement la raison de cet éboulement à l'environnement naturel du secteur, même si le sinistre a reçu la qualification de catastrophe naturelle. Des travaux d'enfouissement de canalisations réalisés juste en dessous du lotissement pourraient avoir leur part de responsabilité.

Il n'en reste pas moins que la colline située en dessous du Salève en limite de l'autoroute est d'une grande fragilité bien connue, laquelle ne peut que s'accroître au regard des conséquences du désordre climatique planétaire dont l'intensification des chutes de pluies diluviennes sur le secteur est une des manifestations évidentes.

La maire insiste fortement sur cet aspect, faisant référence à « *l'actualité géologique préoccupante du secteur Collonges-sous-Salève – Bossey - Archamps* ».

Elle vient d'ailleurs de prendre un arrêté de péril relatif à une maison menaçant ruines située en amont de quelques centaines de mètres de celle de Marine Dubernard après une réunion en présence des propriétaires, de leur compagnie d'assurance et de la sous-préfecture,

De ce fait, elle déclare rester sur sa position consistant à ne pas envisager le reclassement de cette parcelle.

Dans l'état actuel des connaissances scientifiques, géologiques et climatiques, je ne peux que comprendre cette application du principe de précaution.

Pour l'ensemble de ces raisons, j'estime que l'observation de Marine Dubernard n'est donc pas recevable, une réserve étant cependant émise sur l'adéquation entre le PLU et le PPR.

b/ Observation n° 8 de Jacques Zolnierowski

Jacques Zolnierowski n'est pas directement concerné par ce projet de modification du PLU. S'intéressant de longue date et de près aux affaires communales et notamment à celles relatives à l'urbanisme, il formule une série de remarques de principe critiques à l'égard des élus, anciens et actuels, mais aussi plus rarement favorables.

Il pose la question de la densité minimale de logements à l'hectare, relevant que le PADD ne fixe pas de plafond de densité.

Il souligne la grande difficulté à appliquer les règles de prospect ainsi que celles relatives aux constructions anciennes.

Passées ces remarques, il demande que les règles de recul par rapport aux limites séparatives, soient revues à la baisse et que le règlement prenne en compte le cas particulier des constructions existantes, afin d'en permettre l'amélioration.

La commune confirme que les règles de recul doivent être maintenues comme fixées, y compris pour les nouvelles constructions. Cette position dictée par un souci d'harmonisation des nouvelles constructions par rapport au bâti existant me semble légitime et ne doit pas être revue à la baisse.

L'absence de l'avis de la Chambre d'agriculture parmi ceux des PPA ainsi que la mention de son absence de réponse dans le dossier mis à disposition du public, ne me semble pas être de nature à nuire à la bonne compréhension du public, celui-ci appliquant le « *qui ne dit mot consent* ».

c/ Observation n° 9 de Dominique Lazzarotto, Eric et William Serex, Simon Minville, propriétaires Route du Chosal, en zone Ub, concernée par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG).

Les déposants expliquent ce en quoi le projet de modification du PLU amenuise gravement la valeur de leurs biens du fait du PAPAG.

Je leur ai expliqué que cette procédure est une servitude permettant de « figer » pour une durée maximale de 5 ans les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Je leur ai déclaré que la commune doit justifier l'instauration de cette servitude dans le rapport de présentation de son PLU et faire apparaître le périmètre du PAPAG dans les documents graphiques du règlement du PLU, en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.

Le PAPAG permet ainsi de fonder des refus de permis de construire sur ce périmètre pendant la durée de 5 ans au maximum, soit le 31 décembre 2024.

« En application de l'article L151-45-5° du Code de l'urbanisme, dans le périmètre d'un PAPAG, repéré sur les documents graphiques (secteur de la route d'Annecy), et pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation du PLU, seuls les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes (dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante) ainsi que les annexes et piscines sont autorisées ».

Aux arguments qu'ils opposent à la commune, celle-ci précise que ce périmètre est toujours en attente d'étude. Ainsi, il semble qu'elle n'est pas enclina à y consacrer du temps, exprimant sans détours que si la réflexion n'est pas achevée dans le délai, ce PAPAG sera abandonné et le secteur soumis au règlement de la zone Ub.

Il semble que le promoteur cité par les déposants ne soit pas allé plus loin qu'une prise de contact avec la commune et qu'aucun projet n'a encore été présenté, démarche à laquelle celle-ci se dit être ouverte.

La commune confirme aux déposants qu'elle se réserve le droit de préempter une bande de 2 m de large sur les parcelles situées le long de la RD 18 dans le cadre de ses actions en faveur de la mobilité douce.

Les déposants estiment que l'application du PLU est injuste et abrupte. Il convient de rappeler que ce qu'ils reprochent au PLU a été la conclusion de son élaboration lors de sa révision de 2019, mais pas celle du présent projet de modification n° 1.

En conséquence, l'argumentation des déposants se fondant sur le blocage conséquent au PAPAG, celui-ci ne semblant pas être un impératif de la commune, et au vu du temps qu'il

convient de consacrer à la réflexion d'un projet immobilier de qualité, j'estime que l'observation des déposants ne s'oppose pas à la modification n° 1 du PLU tel que présentée.

3. Conclusions motivées et avis

Cette modification n° 1 du plan local d'urbanisme d'Archamps, arrêté par délibération du 16 juin 2021 est une modification de droit commun visant volontairement une diminution des possibilités de construction.

Elle concerne le règlement écrit et a un triple objectif :

1 er objectif, maîtriser la densification des secteurs déjà urbanisés.

En effet, comme dans nombre de communes du secteur français du Grand Genève et parfois plus qu'ailleurs, Archamps est l'objet de l'appétit farouche des promoteurs immobiliers cherchant des propriétés devenues très rares et fort chères.

Le foncier étant par ailleurs largement consacré aux activités agricoles encore rémunératrices au pourtour de l'agglomération franco-genevoise et donc protégé dans les divers documents d'urbanisme, il est devenu si rare que les promoteurs sont à l'affût des habitations individuelles pouvant être l'objet de démolition-reconstruction.

En 2021, 3 projets de ce type sont en cours et 2 en sont au stade de l'intention, les constructions individuelles démolies laissant place à des programmes immobiliers utilisant au maximum les possibilités de densification, aux dépens de l'esthétique, de la qualité de vie des usagers, voire de la sécurité publique.

On peut rappeler qu'au chef-lieu dont l'architecture est encore largement préservée et harmonieuse, un projet de 185 logements à l'hectare a été présenté en zone Ub, dérogeant considérablement à l'objectif de 35 logements prévu par le SCoT arrêté en 2013 !

Le projet de modification n° 1 du PLU a pour objectif de fixer la densité maximale à 80 logements à l'hectare, en introduisant la palette d'outils analysés dans la première partie du présent rapport et ayant trait à

-l'implantation moins permissive des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

-l'implantation plus exigeante des constructions par rapport aux limites séparatives

-la création d'un CES de 0,30 en zone Ub, d'un CES de 0,25 en zone 1AUv et l'abaissement de 0,35 à 0,25 en zone Uv

-la distinction de la hauteur des bâtiments selon la nature des toitures à pente et plates selon les zones, partout pour les limiter.

-la limitation des longueurs de façade à 28 m, en zones urbanisables de façon respecter la volumétrie des bâtiments existants.

-la diminution du coefficient de pleine terre dans les zones urbanisables de façon à améliorer la perméabilité des terrains et à lutter contre les îlots de chaleur estivaux, qui passe de 100 % à 40 %, avec création systématique d'espaces verts.

Il convient de souligner la volonté forte et affirmée de la commune de maîtriser son développement face à l'urbanisation galopante du secteur haut-savoyard du Grand Genève, volonté que ces dispositions permettront d'exprimer.

Cette volonté s'inscrit dans une politique de développement durable « au quotidien » symbolisée à mon sens par diverses dispositions bénéficiant aux administrés : rucher communal « Les Pommerais » créé en 2017, jardins partagés mis à disposition, compostage collectif des déchets grâce à 3 bacs accessibles au public au chef-lieu, subvention à l'achat de vélos électriques.

2ème objectif, corriger des erreurs dans le règlement écrit que l'usage a permis d'y relever ainsi que l'amélioration des dysfonctionnements qu'elles ont générés dans son application.

-règle du stationnement en enfilade améliorée en zones urbanisables en vue d'un assouplissement dans les secteurs des équipements économiques en différenciation des équipements tertiaires.

-introduction d'une distinction de la règle de recul des constructions entre les deux côtés de la RD 18 pour tenir compte du tissu urbain, le recul de 25 m côté Salève rendant le secteur inconstructible devant passer à 15 m du côté du ruisseau de l'Arande.

-supprimer l'incohérence générée par cette modification et l'OAP n° 8 et 9 du secteur Technopole dont les règles de recul sont de 25 m.

3ème objectif, ajouter des règles environnementales

-obligation de plantation des arbres de haute tige dans les zones du secteur Archparc

-obligation de réaliser des cheminements de mode doux en matériaux imperméables.

Ces modifications vertueuses ont reçu un avis favorable du préfet et de la Communauté de communes du Genevois, seuls organismes ayant explicité leur position à la demande de la commune.

