



Le Pays Rochois

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

La Roche-sur-Foron, le 12/05/23

Affaire suivie par : Jean-Baptiste VACHON - Aménagement
AT23-043
Tél. 04 50 03 39 92 - jean-baptiste.vachon@ccpaysrochois.fr



Monsieur le Maire

Ville de Saint Pierre-en-Faucigny
1, place de la Mairie
CS 90307
74807 SAINT PIERRE-EN-FAUCIGNY Cedex

Objet : Avis modification n°1 du PLU

MAIRIE DE
ST-PIERRE-EN-FAUCIGNY

15 MAI 2023

COURRIER "ARRIVÉE"

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en date du 09 mars 2023 vous avez sollicité l'avis de la Communauté de Communes du Pays Rochois quant au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Pierre-en-Faucigny.

J'ai le plaisir de vous informer que la Communauté de Communes a, lors de sa séance du 25 avril 2023, donné un avis favorable à ce projet de modification n°1 du PLU.

Vous trouverez ci-joint la délibération correspondante n°2023-100.

Par ailleurs, et comme évoqué dans la délibération, vous trouverez également joint des observations/recommandations sur le projet de rectification du règlement écrit dans le cadre de l'appui aux communes par le service commun d'instruction du droit des sols.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes meilleures salutations.

David RATSIMBA
Président de la CCPR



Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays Rochois

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-cinq du mois d'avril, le Conseil de la Communauté de Communes du Pays Rochois s'est assemblé à la salle polyvalente sur la commune de La Chapelle Rambaud sous la présidence de M. Claude THABUIS 1^{er} Vice-Président.

Date de convocation du Conseil Communautaire : 19 avril 2023

Nombre de délégués : □ En exercice : 38 □ Présents : 24 □ Représentés : 10 □ Votants : 34

Secrétaire de séance : Stéphanie CONTAT

Etaient présents avec voix délibérative :

AMANCY	M. DOLDO - M. BRAND - Mme RAMUS – Mme PAUZE
ARENTHON	Mme COUDURIER
CORNIER	M ROUX - Mme VIVIAND
ETEAUX	M GAILLARD B. – Mme GENTILLE
LA CHAPELLE RAMBAUD	M. BACH
LA ROCHE SUR FORON	M. DUCIMETIERE - Mme BUISSON - M THABUIS- Mme BELIN REGARD – M LOMBARD - Mme ITNAC - M CHAMBOURDON - M BETHAZ
ST LAURENT	M AVOUAC
ST PIERRE EN FAUCIGNY	Mme BOUVIER– M BUFFLIER - Mme CONTAT – Mme CORNET -
ST SIXT	Mme MOURER
Ont donné pouvoir :	M. COURTIN donne pouvoir à Madame COUDURIER
	M. RATSIMBA donne pouvoir à Monsieur GAILLARD B.
	Mme COLLOMB donne pouvoir à Madame BUISSON
	M. LOCATELLI donne pouvoir à Monsieur THABUIS
	Mme HADDOUR donne pouvoir à Monsieur DUCIMETIERE
	M. COTTET donne pouvoir à Madame ITNAC
	Mme DE GRASSET donne pouvoir à Monsieur CHAMBOURDON
	M. ETIENNE donne pouvoir à Madame BOUVIER
	M. DUJOURD'HUI donne pouvoir à Monsieur BUFFLIER
	M. HARMAND donne pouvoir à Madame MOURER

Absents : M CONTAT P – Mme RANNARD - M. GAILLARD M – Mme PARROT-SCHOPPHOFF

Délibération n° 2023-100	AMENAGEMENT Avis sur la modification n°1 du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny
-------------------------------------	--

VU les statuts de la Communauté de Communes du Pays Rochois et notamment sa compétence en matière de Schéma de Cohérence Territorial ;

VU la délibération du conseil communautaire n°2014-25 du 11 février 2014 relative à l'approbation du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays Rochois ;

VU le courrier de la commune de SAINT PIERRE-EN-FAUCIGNY reçu en date du 09 mars 2023 relatif au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

VU l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme ;

Le Plan local d'Urbanisme de la commune de Saint Pierre-en-Faucigny a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de la commune en date du 19 avril 2017.

