

Compte rendu de la réunion du 1^{er} octobre 2024

Présents :

- **Anne RIESEN** – Maire d'Archamps
- **Olivier SILVESTRE** – Adjoint délégué à l'urbanisme
- **Cyril KHAROUA** – Adjoint délégué aux travaux et à l'aménagement, membre de la commission urbanisme
- **Florence DODE BOUFFARD** – Adjointe déléguée à l'environnement, membre de la commission urbanisme
- **Philippe BAUDRION** – Conseiller municipal et membre de la commission d'urbanisme
- **Vincent BIAYS** – Urbaniste
- **Marie-Anne MEYNARD** – Agent en charge de l'urbanisme

La réunion avait pour objectif principal de discuter de l'aménagement futur de la **route d'Annecy**, notamment en raison de la fin imminente du **périmètre d'attente** mis en place lors du **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de 2019, qui expirera en décembre 2024. Le maire et l'équipe municipale ont organisé cette rencontre pour informer les résidents des projets à venir et recueillir leurs questions et préoccupations.

1. Présentation générale des documents d'urbanisme

Schéma de cohérence territoriale (SCOT)

Le SCOT est un document de planification qui régit les aménagements territoriaux à l'échelle intercommunale. Celui de la communauté de communes de Genevois a été voté en décembre 2013 et s'applique à 17 communes. Un nouveau SCOT est prévu dans les années à venir, mais pour l'instant, le SCOT de 2013 reste en vigueur. Il définit des principes de cohérence territoriale pour l'aménagement du territoire, avec des objectifs en matière de logement, transport et développement économique.

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le PLU d'Archamps a été adopté en décembre 2019 et il établit les règles d'urbanisme pour la commune. Ce document inclut des mesures pour :

- La protection de l'environnement et du patrimoine (via le PADD).
- La planification des futurs projets immobiliers.
- L'organisation de la construction et du développement dans différentes zones de la ville. La **route d'Annecy** a été intégrée dans un périmètre spécifique appelé **périmètre d'attente** dans le cadre de ce PLU.

Plan Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH, voté en septembre 2023, fixe les règles et les objectifs de construction de logements sur une période de six ans. Il impose notamment 40 % de logements sociaux dans les secteurs de densification, comme ceux concernés par le projet de la route d'Annecy. Il s'agit de répondre aux besoins des habitants tout en maintenant une certaine mixité sociale.

2. Projet d'aménagement de la route d'Annecy

La discussion a porté sur le **périmètre d'attente de la route d'Annecy**, défini dans le PLU de 2019, qui arrive à échéance en décembre 2024. Ce périmètre visait à encadrer les constructions le long de cette route. Les élus souhaitent maintenant mettre en place un **périmètre d'études** de manière à pouvoir encadrer le développement urbain de cette zone de manière cohérente.

Objectifs principaux du périmètre d'études :

- **Encadrer la densification** : Selon le SCOT, dans cette zone, il est requis d'avoir au minimum **50 logements par hectare**, et ce chiffre peut atteindre jusqu'à 120 logements par hectare si le secteur est bien desservi par des infrastructures publiques.
- **Mixité sociale** : La zone est destinée à accueillir des logements de différentes tailles et types, notamment des logements sociaux pour répondre aux besoins de la population tout en maintenant une mixité sociale.
- **Limiter le développement sauvage** : Le périmètre d'études permettra de prévenir des constructions anarchiques où chaque propriétaire pourrait vendre sa parcelle à des promoteurs sans considération pour l'aménagement global du secteur.

3. Règles d'urbanisme et contraintes légales

Zéro artificialisation nette (ZAN)

Le projet d'aménagement est soumis à la loi ZAN, votée en 2021, qui a pour but de limiter l'artificialisation des sols d'ici 2050. Cette loi impose une réduction progressive de l'urbanisation en favorisant la densification des zones déjà urbanisées plutôt que l'étalement urbain.

- **Limitation de l'occupation des sols** : Le développement futur devra se faire en respectant des règles strictes pour préserver les espaces naturels.
- **Impact sur les zones de densification** : La route d'Annecy, située dans une zone urbaine, est directement concernée par cette législation et sera donc soumise à des contraintes importantes en matière de densification et de construction.

4. Discussions et préoccupations des résidents

Les habitants ont exprimé leurs préoccupations au sujet de la densification de la zone et de la construction d'immeubles près de leurs résidences :

- **Inquiétudes principales** :
 - La possibilité de voir leur quartier transformé avec la construction d'immeubles de plusieurs étages, affectant ainsi l'aspect résidentiel et la tranquillité.
 - Le risque d'être entourés d'immeubles sans aucune maîtrise de l'aménagement.
- **Réponses de la municipalité** :

- Le **périmètre d'études** permettra à la commune d'encadrer strictement les projets de construction pour éviter un développement chaotique.
- Il a bien été précisé qu'il n'y aura en aucun cas d'expropriations, mais que la mutation du secteur est inévitable à moyen ou long terme en raison des contraintes du SCOT et du PLH.
- L'objectif de la Municipalité est de faire en sorte que la densification soit organisée de manière à minimiser les impacts sur les résidents actuels. Par exemple, il est prévu de réserver des espaces verts et de bien planifier les accès pour éviter que des constructions ne défigurent complètement le paysage.

5. Prochaine étape : adoption du périmètre d'études

Le **périmètre d'études** sera délibéré en conseil municipal dans les prochaines semaines. Il permettra, si le projet n'est pas cohérent, de suspendre, via un sursis à statuer, ou de refuser certains permis de construire. Ces sursis à statuer seront valable pendant 2 ans et la mise en place du périmètre sera valable pendant 10 ans, le temps que la commune puisse finaliser une révision du PLU en fonction des nouvelles règles d'urbanisme.

Objectif du périmètre d'études :

- **Limiter les projets incohérents** : Pendant la période d'étude, les projets immobiliers qui ne respecteraient pas la vision de la commune en termes de densification ou d'accès pourraient être mis en attente.
- **Études approfondies** : La municipalité souhaite mener des études approfondies pour garantir une planification harmonieuse du secteur tout en respectant les contraintes de densité imposées par les lois nationales et intercommunales.

Conclusion de la réunion

Les élus ont insisté sur la nécessité d'anticiper et de planifier l'aménagement de la route d'Annecy de manière cohérente, en veillant à respecter les objectifs de densification tout en prenant en compte les besoins et préoccupations des résidents. Les habitants seront tenus informés des prochaines étapes, et le compte rendu ainsi que les documents présentés seront mis en ligne sur le site de la commune.