La suggestion du préfet d'une OAP transversale a été remise à une modification ultérieure par la commune, et les remarques de la CCG ont été analysées parfois en y donnant une suite favorable, leur abandon étant correctement légitimé.

Je me suis particulièrement penché sur les trois observations du public s'opposant à la modification n° 1 et faisant débat.

J'ai expliqué dans leur analyse les raisons pour lesquelles je ne les ai pas retenues, étant soit hors sujet, soit inopportunes.

En conséquence,

J'émet un avis favorable au projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme d'Archamps.

Bonneville

26 novembre 2021

Jean-François Tanghe

commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, reading "Tanghe", is centered on a white rectangular background. The signature is written in a cursive style with a horizontal line underneath the name.

Annexe : PV de synthèse

Enquête publique - modification n° 1 PLU Archamps

Haute-Savoie

PROCES VERBAL DE SYNTHESE



Etabli par **Jean-François Tanghe**, commissaire enquêteur, (désigné par le président du tribunal administratif de Grenoble le 1er septembre 2021, dossier EP2021 0001 52, et remis le lundi 8 novembre à 10 h en mairie d'Archamps

Arrêté de mise à l'enquête AR2021 -162 du 7 septembre 2021

A/ Liminaire

L'article R.123-18 du code de l'Environnement, dispose que « dès clôture du registre et réception des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre dans la huitaine le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse ».

Ce PV, différent du rapport d'enquête publique, permet au responsable du projet d'avoir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par le public ayant participé à l'enquête.

Le PV doit relater les visites du public et présenter toutes les observations reçues lors des permanences, par courriers adressés en mairie et par courriels déposés sur la messagerie de la commune pour que le responsable du projet dispose d'une connaissance aussi complète que possible des préoccupations et des suggestions du public.

Objectif, ce PV présente les opinions favorables et défavorables. Complet, il traduit fidèlement toutes les préoccupations et suggestions essentielles exprimées. Impartial, il ne prend pas partie.

Ce PV de synthèse me permet de poser des questions à la commune, organisatrice de l'enquête publique. Cette dernière y répond le jour même du rendu ce lundi 8 novembre et, en tout état de cause, sans dépasser un délai de 15 jours, à savoir lundi 22 novembre 2021.

Puis, je remettrai le rapport incluant mes conclusions motivées et mon avis personnel lundi 29 novembre 2021 dernier délai, dans un document spécifique en deux parties séparées.

Les textes en bleu correspondent à des extraits des avis du préfet et des PPA.

Les textes en italiques et en vert correspondent à mes commentaires et mes questions à la commune.

B/ Objet de l'enquête publique

Après quelques mois d'utilisation du plan local d'urbanisme approuvé le 10 décembre 2019, la commune d'Archamps a souhaité modifier son règlement cela en application des dispositions des articles L 153-36 à 153-44 du Code de l'urbanisme.

Techniciens et élus ont en effet estimé qu'il était nécessaire de procéder à certaines adaptations.

1.Des erreurs doivent être corrigées et des imperfections du règlement écrit doivent être modifiées :

« -préciser la définition de l'emprise au sol.

-distinguer les 2 côtés de la RD 18 pour tenir compte de la réalité du tissu urbain concernant la règle de recul des constructions : un recul de 25m côté Salève rendrait inconstructible la bande urbaine comprise entre la RD et le Ruisseau

-adapter quelques aspects des règles de stationnement dans les zones Ub, Uh, Uv, Ut, 1AUt et 1AUv : dans le secteur d'Archparc, les règles prévues étaient trop contraignantes et plutôt adaptées à des équipements tertiaires. Elles sont donc assouplies pour s'adapter à tous les types d'équipements économiques.

Ajout de quelques règles environnementales : obligation de plantation dans les zones Ut et Aut (secteur d'Archparc) et obligation de réaliser les cheminements piétons avec des matériaux perméables.

Préciser quelques règles du chapitre «dispositions » pour la qualité de vie dans l'habitat collectif» dans les zones Ub, Uv, Uh et 1AUv »

2. Le but de la modification étant de maîtriser la densification des tissus déjà urbanisés pour tenter de diminuer une pression foncière jugée dangereuse dans le Grand Genève et où le renouvellement urbain vient de connaître une ampleur inconnue au moment de la révision de 2019, le mouvement de démolition-reconstruction s'accélérait fortement (des projets de démolition de maisons individuelles se font jour permettant une reconstruction de copropriétés utilisant au maximum les possibilités de densification), **le risque est de voir apparaître une forme d'urbanisation nuisant au caractère villageois de la commune.**

Dans leur réflexion actuelle, les élus considèrent qu'une densité de 80 logements à l'hectare est un plafond à ne pas dépasser.

Pour parvenir à ces nouveaux objectifs, le nouveau règlement proposé envisage

« -implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (en zones Ub - Uv - 1AUv et Uh) :

La modification prévoit une nouvelle disposition qui impose un recul entre les bâtiments. Ce recul doit être supérieur à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut.

Cette règle vise à conserver un tissu urbain suffisamment aéré.

-implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dans la zone Uv (secteur du village), le recul dans le PLU initial devait être supérieur à la moitié de la hauteur du bâtiment. Dans la modification, ce recul doit être supérieur à la hauteur du bâtiment.

Cette règle vise à conserver un tissu urbain suffisamment aéré et limiter les conflits de voisinage (masque solaire, masque des vues ...)

-coefficient d'emprise au sol (CES) :

En zone Ub (secteur de la «ville élargie» du Scot»), le PLU initial ne fixait pas de CES. Les récentes opérations de renouvellement urbain dans cette zone ont démontré la nécessité d'appliquer un CES pour limiter la surdensification. Le CES est fixé à 0,3 dans ce secteur.

En zone Uv, le PLU fixait un CES de 0,35. Si cette règle est adaptée à un tissu urbain ancien dense où les parcelles sont de très petites tailles, elle engendre une densification trop forte sur des parcelles nues ou en cas de renouvellement urbain. La modification adapte le CES et le limite à 0,25 pour les parcelles nues et en cas de renouvellement urbain avec démolition et reconstruction.

En zone 1AUv, le PLU ne fixait pas d'emprise au sol. La modification fixe un CES à 0.25.

-hauteur des constructions :

La règle de hauteur dans le PLU initial ne faisait pas de distinction entre les toitures à pentes et les toitures plates. Pour ne pas favoriser une sur-hauteur pour les toitures plates, le PLU modifié fait une distinction de hauteur selon le type de toiture.

Zone Ub : la hauteur ne doit pas dépasser 15 mètres au faîtage ou 12 mètres à l'acrotère. Zone Uv : la hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère. Zone Uh (secteur des hameaux) : la hauteur ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage ou 6 mètres à l'acrotère. Zone 1AUv : la hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère.

-volumétrie des constructions :

Le PLU modifié introduit une règle définissant la longueur maximale des façades des constructions.

L'objectif est de maintenir des volumes bâtis cohérents avec la typologie urbaine du village.

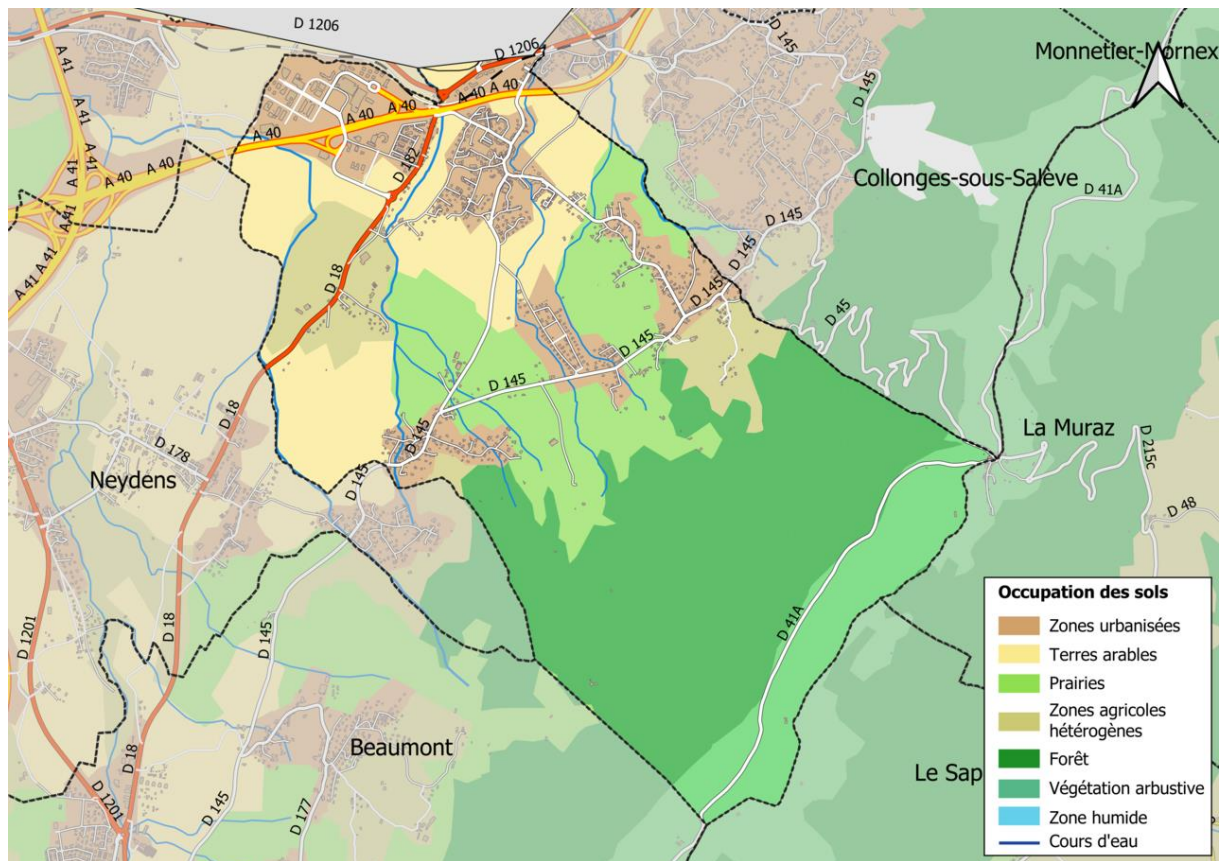
Dans les zones Ub, Uv, Uh et 1AUv, le PLU limite la longueur maximale des façades à 28 mètres.