Par délibération en date du 19 octobre 2022, le Conseil Municipal a prescrit une modification n°1 du PLU en vue

de mener une réflexion autour de l'aménagement de la commune afin de qualifier l'attractivité et de mettre en place les outils pour raisonner son développement. L'objectif est de temporiser le développement de la construction et l'intensification de la densification tout en restant en compatibilité avec les objectifs du SCOT. La préservation du cadre de vie est également un enjeu majeur.

Le contenu de la modification n°1 du PLU porte sur :

- La création de 7 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles sur les tènements fonciers supérieurs à 5 000m² et un tènement foncier de plus de 3 000m²,
- Un travail sur les règles de volumétrie et d'implantation de la zone UC et mise en place de coefficients de pleine terre pour favoriser des projets intégrés dans le tissu pavillonnaire,
- Un toilettage du règlement écrit,
- Une préservation des bâtis remarquables,
- Une mise à jour des emplacements réservés,
- Des précisions quant à la rédaction de certains articles du règlement.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la Communauté de Communes est amenée à se prononcer sur ce projet de modification n°1 au titre notamment de ses compétences en matière de SCOT.

Après analyse du projet, il ressort que la modification n°1 du PLU répond à l'orientation n°2.1 « *Maîtriser les extensions urbaines* » du Schéma de Cohérence Territorial du Pays Rochois avec l'encadrement du développement urbain (en zone déjà constructible) par de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Plusieurs de ces OAP concernent des secteurs identifiés au SCOT comme espaces de développement ou de confortement de l'urbanisation.

Le projet de modification n°1 du PLU s'inscrit également dans les objectifs de production de logements inscrit dans le Programme Local de l'Habitat n°2 en voie de finalisation.

Par ailleurs la CCPR, dans le cadre du service commun d'instruction du droit des sols et de son appui aux communes fera part de ses observations sur le projet de rectification du règlement écrit dans un courrier séparé de la délibération.

VU l'avis favorable de la Commission Aménagement en date du 06 avril 2023.

VU l'avis favorable du bureau du 11 avril 2023.

Le Conseil Communautaire,

A 32 voix pour,

A 2 voix contre, (M CHAMBOURDON – Pouvoir de Mme DE GRASSET)

- **Donne un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU de la commune de Saint Pierre-en-Faucigny**
- **Informe la commune qu'un courrier complémentaire sera adressé par la CCPR, dans le cadre du service commun d'instruction du droit des sols et de son appui aux communes sur le projet de modification du règlement écrit ;**
- **Autorise Monsieur le Président à signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.**

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Fait à La Roche sur Foron,
Le 25 Avril 2023

Le 1er Vice - President,
Claude THABUIS

<u>Certifié exécutoire</u>
Télétransmis en Sous-Préfecture
Le - 5 MAI 2023
Publié et notifié le - 5 MAI 2023

Le Secrétaire de séance
Stéphanie CONTAT



Modification n° 1 du PLU de Saint Pierre en Faucigny

Mai 2023

Volet réglementaire - Recommandations après relecture par le service commun d'instruction du droit des sols de la Communauté de Communes du Pays Rochois

Le service commun d'instruction des ADS de la CCPR propose des recommandations sur le volet réglementaire.

L'objectif est de lever les difficultés d'application ou d'interprétation qui ont pu être rencontrées avec le règlement de 2017 et qui pourraient être soulevées avec le règlement de 2023 lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Il est bien noté que les modifications ne concernent que la zone Uc du règlement du PLU en cohérence avec l'objectif de la modification n° 1. Pour autant, un toilettage plus général du règlement écrit pourrait être envisagé, dans un second temps, en cohérence.

Le règlement écrit et le règlement graphique sont avant tout rédigés à l'attention des administrés. Il est nécessaire que les règles soient compréhensibles et aisément applicables. Attention à certaines règles parfois trop complexifiées qui deviennent difficilement appréhendables et/ou imposent des lourdeurs administratives dans le cadre de leur vérification.