-coefficient de pleine terre (dans les zones Ub, Uv, Uh et 1AUv):

Dans l'objectif de faciliter l'infiltration des eaux de pluie, de limiter l'imperméabilisation des sols et pour lutter contre les îlots de chaleur estivale, les dispositions relatives au coefficient de pleine terre sont modifiées.

Dans le PLU initial le coefficient de pleine terre devait correspondre à 100% de la surface imperméabilisée.

Dans le PLU modifié, le coefficient doit être supérieur ou égal à 40% de la surface de la parcelle. Cette nouvelle écriture doit permettre de conserver une surface minimale d'espace verts, quel que soit la nature du projet ou la taille de la parcelle »



C/ Justification juridique

L'enquête publique peut être organisée lorsque le projet n'a pas pour effet de :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le code de l'urbanisme indique que le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet de :

Article L153-41 : « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme par le maire lorsqu'il a pour effet :

soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Pour sa modification n° 1 la commune d'Archamps projette

- d'abaisser le coefficient d'emprise au sol entraînant une diminution des possibilités de construire la procédure de

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- de diminuer les possibilités de construire
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

L'ensemble de ces éléments étant respectés, la procédure de modification adoptée par la commune d'Archamps est conforme aux dispositions du code de l'urbanisme et doit bien être soumise à enquête publique.

D/ Organisation de l'enquête publique

1. Modalités

Elle s'est déroulée du lundi 27 septembre 2021 9h au vendredi 29 octobre 2021, 12h en mairie d'Archamps. Le dossier était visible aux jours d'ouverture de la mairie lundis, mercredis et vendredis de 9 h à 12h, mardis et jeudis de 14h à 19h.

Il a été accessible sur le site internet de la commune dès le lundi 4 octobre.

Le dossier est complet hormis la liste des personnes publiques associées destinataires de la demande d'avis (complétude faite en cours de l'enquête), très bien présenté, clair, facile de compréhension.

5 permanences se sont déroulées dans la salle consulaire

- mardi 27 septembre, de 14h à 19h
- lundi 4 octobre de 9h à 12h
- mercredi 13 octobre de 9h à 12h
- mardi 19 octobre de 14h à 19h
- vendredi 29 octobre, de 9h à 12h

Elles se sont déroulées normalement, sans difficulté particulière.

-mise à disposition d'une salle dédiée fléchée, présence d'un ordinateur contenant le dossier, dossier papier accessible au public daté et paraphé par mes soins, dossier accessible en ligne sur le site de la mairie dès le 27 septembre, registre paraphé et signé par mes soins.

2. Publicité

2.1. Affichage

Affiche réglementaire à la porte de la mairie, ceci vérifié par moi-même tout le long de l'enquête

L'information était visible sur les différents panneaux d'affichage de la commune.

La maire a établi et signé le certificat d'affichage correspondant.

2.2. Annonces légales

Les annonces légales ont été publiées conformément à la loi dans l'Eco Savoie-Mont-Blanc 15 jours avant le début de l'enquête, insertion n° 1 le 10 septembre 2021 dans l'hebdomadaire l'Eco de Savoie et dans le quotidien Le Dauphiné Libéré, le 10 septembre 2021 et dans la première semaine de l'enquête dans l'Eco Savoie-Mont-Blanc le 30 septembre 2021 et le Dauphiné Libéré le 1^{er} octobre 2021.

Je tiens à remercier la responsable de l'accueil, Marie-Anne Meynard chargée de l'urbanisme, aimables et efficaces ainsi que Carole Venza, nouvelle directrice générale des services.

J'ai aussi obtenu tous renseignements utiles auprès de Anne Riesen, maire et d'Olivier Silvestre adjoint à l'urbanisme

Je me suis transporté sur les lieux en compagnie de Florence Dode-Bouffard adjointe à l'agriculture et au développement durable afin d'obtenir les précisions relatives au patrimoine bâti traditionnel.

J'ai clôturé le registre d'enquête publique le vendredi 29 octobre 2021 à 12 h.

E/ Avis de l'Etat et des personnes publiques associées

1. La mairie a adressé un courrier rec + AR le 17 juin 2021 à la Mission régionale de l'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes, au préfet et aux personnes publiques associées le 17 juin 2021, 6 réponses en retour.

-la Mission régionale d'autorité environnementale a fait savoir le 20 septembre que le dossier n'était pas soumis à évaluation environnementale

- Le syndicat mixte du Salève a émis un avis favorable le 15 septembre 2021

-La CCI 74 a émis un avis favorable le 24 juin 2021

-La commune de Collonges-sous-Salève a émis un avis favorable le 27 août 2021

1.1. Le préfet de la Haute-Savoie a émis un avis favorable le 19 juillet 2021. Après avoir souligné la nécessité de « maîtriser la densité la densification induite par les opérations de renouvellement urbain et d'avoir une densité plus cohérente avec le SCoT et le chef-lieu », il suggère de prévoir « une OAP transversale -renouvellement urbain- qui imposerait pour toute opération de ce type de plus d'une quinzaine de logements des exigences pour que la trame viaire (route, piéton, cycle) ne soit pas en impasse et maillée avec le réseau existant, que la forme urbaine soit adaptée au contexte et prévoir des espaces collectifs pour les opérations les plus importantes ». Il ajoute « Si vous avez connaissance de parcelles susceptibles de muter à court ou moyen termes, des OAP sectorielles pourraient également être pertinentes pour atteindre l'objectif d'une qualité d'aménagement de vie ».

Il souligne enfin les modifications proposées en matière de coefficient de pleine terre, la perméabilité des stationnements et les obligations de plantation des arbres de haute tige, contribuant à la prise en compte du changement climatique.

La commune envisage-t-elle de créer une OAP transversale ainsi que des OAP sectorielles comme suggérée par le préfet ?

1.2. La communauté de communes du Genevois a émis un avis favorable lors de la réunion de son bureau communautaire du 13 septembre, assorti d'observations complémentaires.

Ses services étant en charge de l'instruction des demandes d'urbanisme hors CU, son avis est donc primordial.

Il concerne les deux objectifs que la commune s'est fixés.

1.2.1. Correction des erreurs et des imperfections du règlement écrit.

La CCG est satisfaite et approuve l'ajout de « règles environnementale pertinentes ».

Elle propose cependant quelques modifications pour la règle du stationnement en enfilade ajoutée pour les zones Ub, Uv, Uh, 1AUv et 1AUt « en cas de réalisation de stationnement en enfilade, on ne comptabilisera qu'une place à l'exception des constructions de logement individuel » étant entendu que cette règle vise prioritairement à répondre à des dysfonctionnements sur ce type d'opérations et qu'elle peut au contraire s'avérer trop contraignante dans une application systématique à des opérations inférieures à deux logements.

Par ailleurs, la règle de recul des constructions par rapport à la RD 18 et la RD 18b a été modifiée afin de tenir compte de la réalité du tissu urbain. En effet un recul de 25 m côté Salève rendait inconstructible la bande urbaine comprise entre la RD et Le Ruisseau. La modification prévoit donc des reculs de 15 m par rapport à l'axe de la RD 18 ainsi que de la RD 18b. Cette modification introduit une contradiction avec l'OAP n° 8 et 9, secteur Technopole, laquelle fait référence à la règle de recul telle qu'elle était rédigée avant la présente modification. : « les constructions seront implantées avec un recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD18 et 15 m par rapport à l'axe de la RD18b ».

1.2.2. Maîtrise de la densification des tissus déjà urbanisés

1.2.2.1. Implantation des constructions : introduction d'un recul supérieur à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut en zones Ub, Uv, 1AUv, et Uh et introduction du recul par rapport aux limites séparatives supérieur à la hauteur du bâtiment le plus haut en zone Uv (contre la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut).

La CCG applaudit !

1.2.2.2. CES

CES de 0,30 en zone Ub, CES de 0,25 pour les opérations de renouvellement urbain et de reconstruction/destruction et pour la zone 1AUv.

CES de 0,35 pour les terrains bâtis à la date d'approbation du PLU (???)

La CCG applaudit !

1.2.2.3 Coefficient de pleine terre

-40 % en zones Ub, Uv et Uh (contre 100 % de la surface imperméabilisée précédemment)

-20 % en zones Ut et 1AUt, la surface de pleine terre devant être équivalente ou supérieure à la surface dédiée au stationnement en surface.

La CCG applaudit !

1.2.2.4. Hauteur des constructions

Prise en compte des types de toitures

1.2.2.5. Volumétrie des constructions

« La longueur de la plus grande façade des constructions neuves ne devra pas dépasser 28 mètres. Cette distance est calculée de nu extérieur à nu intérieur ».

La CCG souhaite obtenir des explications relatives à l'introduction de cette nouvelle règle. Elle estime que cette longueur de 28 m pourrait se révéler « relativement permissive et par conséquent ne pas répondre à l'objectif recherché par la commune. D'autres règlements prévoient par exemple 20 m et imposent des ruptures dans la continuité du bâti au-delà de cette longueur. La CCG s'interroge également sur le choix opéré par la commune de ne pas marquer de différenciation entre les zones Ub, Uv et Uh en la matière ».

Tout ce langage réglementaire est compliqué et difficile à comprendre pour le public. Pourrait-il être éclairé par des schémas explicatifs ?

Si les suggestions de modification et de complément émises par la CCG sont retenues par la commune, n'aurait-on pas pu les éviter par une concertation en amont entre ses techniciens et l'urbaniste choisi par la commune ?

La commune envisage-t-elle de donner une suite favorable aux suggestions de la CCG ?

-stationnement en enfilade

-suppression contradiction avec OAP 8 et 9 (Technopole) et recule de 25 m

-explicitation règle des 28m maxi de la façade

-pas de différence entre zones Ub, Uv et Uh

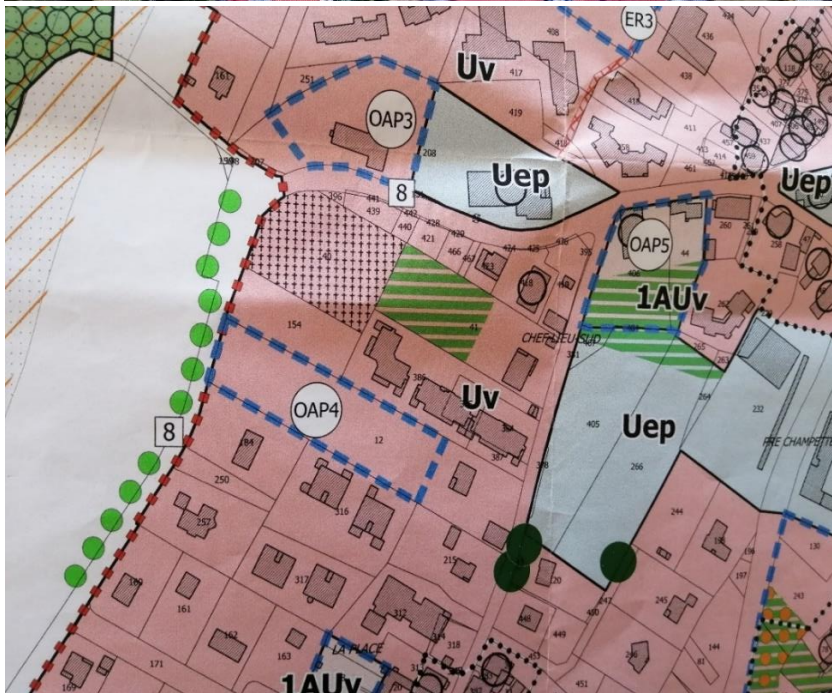
F/ Observations reçues de la part du public

1. Première permanence du mardi 27 septembre

Observation n° 1 : visite de Denis Dussetier, 142, route de la Place, Archamps.

Propriétaire parcelle C12 route d'Arbigny, enverra un courrier pour expliquer son opposition à la modification.

Sauf erreur de ma part, il n'a pas donné suite.



2. Deuxième permanence du lundi 4 octobre

2.1. Observation n° 2 .Visite du représentant du promoteur Priam's , consulte le dossier, s'étonne de ne pas trouver les documents sur le site de la mairie.

Je lui explique la raison et demande à la mairie de mettre le dossier en ligne sans délai.

2.2. Visite de M. Jouvenod (ancien maire) consulte le règlement et demande un complément d'information. Il s'entretient à ce sujet avec la maire et l'adjoint à l'urbanisme présents à mes côtés à ce moment.

2.3. Visite de M. Rocci, représentant du promoteur Vinci Immobilier dont un PC a reçu un refus au lieu-dit « Le Chosal » pour motif de sur-densification. Consulte les documents papier et en ligne.

2.4. Observation n° 3 : visite de Patrice Saxod , propriétaire parcelle n° 39 lieu-dit Vovray. Veut savoir si la non constructibilité a changé.

Je lui réponds que ce terrain est toujours non constructible.

2.5. Observation n° 4 : 11h15 : visite de Valérie Antonetti, route de Chez Pugin Archamps
Veut savoir si une vieille bâtisse de plus de cent ans est protégée et sera démolie (notion de patrimoine ancien).

Je lui réponds que cette bâtisse ne sera pas détruite

Regrette le manque de desserte par transports collectifs.

Souhaite qu'une réunion publique soit organisée pour partager sur la vie du village.

Je lui fais remarquer qu'il y a eu plusieurs réunions de ce type, notamment lors de la révision du PLU en 2019.

Elle répond qu'elle n'a pas pu y participer.

3. Troisième permanence du mercredi 13 octobre

3.1. Visite de Dominique Lazzarotto, Eric et William Serex, domiciliés Pont de Combe à Archamps.

Sont résolument opposés à la modification qui « lèse leur droit de propriété et diminue la valeur de leurs biens ».

S'interrogent sur le PAPGA (périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement qui englobe leurs propriétés et demandent s'il y a un lien entre la modification n° 1 et cette inscription.

Veulent savoir ce qu'il adviendra de leurs propriétés au terme de ce PAPGA le 10 décembre 2024.

Leur exposé est très confus, il m'apparaît qu'ils ne comprennent pas ce qu'est le projet présenté, qu'ils le confondent avec la précédente révision de 2019. Devant la difficulté d'expression de leurs arguments, je leur conseille de m'adresser un courrier avant la clôture du 29 octobre.

Ils m'ont effectivement apporté un courrier de 4 pages lors de la 5 ème permanence du 29 octobre 2021 à 10 heures.

3.2. Visite de Marine Dubernard, domiciliée 473, route de Beaumont à Archamps, sur une parcelle située au lieu-dit « Blécheins » classée en zone NA, PPRN bleu clair.

Souhaite son reclassement en zone Ub comme il était quand elle a acheté son bien.

Elle n'a pas d'intention de construire sur sa parcelle, mais veut défendre ses droits.

Elle fait référence à la révision du PLU de 2019, notamment au fait que les conclusions de l'enquête publique n'ont pas été prises en compte, au PPRN qui ne s'applique pas de la même manière pour des parcelles contiguës, à des échanges avec l'ancien maire semblant lui donner raison...

Pour ce faire, je lui conseille de déposer une observation écrite circonstanciée avant la clôture de l'enquête.

Ainsi, elle a effectivement déposé un courrier et un dossier explicatif vendredi 29 octobre à 9h.