Création d'OAP sectorielles

OAP n° 8 à 13 :

L'objectif de proposer des typologies intermédiaires et/ou individuelles n'est pas cohérent avec la condition d'ouverture de réaliser des constructions de type individuel ou individuel groupé.

En effet les notions de « *intermédiaire* » et de « *individuel groupé* » sont différentes et doivent être définies clairement, pour s'assurer de la réalisation de typologies conformes au souhait des élus.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT du Pays Rochois définit l'habitat intermédiaire comme un concept de toute forme architecturale qui optimise l'espace tout en maintenant un accès individualisé à chaque logement : habitat individuel jumelé, groupé, logements superposés, maisons de village ou de ville accolées, etc).

L'habitat individuel groupé n'est donc qu'une typologie de logements possible de l'habitat intermédiaire.

Les 2 notions étant réalisables dans le cadre de l'OAP, ainsi rédigée, il ne sera pas possible de refuser une typologie de logements intermédiaires autre que l'individuel groupé.

OAP n° 14 Habitat avec 30% de logements sociaux :

Au regard de l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme, une servitude de mixité sociale ne semble pas pouvoir être instaurée dans le seul cadre d'une OAP tel que proposé.

Pour garantir sa sécurité juridique, elle doit être instaurée par le règlement du PLU (article L151-15 du code de l'urbanisme). Il convient de s'assurer de la légalité de cette règle pour ne pas fragiliser l'ensemble de la procédure.

Par ailleurs, l'article 2 de la zone Uc du règlement actuel édicte le principe suivant :

« Tout tènement supérieur à 5 000 m² doit accueillir un minimum de 30 % de surface de plancher affectée à des logements locatifs sociaux. »

Cette règle, si elle n'est pas retravaillée dans le cadre de la présente modification, devra s'imposer aux OAP de plus de 5 000m² nouvellement créées.

Adaptation du règlement de la zone Uc

Article Uc 6 :

Il semble judicieux de modifier le titre en cohérence avec le texte, « *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* » et non pas « *aux voies publiques et emprises publiques* », pour éviter de fragiliser la mise en application de la nouvelle réglementation (recul de 5m imposé par rapport à toutes voies publiques et privées pour les constructions existantes et nouvelles).

Le dernier paragraphe relatif aux services publics ou d'intérêt collectif, absent dans le tableau, est-il bien conservé ?

Article Uc 7 :

Le 2^e paragraphe relatif à l'application des règles, absent dans le tableau, est-il bien conservé ?

La légende du 1^{er} schéma est erronée puisqu'elle indique que le « *h* » correspond à la hauteur du bâtiment alors qu'il s'agit de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice.

La phrase « *En limite d'unité foncière, les règles de prospects devront être respectées* » est liée au paragraphe relatif aux constructions d'habitat groupé et vient le préciser. Il ne faut donc pas les séparer dans la nouvelle rédaction.

Le nouveau paragraphe relatif à l'application aux limites de la division foncière vient contredire le paragraphe précédent en excluant uniquement les constructions individuelles mitoyennes. En effet, les constructions individuelles mitoyennes ne sont qu'un type de constructions d'habitat groupé réalisable en cas de permis groupé ou lotissement.

Le 2^e schéma proposé peut induire en erreur car il ne présente pas le recul de 5m imposé aux constructions existantes par rapport à la nouvelle limite créée par la division foncière.

Pour les constructions annexes non habitables, la règle restrictive de hauteur rédigée ainsi ne s'appliquerait pas pour peu que le faitage ne se situe pas en limite. Pour éviter aux voisins des constructions proches trop hautes, il serait préférable de supprimer les notions de « *en limite* » et « *au faitage* ». De plus, si l'objectif n'est qu'aucune des façades de l'annexe ne dépasse 6m, il faut le préciser en notant « longueur d'aucune façade ». En l'état, la règle est interprétable et difficilement applicable.