3.3. Visite de Cyril Kharoua, domicilié Les Pommeraies à Archamps, sur une parcelle classée zone Uh.

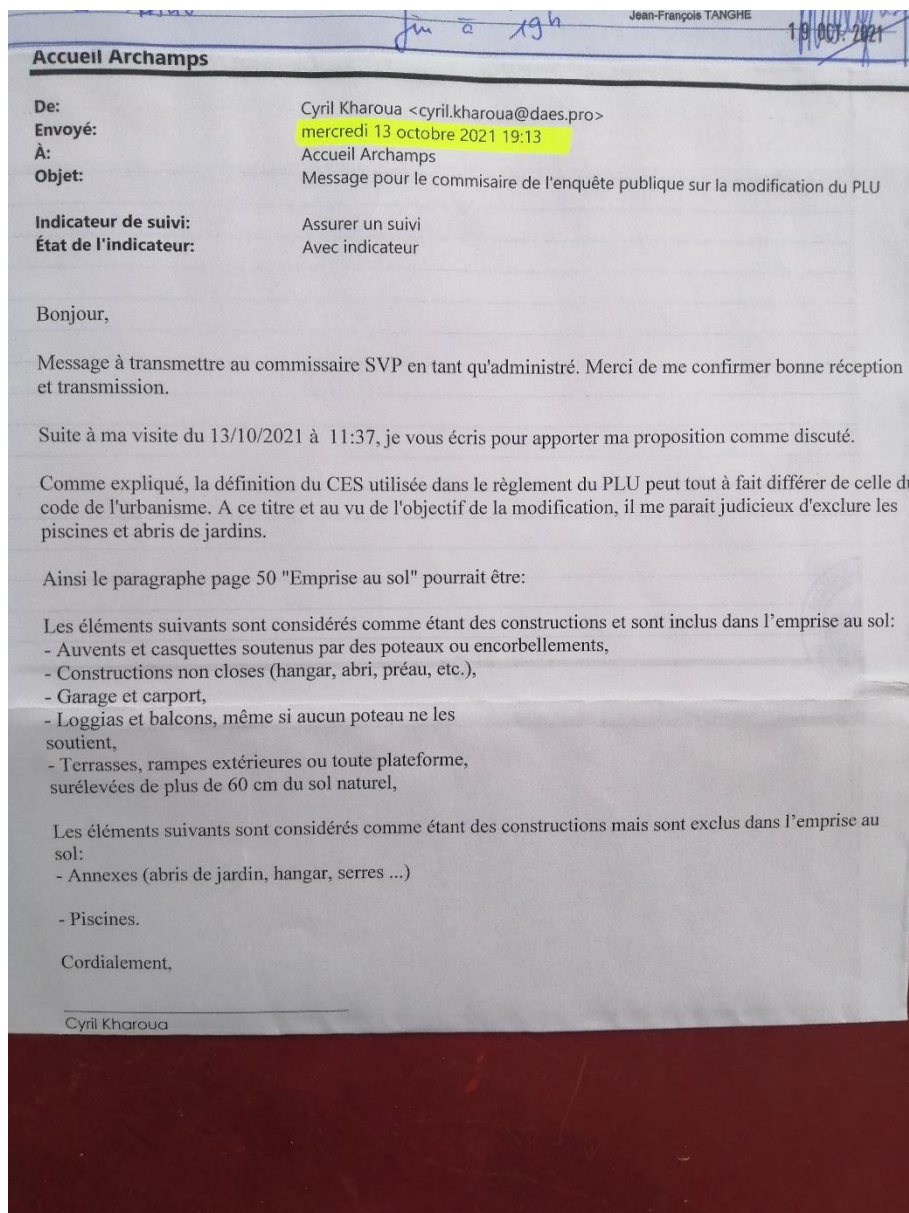
Exprime que le CES n'aurait pas dû être mentionné en l'état dans le paragraphe « emprise au sol » du projet de modification, page 5 du rapport de présentation.

Déclare déposer une observation par l'envoi d'un courriel.

4. Quatrième permanence du mardi 19 octobre

4.1. Enregistrement du courriel de Cyril Kharoua du mercredi 13 octobre, 19h13

Observation n° 5



Il demande une nouvelle rédaction du paragraphe relatif à l'emprise au sol qui en exclurait les annexes (abris de jardin, hangar, serre...) et les piscines.

Qu'en pense la commune ?

4.2. Observation n° 6 de Sandrine Guillermet, domiciliée 86, route du Léman à Archamps

Veut s'assurer que les terrains de la succession Dubosson, dont elle s'occupe, lieu-dit « Chez Favre » sont toujours inconstructibles.

Désire savoir le nombre de logements finalement autorisés en zone 1 AUv

Je lui réponds que ces terrains restent inconstructibles

Question à la commune : nombre de logements en zone 1 AUv ?

5. Cinquième permanence du vendredi 29 octobre

5.1. Observation n° 7 de Marine Debernard, dépôt d'un courrier de 5 pages accompagné d'un dossier explicatif

Courrier de 5 pages





Marine Dubernard
473 Route de Beaumont
74160 Archamps

Objet : Modification n°1 du PLU sur la ville d'Archamps

Archamps, le 25 Octobre 2021

Monsieur le commissaire enquêteur,

Considérant :

- 1/ Les conclusions motivées du commissaire enquêteur – Enquête publique n° 19000082/38 du 29 Août au 30 septembre 2019
- 2/ La Délibération n° DE2019070 du 19 décembre 2019 du conseil municipal de la commune d'Archamps.
- 3/ Les prononcés de Monsieur le maire encore en exercice, M Xavier Pin en 2020 remplacée par Mme la Mairesse Anne Riesen, équipe sortante qui représente la continuité du mandat politique précédent.
- 4/ La modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme décidée par le conseil municipal du 16 juin 2021 (délibération n° DE20210041)

Et exposé ci-dessous :

S'agissant des **conclusions motivées du commissaire enquêteur** – Enquête publique n° 19000082/38 du 29 Août au 30 septembre 2019 :

Madame la commissaire enquêteur, Evelyne Bapientier conclut (p8 conclusions motivées du commissaire enquêteur) : « *Le commissaire émet un AVIS FAVORABLE au projet PLU et **RECOMMANDE** à la collectivité :*

- D'apporter **des réponses cohérentes** entre elles pour des observations similaires (**cas des demandes d'intégration de parcelles déjà construites placées en zone N qui jouxte la zone Uh**). »

En effet, dans le **rapport du commissaire enquêteur**, Madame le commissaire enquêteur Evelyne Baptementier relève :

• **Paragraphe 4.4 Demande d'intégration de parcelles placées en zone N jouxtant les zones Uh ou Uv**

- P35 ; **Observation 10** pour la parcelle AP 217 Mme Dubernard demande que soit réintégrée la parcelle construite en zone Uh, faisant partie du hameau et agglomération de Blécheins : Avis défavorable du MO.
 - ⇒ Commentaire du commissaire enquêteur : « **Une différence d'appréciation** avec les observations 29 et 30 peut apparaître puisqu'une route départementale sépare la parcelle de la zone Uh »
- P35 et 36 ; Observations 29 et 30 : Mme et Mr Maillot qui demandent la réintégration de leurs parcelles de la zone N en zone Uh. Avis favorable du MO.
 - ⇒ Commentaires du commissaire enquêteur : « ...s'interroge sur **la différence d'appréciation** entre les observations d'une part 29 et 30 et d'autre part l'**observation 10**, puisqu'une route sépare les parcelles construites AI307 et 345 de la zone Uh. Le commissaire enquêteur invite le MO à **homogénéiser ses décisions.** »
- P37 ; Observation R11 et R17. Mme et M Pillet demandent que leurs parcelles AI307 et 345 classées en zone N soient intégrées dans la zone Uh étant dans le prolongement de cette zone. Avis favorable du MO.
 - ⇒ Commentaire du commissaire enquêteur qui « ...s'interroge sur **la différence d'appréciation** entre les observations d'une part 29, 30 et R17 et d'autre part l'**observation 10**, »

Madame le commissaire enquêteur Baptementier a mis en avant les différences d'appréciations qui ont été faites par le MO sur des cas similaires, ce pourquoi elle recommande à la collectivité dans ses conclusions « d'apporter des réponses cohérentes entre elles pour des observations similaires ».

Par délibération du dix décembre deux mille dix-neuf (DE2019070) le conseil municipal procède au vote du nouveau P.L.U « **considérant que les**

recommandations » de Mme le commissaire enquêteur « ont été prises en compte et se sont traduites par des modifications mineures du Plan Local d'Urbanisme »

Or, à la lecture du nouveau P.L.U publié, on ne peut que constater que **les recommandations** du commissaire enquêteur **n'ont pas été pris en compte**, notamment s'agissant de la **parcelle AP217** de Mme Dubernard.

C'est pour cette raison, que Monsieur le maire encore en exercice, M XAVIER PIN, écrit :

- Courriel du 6 avril 2020 de M Xavier Pin à M Serge Fontaine, 1^{er} adjoint et Madame Violette Carbonero, Directrice générale des services de la mairie d'Archamps. «Parmi les 7 recours contre le PLU que nous avons reçus, j'ai acquis la conviction que celui-ci (i.e recours gracieux de Mme Dubernard) est certainement bien fondé et je souhaiterais donc que nous puissions y répondre favorablement**cette parcelle (i.e AP 217) fait partie intégrante du hameau de Blécheins comme toutes celles qui sont à la périphérie. Certes, elle est séparée des autres habitations par un ruisseau et une route départementale mais c'est le cas des secteurs du Bosson ou du Chemin de la Charrière que nous avons laissé en zone Uh..... Nous avons commis une erreur d'appréciation...d'autant qu'il s'agit d'une parcelle de 800 m2 et d'un terrain très contraint donc il n'y a pas à craindre la construction d'un immeuble collectif ou de plusieurs maisons...**
- Courriel du 15 mai 2020 de M Xavier Pin à Marine Dubernard et Olivier Silvestre, adjoint à l'urbanisme : «l'intérêt de la commune est d'éviter à cet endroit l'implantation d'un habitat collectif, pour des raisons de sécurité (zone crue torrentielle, accès à la route départementale..)**il peut être cohérent de traiter cette parcelle comme toutes celles qui sont en périphérie du village en contrebas de la route départementale....je crois qu'un éventuel changement de zonage de cette seule parcelle (i.e AP217) ne modifiera pas l'équilibre général du PLU. C'est pourquoi la question pourra être traitée, à l'occasion de la prochaine modification du PLU. La modification ayant pour objet de réaliser des ajustements à la marge, précisément pour réaliser des mises en cohérence ou pour corriger des erreurs d'appréciation. Je transmets ce message à Olivier Silvestre, pressenti pour être le futur adjoint à l'urbanisme, pour que cette question ne soit pas oubliée lors de la future modification.**

PHOTO Illustrative ci-dessous de la Parcelle construite AP 217 dans le hameau de Blécheins le long de la route départementale.