Le 3^e schéma proposé peut induire en erreur car il suppose que les constructions soient implantées en limite pour que la règle du cumul des longueurs soit applicable. Or les façades bordant les propriétés voisines correspondent aux façades implantées entre 0m et 5m de la limite de propriété voisine. De plus, la règle de cumul des longueurs s'applique pour l'ensemble des constructions sur un même tènement foncier. De fait les 3 exemples donnés doivent être proposés sur 3 tènements distincts car sur un seul le cumul excéderait largement 9m (24m cumulés pour l'exemple).

Article Uc 8 :

Rédigée ainsi cette règle s'applique en tous points de la construction.

Si la commune souhaite que les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1.2m ne soient pas pris en compte pour l'application de cette règle, en cohérence avec les articles Uc 6 et Uc 7, il s'agira de l'indiquer clairement.

Article Uc 9 :

La définition du CES, entre crochets dans le tableau pour 2017, doit être supprimée puisque remplacée par celle de l'emprise au sol ajoutée au lexique n° 1.

Article Uc 10 :

La notion de gabarit a régulièrement fait l'objet d'interprétations et/ou d'adaptations pour différents projets de la commune. Il semble donc nécessaire de bien étudier ce point pour une meilleure application.

D'après le texte, le gabarit de R+2+C ne pourra s'appliquer que pour la desserte de garages semi enterrés contrairement à ce que le 2^e schéma propose (garages enterrés).

Le 1^{er} schéma devrait indiquer une hauteur < 9m et non pas < 10m, en cohérence avec le texte.

Les indications au niveau des combles ne sont pas claires et laissent entrevoir des possibilités non réglementaires. D'après la jurisprudence, un niveau sera considéré comme une comble s'il se situe au-dessus de l'égout du toit dans le volume de la charpente et si sa hauteur au droit de la façade par rapport à l'égout n'excède pas 1,8m. Au-delà, il s'agit d'un étage supplémentaire.

D'après le 2^e schéma, le gabarit de R+2+C pourra s'appliquer pour la desserte de garages enterrés alors que le texte l'interdit.

Article Uc 11 :

Pour la hauteur des remblaiements, « *en une seule fois* » a été ajouté. Quel est l'objectif de cette précision et comment l'appliquer ?

Pour les affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol, la hauteur est limitée à 2.5m sur une largeur maximale de 5m. Les affouillements n'étant pas réglementés en dehors de ce cadre, le projet pourrait présenter un affouillement plus large de n'importe quelle hauteur en dehors de ces 5m. Si le but est de limiter à la fois la hauteur et la largeur de cet affouillement spécifique, alors la phrase doit être rédigée autrement, sinon il reste la possibilité de réglementer les affouillements de manière générale.

Concernant la pente de toiture, il est noté « *les annexes supérieures à 10 m² de surface de plancher* ». La commune souhaitant appliquer cette règle à toute annexe, y compris celles ne créant pas de surface de plancher, il faut indiquer « *les annexes supérieures à 10 m² d'emprise au sol* ».

Concernant les toitures terrasses, la nouvelle phrase ainsi rédigée est interprétable. L'exception pour les surfaces de moins de 30 m² s'applique-t-elle à la hauteur de terre minimum, au « *sauf...* » ou à l'ensemble de la phrase ? De plus le terme « *surfaces* » questionne encore : s'agit-il de la surface de la toiture, de la surface de plancher ou encore de l'emprise au sol ?

La phrase « *En effet, si le projet l'exige, la toiture terrasse est admise sur des surfaces limitées* » n'a plus de sens avec la suppression de la phrase précédente. Si le but est de permettre de manière limitée

la réalisation de toiture terrasse ne répondant pas aux critères énoncés alors le texte doit être modifié tel que « *Cependant, si le projet l'exige, une toiture terrasse présentant d'autres caractéristiques peut être admise sur des surfaces limitées* ».

Les derniers paragraphes relatifs aux toitures, ainsi que ceux relatifs aux clôtures, et les dispositions spécifiques, absents dans le tableau, sont-ils bien conservés ?

Le paragraphe relatif aux panneaux solaires doit être supprimé du règlement car inopposable et inappliqué. Les panneaux solaires en toiture ne peuvent plus être refusés pour de telles considérations.