Autres points d'incohérences et de différence d'appréciation relevés par Madame le commissaire enquêteur et par Monsieur le maire, Xavier Pin :

- **Paragraphe 5.2 Sur les plans de zonage**

P46 du rapport du commissaire enquêteur ; Le commissaire enquêteur relève : **« une erreur de transcription du PPR sur le PLU au lieu dit « sur le bosson », hameau de Blécheins. »** « Cette erreur pourrait conduire à un non-respect des prescriptions du PPR (règlement « Zg » imposant des prescriptions plus sévères que ne le permet la zone « uh »). Même remarque dans ce secteur pour une partie de la zone « N » ou le règlement de la zone rouge s'applique avec plus de prescriptions. » (cf procès verbal de synthèse, p 27)

Réponse du MO dans le procès-verbal de synthèse : **« l'erreur matérielle sera corrigée. »**

Or, il n'en a rien été.

Ainsi, on note aussi une incohérence entre le déclassement de la parcelle construite AP 217 en zone N alors que son PPR est sous règlement « **zone bleue de risque faible ou moyen** » comme le reste du hameau de Blécheins, classé en zone Uh ET le lieu dit « du Bosson » qui reste en zone constructible Uh sur le PLU alors que le PPR classe ces lotissements au mieux en **zone bleue dur « risque fort à enjeux existants »**, règlement Zg qui indique que **« toute nouvelle occupation est interdite, toutes extensions des constructions existantes sont interdites »** ; au pire en **zone rouge « risques forts »**, règlement X, non constructibles.

Le dossier joint accompagnant le courrier comprend

-les conclusions motivées de la commissaire enquêteur de l'enquête publique relative à la révision du PLU de 2019 (9 pages)

- la délibération du conseil municipal du 10 décembre 2019 approuvant la révision du PLU
- le courriel de Xavier Pin, ancien maire d'Archamps à Marine Dubernard (15 mai 2020)
- le courriel de Xavier Pin à Serge Fontaine et à Violette Carbonero, dgs
- la délibération du conseil municipal du 16 juin 2021 arrêtant le projet de modification n° 1 du PLU (3 pages)
- un extrait du rapport d'enquête publique consacrée à la révision du PLU de 2019 concernant les observations relatives aux demandes d'intégration de parcelles placées en zone N jouxtant les zones Uh ou Uv dont celle de Marine Dubernard. (3 pages).

5.1.1. Pour le non-respect des recommandations de l'enquête publique de révision du PLU

Marine Dubernard fait référence à l'enquête publique relative à la révision du PLU conduite du 29 août au 30 septembre pour appuyer une demande de régularisation du classement actuel en zone Uh de sa parcelle AP217, « *comme l'autorise le présent projet de modification n° 1 du PLU* ».

Pour ce faire, elle cite le rapport de la commissaire enquêtrice qui, après avoir révélé les différences d'appréciations qui ont été faites par le MO sur des cas similaires, recommande à la commune « *d'apporter des réponses cohérentes entre elles pour des réponses similaires* ».

Elle cite ensuite la délibération du conseil municipal d'approbation de la révision selon laquelle « *les recommandations ont été prises en compte et se sont traduites par des modifications mineures du plan local d'urbanisme* » et souligne qu'il n'en a rien été.

Elle se réfère à un courriel du maire adressé le 6 avril 2020 à son adjoint à l'urbanisme et à la dgs de la commune, reconnaissant une erreur d'appréciation justifiant le recours gracieux de Marine Dubernard.

Idem pour un courriel que lui a adressé le maire le 15 mai (copie à l'adjoint à l'urbanisme) : « *je crois qu'un éventuel changement de zonage de cette seule parcelle AP 217 ne modifiera pas l'équilibre général du PLU. C'est pourquoi la question pourra être traitée à l'occasion de la prochaine modification du PLU* ».

Marine Dubernard regrette que ceci ne fasse par partie de la présente modification n° 1 du PLU.

5.1.2. Sur diverses incohérences

Marine Dubernard cite à nouveau le rapport d'enquête publique de la révision du PLU de 2019, page 46 « une erreur de transcription du PPR sur le PLU au lieu-dit -sur le Bosson-, hameau de Blécheins...pourrait conduire à un non-respect des prescriptions du PPR (règlement Zg imposant des prescriptions plus sévères que ne le permet la zone Uh). Même remarque dans ce secteur pour une partie de la zone N où le règlement de la zone rouge s'applique avec plus de prescriptions ».

Elle souligne que, contrairement aux engagements pari par le MO, l'erreur matérielle n'a pas été corrigée.

Idem pour le déclassement de sa parcelle AP 217 en zone N alors que le PPR prévoit une zone bleue de risque faible ou moyen, alors que les parcelles contiguës restent en zone Uh constructible avec un PPR les place en zone bleue dur, risque fort à enjeux existants. Règlement

Zg indiquant que toute nouvelle occupation est interdite comme toutes extensions des constructions existantes.

C'est pour ces raisons que Marine Dubernard reclassement de sa parcelle en zone constructible demande de régulariser le classement de la parcelle AP 217 en zone Uh « *comme l'autorise le présent projet de modification n° 1 du PLU* ».

Question à la commune : pourquoi les recommandations du rapport d'enquête publique n'ont-elles pas été prises en compte dans le document approuvé alors qu'il est annoncé le contraire dans la délibération d'approbation du 19 décembre 2019 ?

La mention de Marine Dubernard « comme l'autorise le présent projet de modification n° 1 du PLU » pose une vraie question : le projet de modification n° 1 du PLU autorise-t-il ce reclassement ?

Ou ne s'agit-il pas d'un appel à engager une modification n° 2 du PLU dès l'approbation de l'actuelle ?

5.2. Observation n° 8 : Jacques Zolnierowski

Jacques Zolnierowski
82 route de la Place
74160 Archamps

Archamps, le 29 octobre 2021

n° 2

Modification n°1 du PLU

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Le projet de modification du PLU nous amène à formuler les remarques suivantes :

Sur les motivations :

La modification du PLU est justifiée par un phénomène de renouvellement urbain de grande ampleur qui n'avait pas été imaginé lors de la conception du PLU. Cela démontre que les rédacteurs de ce PLU n'avaient pas mesuré les conséquences des choix effectués lors de son élaboration ; les précédents POS et PLU nuançaient le zonage en fonction de la typologie des constructions (maison individuelle, lotissement, collectif...). Le PLU arrêté en 2019 s'est limité à définir trois grandes zones, à savoir « ville élargie », chef-lieu et hameau, sans analyser le potentiel constructible rattaché aux parcelles ne supportant qu'une maison individuelle. Il est manifeste que le renouvellement urbain dans une zone à forte pression foncière faisait partie des options que les rédacteurs du document se devaient d'envisager, notamment au vu des objectifs de densité minimale définis par le PADD du PLU.

A ce sujet, le rapport de présentation renvoie au SCOT approuvé en 2013 en ce qui concerne l'objectif de densité minimale de 35 logements à l'hectare au chef-lieu et de 50 logements à l'hectare dans la « ville élargie ». Il omet, toutefois de préciser que cet objectif est un des éléments structurants du PADD tel qu'il est annexé au PLU de 2019. Il convient de relever que ledit PADD ne fixe aucunement un plafond de densité à ne pas dépasser. Par suite, la modification de la partie réglementaire est une réécriture implicite du PADD, ce que confirme la formulation « Aujourd'hui les élus considèrent qu'une densité de 80 logements à l'hectare est un plafond à ne pas dépasser. »

Sur les règles de prospect :

Il convient de relever que l'arrêté prescrivant la modification n°1 du PLU ainsi que la délibération du 16 juin 2021 arrêtant le projet de modification n°1 du PLU mentionnent l'ensemble des modifications apportées au règlement du PLU à l'exception de celles visant les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La modification des règles de recul des constructions par rapport aux limites séparatives est excessive et inadaptée. Le recul par rapport aux limites de propriété passe du simple au double. Une valeur intermédiaire serait préférable (3/4 de la hauteur). Par contre, le recul imposé sur une même parcelle paraît trop faible.

Il convient également de rappeler un point spécifique du règlement du PLU qui impose des constructions mitoyennes en cas de division préalable : « Dans le cas de division d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis, les constructions devront être implantées sur au moins une limite séparative interne entre deux lots.

Dans le cas d'implantation d'une construction non mitoyenne sur la limite séparative, c'est la limite du débord de toiture qui sera implantée à la verticale de la limite. De ce fait, la façade sera implantée avec un recul minimum de 0,5m. »

Dans la pratique, si l'on construit deux maisons de 6 m de haut sur une parcelle, le recul est de 3 mètres; si cette parcelle non construite est divisée, les deux maisons doivent être mitoyennes. Par contre, si la division est plus ancienne (division familiale remontant à plusieurs années par exemple), les maisons se retrouvent à 12 m l'une de l'autre. Comment justifier une telle disparité?