Concernant les clôtures, la commune souhaite adapter la hauteur pour les portails, portillons et leurs piliers. De ce fait il semble opportun de réglementer les hauteurs maximales souhaitées pour ces éléments de clôture.

Dans le paragraphe relatif aux portails et entrées de garage, le terme d'emprise publique et de domaine public ne conviennent plus du fait des définitions créées dans le lexique n° 1. Pour que cette règle reste applicable, il convient de modifier les termes, entre voie publique, voie privée et/ou emprise publique, selon l'objectif de la commune. Attention, avec le terme « *préconisé* », cette règle reste une recommandation.

Article Uc 13 :

La notion de « *pleine terre* » doit être définie pour être appliquée. Malheureusement, le lexique n° 1 ne définit que le coefficient de pleine terre qui n'est pas utilisé dans le règlement du PLU.

La phrase « *Un minimum de 40% de la surface des espaces non bâtis devra être maintenus en espaces libres et paysagers dont la moitié devra être traité en espace de pleine terre* » présente plusieurs problématiques. Les espaces libres et les espaces de pleine terre doivent être définis pour être appliqués. Le terme « *traité* » a été remplacé par le terme « *maintenu* » ce qui implique que si les espaces libres et paysagers ne sont pas préexistants alors ils ne pourront pas être imposés. S'ils sont existants, ils doivent être maintenus donc comment la moitié peut-elle être traitée en espace de pleine terre ? Cette règle est difficilement compréhensible et applicable.

La phrase « *ne sont pas considérés comme espaces verts les aires de stationnements enherbées* » ne pourra plus être appliquée puisque les nouvelles règles n'utilisent plus le terme d'espaces verts.

L'exemple fourni est erroné. En effet il ne prend pas en compte 40% du tènement foncier mais 40% des espaces non bâtis du tènement foncier.

Les nouvelles règles correspondent-elles bien à la justification de la commune de renforcer le coefficient biotope et mettre en place un coefficient de pleine terre ?

Toilettage du règlement écrit

Article Uc 12 :

Pour l'application par tranche de 4 logements il serait bien de préciser que, pour le calcul, toute tranche commencée est une tranche due.

Concernant les dimensions minimales des places, la notion de 6m de recul doit être précisée pour éviter tout questionnement sur son application.

Lexique n° 1 :

Il sera nécessaire de préciser que le lexique n° 1 n'est applicable que pour la zone Uc comme indiqué p25.

La justification de cohérence avec l'objectif de la modification est compréhensible mais dommageable.

Une telle distinction entre la zone Uc qui aura ses propres définitions et les autres zones complexifie la compréhension et l'application du règlement du PLU de la commune.

Néanmoins, si le lexique devait s'appliquer à tout le règlement du PLU, il faudrait réviser de nombreuses règles des autres zones pour mise en cohérence, et on s'éloignerait de l'objectif de la modification.

Articles Uc 1 et Uc 2 non modifiés :

La nouvelle nomenclature des destinations et sous-destinations définie par le code de l'urbanisme est applicable à la lecture des règlements de PLU approuvés antérieurement.

Un toilettage des occupations et utilisations du sol interdites ou admises en zone Uc pourrait s'avérer nécessaire pour garder le sens de ce que la commune souhaite admettre ou non en zone Uc.

Les antennes de radiotéléphonies ne peuvent plus être interdites. Ce point doit être supprimé de l'article Uc 1.

L'obligation de réaliser des logements locatifs sociaux à l'article Uc 2 est conditionnée à un tènement foncier supérieur à 5000 m². Or les grands tènements se faisant rares, il semble préférable de conditionner à un seuil de logements ou de surface de plancher, afin d'accélérer la réalisation de logements locatifs sociaux sur la commune et satisfaire à l'obligation de la loi SRU.

Article Uc 4 non modifié :

Concernant l'eau potable, « toute construction nouvelle » doit être remplacée par « toute construction » pour une meilleure application.

Concernant les eaux usées, « *toute construction ou installation nouvelle* » doit être remplacée par « *toute construction à usage d'habitation ou d'activités* » pour une application correcte.