Par ailleurs, le règlement ne prévoit pas de dispositions spécifiques pour les constructions existantes, particulièrement en ce qui concerne les travaux d'extension, de surélévation mineure ou de création de nouvelles ouvertures. Or, nombre de constructions anciennes ont été édifiées dans le cadre de règles d'urbanisme différentes, voire sans permis de construire pour celles antérieures à 1943. Pour rappel, le POS initial fixait un recul par rapport aux limites séparatives de h/3 ainsi qu'un recul de 2 m par rapport au domaine public. Il apparaît nécessaire de préciser que les règles générales d'implantation ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles (terrain nu ou après démolition des constructions existantes). A défaut, l'amélioration du bâti ancien peut devenir problématique.

Il est étonnant de constater que l'on impose dans les collectifs des terrasses de 2,20m minimum qui interviennent par ailleurs dans le décompte des règles de prospect. Ces surfaces exposées au soleil sont de véritables accumulateurs thermiques qui augmentent l'usage des climatiseurs en été. Il conviendrait plutôt de mettre en avant le rôle de régulateur thermique, écologique et éventuellement social des arbres.

Nous constatons que les élus optent pour des règles qui visent à préserver un tissu urbain suffisamment aéré et respectueux du gabarit des constructions existantes.

« Cette règle vise à conserver un tissu urbain suffisamment aéré et limiter les conflits de voisinage (masque solaire, masque des vues ...) .../...

Le PLU modifié introduit une règle définissant la longueur maximale des façades des constructions.

L'objectif est de maintenir des volumes bâtis cohérents avec la typologie urbaine du village.

Dans les zones Ub, Uv, Uh et 1AUv, le PLU limite la longueur maximale des façades à 28 mètres. »

Visiblement, ce constat ne s'applique pas aux bâtiments publics nouveaux. Pourtant, il eut été appréciable que ce constat prévale à la construction du nouveau groupe scolaire, bâtiment trop long, trop haut, sans cohérence avec la typologie urbaine du village, édifié pratiquement sur la chaussée et masquant, et les vues, et le soleil. Si un élu avait résidé à proximité immédiate, la question se pose de savoir si le projet aurait vu le jour sous la forme d'un front bâti imposant le long de la chaussée? Exprimé différemment, l'interférence de l'intérêt personnel dans les décisions d'ordre collectif aurait pu, dans ce cas, s'avérer bénéfique.

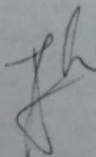
Sur l'enquête publique :

Nous n'avons pas trouvé l'avis de la chambre d'agriculture, ni de mention de son absence de réponse dans le dossier présenté sur le site de la mairie.

Nous demandons en conséquence que les règles de recul par rapport aux limites séparatives soient revues à la baisse et que le règlement prenne en compte le cas particulier des constructions existantes, afin d'en permettre l'amélioration.

En espérant obtenir des éléments de réponse, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de toute notre considération.

J Zolnierowski



Jacques Zolnierowski pose d'emblée la question de la densité minimale de logements à l'hectare, relevant que le le PADD ne fixe pas de plafond de densité. (*« Aujourd'hui les élus considèrent qu'une densité de 80 logements à l'hectare est un plafond à ne pas dépasser »*)

Il souligne ensuite lce qu'il estime être une grande difficulté à appliquer les règles de prospect.

Idem pour les constructions anciennes.

Il demande que les règles de recul par rapport aux limites séparatives, soient revues à la baisse et que le règlement prenne en compte le cas particulier des constructions existantes, afin d'en permettre l'amélioration.

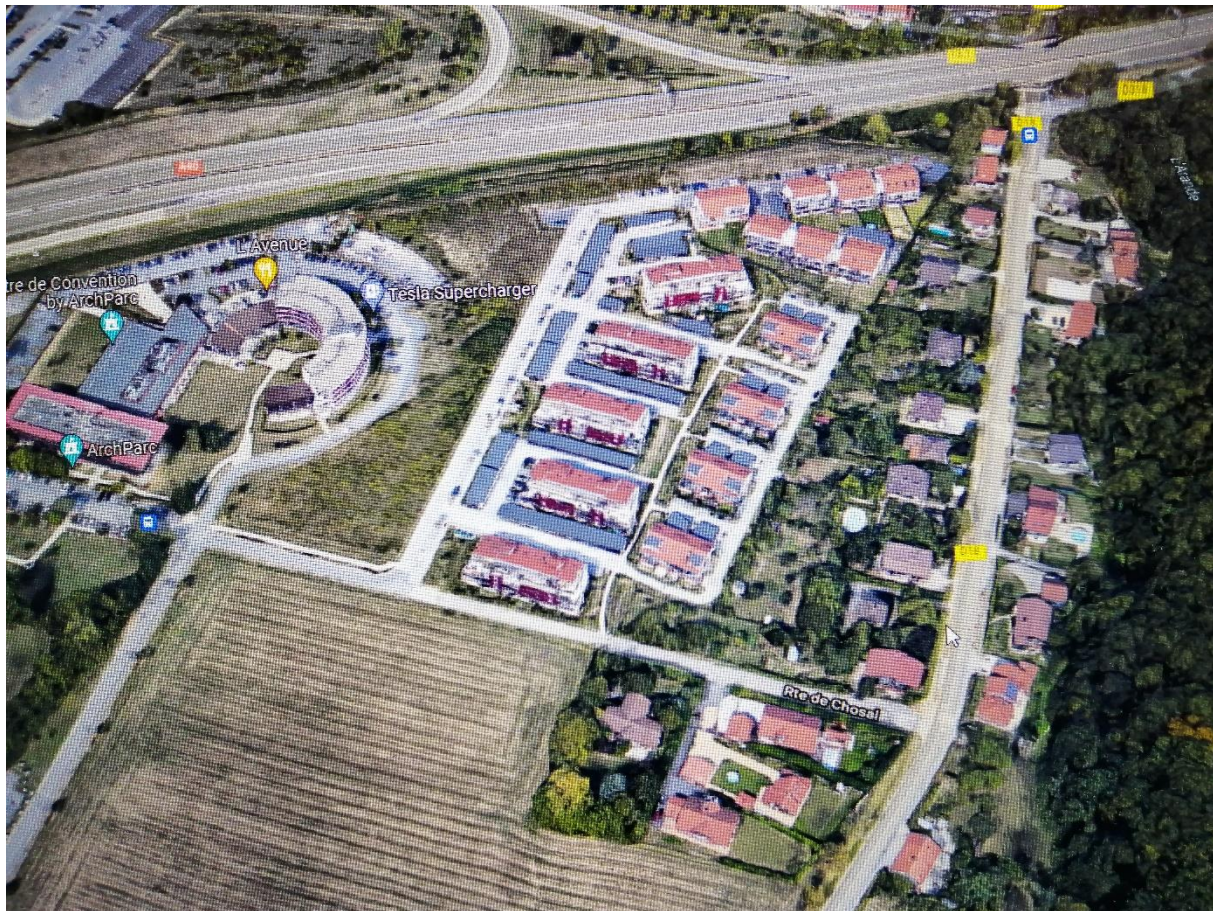
Que compte faire la commune à ce sujet ?

Il remarque l'absence de l'avis de la Chambre d'agriculture parmi ceux des PPA ainsi que la mention de son absence de réponse.

Effectivement, la liste des personnes publiques associées ne figurait pas au dossier sur le site de la mairie. Elles figuraient néanmoins dans le dossier papier accessible en mairie que j'ai complété par la liste des destinataires du courrier de demande d'avis, les réponses de celles ayant donné suite étant déjà diffusées.

5.3. Observation n° 9 : Madame Lazzaroto, Monsieur Serex, au nom de Simon Minville, propriétaires de parcelles en zone UB

Situées dans un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG).





M^{me} LAZZAROTTO
M. SEREX

Archamps, le 28 octobre 2021

A l'attention de :

Madame Anne RIESEN, Maire de la Commune d'Archamps
Monsieur Jean-François TANGHE, Commissaire-Enquêteur

Concernant :

Les questions sur les modifications du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Archamps en relation avec l'Enquête Publique du 27 septembre au 29 octobre 2021.

Les propriétaires concernés, à savoir M^{me} Lazzarotto, M. Simon Miville et M. Serex qui sont sur la zone UB1 posent les questions suivantes :

Chère Madame Riesen,
Cher Monsieur Tanghe,

En tant que propriétaires concernés par les modifications de votre PLU, nous souhaitons vous faire part de nos remarques et questions en relation avec vos énoncés qui ont retenus toute notre attention :

Votre Rapport de présentation des modifications prévues du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Archamps et de la mise à l'Enquête Publique

Nos questions concernent principalement la Zone Ub où nos parcelles sont situées. Vous noterez qu'elles se situent également dans la zone du Projet Global d'Aménagement.

En préambule nous rappelons que depuis l'acquisition de nos parcelles, nous avons dû faire face à diverses nuisances qui se sont succédées ; le passage de l'autoroute, le WTC, les aménagements de Chosal, l'héliport...

De plus ces dernières années le PLU a déjà été révisé le 6 août 2013 puis le 10 décembre 2019 sans compter les situations provisoires, aujourd'hui il est de nouveau sur la sellette pour toujours plus de restrictions amenuisant encore davantage la valeur de nos biens.

PARTIE I

Selon le rapport de présentation (Modification N°1) nous relevons que les préoccupations de la mairie concernent :

1. « la surdensification incompatible avec le caractère du village »
« Aujourd'hui les élus considèrent qu'une densité de 80 logements à l'hectare est un plafond à ne pas dépasser »
2. Les règles qui visent « à conserver un tissu urbain suffisamment aéré et limiter les conflits de voisinage « masque solaire, masque des vues . »
3. Les récentes opérations de renouvellement urbain dans cette zone ont démontré la nécessité d'appliquer un CES pour limiter la surdensification. Le CES est fixé à 0,3 dans ce secteur
4. Le coefficient de pleine terre : « il doit être supérieur ou égal à 40% de la surface de la parcelle. Cette nouvelle écriture doit permettre de conserver une surface minimale d'espace verts, quel que soit la nature du projet ou la taille de la parcelle »

Qu'en l'état, pour atteindre ces objectifs, la mairie entend user « d'une palette d'outils » représentée par les règles du PLU.

Et en référence à notre analyse, nous pointons particulièrement la règle du PLU qui amenuise gravement la valeur de nos biens :

« En application de l'article L151-41-5° du C.U : dans le périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement, repéré sur les documents graphiques (secteur de la route d'Annecy), et pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation du PLU, seuls les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes (dans la limite de 20% de la surface de plancher existante) ainsi que les annexes et piscines sont autorisées. »

* * *

Analyse

Notre analyse de ses objectifs ici énumérés et des mesures prises pour les atteindre ne nous paraissent pas adaptés à la zone dans laquelle nos biens sont implantés. Nos arguments sont les suivants :

Dans les zones en question, des parcelles de relativement grande importance – de 1800 ou 2000 m², et plus – sont limitées à une seule construction principale alors que l'édifice d'une seconde construction ne serait ni disproportionné ni intempestif du point de vue de la densité d'habitation ou de l'impact sur le paysage.

L'étrangeté l'est d'autant plus que certaines propriétaires ont passé des accords de servitude toujours valable avec la « S.C.I. du Hameau de Chosal » (Notaire Jean-François GOJON) en

vue de faciliter la construction d'une seconde construction et ce en compensation des préjudices de voisinage causés par l'édifice de la zone de densification d'habitation située entre : la zone du Projet Global d'Aménagement et la zone Ut.

On peut ainsi relever que le PLU « ratisse large » en s'exerçant indistinctement de manière globale et abrupte ; D'une part sans prise en compte des préjudices et des accords passés destinés à compenser un préjudice, et d'autre part sans considération pour les situations particulières où les règles du PLU outrepassent de loin leurs objectifs et perdent les justifications, et donc la cohérence, de ses propres fondements.

Toujours concernant la zone du Projet Global d'Aménagement, et en renforcement de ce qui précède, on note une incongruité additionnelle à, d'une part souhaiter une densification de la zone par projets immobiliers, et d'autre part limiter les constructions par l'application drastique d'un PLU toujours plus restrictif.

L'application de cette dernière extrémité ne semble pas en pleine adéquation avec la volonté exprimée, ni avec la potentialité des lieux, et s'exerce de manière aveugle sans considérations des préjudices financiers pour les propriétaires alors qu'il est probant que les objectifs invoqués ayant aboutis à la rédaction du PLU ne seraient nullement trahis si celui-ci était rédigé avec plus de discernement et de flexibilités.

Ainsi à titre d'exemple :

- ❖ La parcelle AY-33 a un coefficient d'emprise au sol de 0,049 (100 / 2006)
 - soit plus de 6 fois (!) inférieur à la nouvelle norme du PLU fixée à 0.3 (0,3/0,049)

- ❖ La parcelle AY-32 a un coefficient d'emprise au sol de = 0,049 (90 / 1808)
 - soit plus de 6 fois (!) inférieur à la nouvelle norme du PLU fixée à 0.3 (0,3/0,049)

Ainsi en référence aux objectifs recherchés :

- RD
1. Bordants la RN18 nos propriétés ne peuvent devoir représenter le « caractère du village »
 2. Qu'en absence de projet immobilier et dans l'impossibilité de construire une deuxième construction nous sommes évidemment très loin des 80 logements à l'hectare.
 3. Qu'en tel cas ni le coefficient d'emprise au sol, ni le coefficient de pleine terre, ni l'aération urbaine ne serait être un problème.

En conséquence, il nous apparaît que la zone dans laquelle nous sommes devrait bénéficier au minimum d'un allègement des restrictions actuelles qui en l'occurrence sont outrancières puisque les spécificités de la zone permettent à la mairie d'atteindre ses objectifs en supprimant ou en allégeant des règles inutilement pénalisantes pour les propriétaires. Il semble donc qu'en égard aux objectifs recherchés, les règles édictées ne se justifient pas.

▪ **En outre**, s'il existait des raisons autres que celles que nous avons relevé, la mairie doit savoir que ces mesures d'exception (telles que celle citée plus haut en relation avec l'application de l'article L151-41-5° du C.U) sont instrumentalisées par des spéculations négatives.

En effet, par ces mesures, fussent-elles provisoires, la mairie offre un outil à certain copropriétaire mal intentionné qui profitant de leur ancienneté sur les lieux, tâche de se faire attribuer le bien par devant la loi au quart de sa valeur, évidemment au détriment de l'autre copropriétaire.

La mairie doit être consciente de l'utilisation qui peut être faite des règles qu'elle met en place, et des conséquences injustes qui en découlent.

PARTIE II

Merci de prendre connaissance des autres questions suivantes :

- Concernant le projet dans la zone du Projet Global d'Aménagement, la mairie a-t-elle progressé dans son projet ?
- Quelles sont les projets envisagés ?
- Le promoteur qui nous représentait a dû mettre le projet en attente - Quand la mairie sera-t-elle en mesure de recevoir les promoteurs ?
- En décembre 2024, au terme des cinq ans :
 - Qu'advierait-il du PLU ?
 - Est-il prévu de constituer un nouveau PLU ?
 - Est-ce que seul l'application de l'article L151-41-5° du C.U tomberait caduque ?
- Dans quelle éventualité se ferait le projet de préempter 2ml sur les parcelles le long de la D18 ?

En préalable, je fais remarquer aux déposants que je ne suis pas l'auteur du rapport de présentation, n'étant pas la personne responsable du projet par ailleurs organisatrice de l'enquête publique, en l'occurrence la commune d'Archamps. Je précise à cet effet le rôle du commissaire enquêteur, personne neutre, désignée par le tribunal administratif de Grenoble, étant à l'écoute du public pour donner des explications, recevoir des observations, les présenter à la commune et à rédiger un rapport où il exprimera ses conclusions détaillées et donnera son avis sur le projet de modification n° 1 du PLU.

Compte-tenu que les déposants ne sont plus que 2 au lieu de 3, je demande que ce courrier soit adressé par voie dématérialisée en mairie au nom de la totalité des personnes concernées. ???????

Les déposants expliquent ce en quoi le projet de modification du PLU amenuise gravement la valeur de leurs biens du fait du PAPAG :

« En application de l'article L151-45-5° du Code de l'urbanisme, dans le périmètre d'un PAPAG, repéré sur les documents graphiques (secteur de la route d'Annecy), et pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation du PLU, seuls les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes (dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante) ainsi que les annexes et piscines sont autorisées ».

Ils énumèrent leurs arguments :

- densité des parcelles de 1 800 m² et plus
- ancienneté de servitudes de passage notariées avec la SCI Le Hameau de Chosal
- application jugée trop large du PLU, donc globale et abrupte
- inadéquation entre la volonté de limiter la densification et la potentialité des lieux, sans considération des préjudices financiers : la parcelle AY-33 et la parcelle AY-32 ont un CES de 0,049 (100/2006 et 90/1808) soit plus de 6 fois inférieur à la nouvelle norme du PLU fixée à 0,3 (0,3/0,049)
- les propriétés situées en bordure de la RD 18 ne peuvent représenter « le caractère du village »
- la densité de 80 logements à l'hectare est très éloignée
- CES, coefficient de pleine terre et aération urbaine sont réalisables

-Après avoir pris connaissance du courrier, je souligne aux déposants que le paragraphe « En outre, s'il existait des raisons autres que celles que nous avons relevé, la mairie doit savoir que ces mesures d'exceptionsont instrumentalisés par des spéculations négatives.....la mairie offre à un certain copropriétaire mal intentionné qui profitant de leur ancienneté sur les lieux, tâche de se faire attribuer le bien par devant la loi au quart de sa valeur, évidemment au détriment de l'autre copropriétaire.»

est proche de la diffamation.

Suit en conclusions une série de questions

- relatives au PAPAG : position de la commune, avenir au 31 décembre 2024,
- quid du projet présenté par leur promoteur ?
- possibilité de préempter 2ml sur les parcelles situées le long de la RD 18

Quelles réponses la commune peut elle apporter à ces questions ?

Récapitulatif des visites et observations

Registre papier en mairie : 8 observations

Site internet de la mairie : 1 observation

Total : 12 visites pour 9 observations



Au terme de la réunion de rendu de mon procès-verbal de synthèse, j'ai convenu avec Anne Riesen, maire d'Archamps, de rendre le rapport contenant mes conclusions détaillées et mon avis avant le lundi 29 novembre 2021, en fonction de la date de réponse aux questions que j'ai posées ce jour.

Jean-François Tanghe
Commissaire enquêteur

Bonneville
8 novembre 2021