Il serait opportun d'intégrer un paragraphe relatif aux déchets en indiquant que la réalisation d'une aire de collecte des déchets peut être exigée, selon les besoins de l'opération et conformément à la réglementation en vigueur, et qu'il conviendra de se référer au règlement intercommunal de collecte des déchets de la CCPR.

Mise à jour des emplacements réservés

ER n° 52 :

L'emprise est de 365 m² en légende du plan et de 389 m² dans le tableau. Une coquille doit donc être corrigée.

27 MARS 2023

COURRIER "ARRIVÉE"

Monsieur le Maire, Marin GAILLARD

1, place de la mairie

CS 90307

74 807 SAINT PIERRE EN FAUCIGNY cedex

Affaire suivie par : Marie BAR, chargée de mission (mbar@sm3a.com)

Nos réf : C23-0140

Objet : Avis sur le projet de modification n°1 du PLU de Saint Pierre en Faucigny

Pièce jointe : -

Saint-Pierre-en-Faucigny, le 20 mars 2023

Monsieur le Maire, 

Je vous remercie vivement d'avoir associé le SM3A à la consultation menée dans le cadre du projet de modification n°1 du PLU de la commune de Saint Pierre en Faucigny.

La commune de Saint Pierre en Faucigny a approuvé son PLU par délibération en date du 19 avril 2017. Depuis cette date, la dynamique de développement s'est fortement accélérée.

La collectivité souhaite se donner les moyens pour maîtriser cette attractivité. Il s'agit de temporiser le développement de la construction et l'intensification de la densification tout en restant en compatibilité avec le SCOT et en préservant le cadre de vie.

Ce dossier n'appelle pas de remarque de ma part.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de ma parfaite considération.



Le Président,

Bruno FOREL



13 MARS 2023

COURRIER "ARRIVÉE"

Le Président,

Monsieur Marin GAILLARD
Mairie
1 place de la Mairie
CS 90307
74807 SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY

Dossier suivi par :
François BORDELIER
Tel : 04 50 33 72 30
Mail : fbordelier@haute-savoie.cci.fr

Objet : Modification n°1 PLU Saint-Pierre-en-Faucigny
V/Réf :

Annecy, le 10 mars 2023

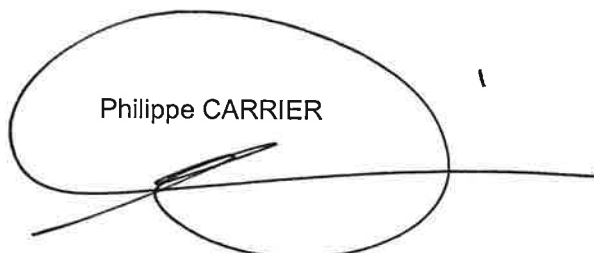
Monsieur le Maire,

La CCI Haute-Savoie a bien reçu le dossier du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, ce dont nous vous remercions.

Après lecture de ce document, la CCI Haute-Savoie n'a pas de remarque particulière à formuler et donne donc un avis favorable quant à cette modification n°1.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes meilleures salutations.

Philippe CARRIER





INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

La Directrice

Dossier suivi par : Gilles FLUTET
Tél. : 04.67.82.16.36
Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

Monsieur le Maire
Mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny
1 place de la Mairie
CS 90307
74807 SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY

V/Réf :

N/Réf : GF/ED/LY/69/23
Objet : Projet de modification n° 1 du PLU
Commune de Saint-Pierre-en-Faucigny

Montreuil, le 26 mai 2023

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 14 mars 2023, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de modification n°1 du PLU de votre commune.

La commune de Saint-Pierre-en-Faucigny est située dans les aires géographiques des AOP (Appellation d'Origine Protégée) "Reblochon ou Reblochon de Savoie" et "Abondance". Elle appartient également aux aires de production des IGP (Indication Géographique Protégée) "Emmental de Savoie", "Pommes et Poires de Savoie ou Pommes de Savoie ou Poires de Savoie", "Tomme de Savoie", "Raclette de Savoie", "Gruyère" et à celle de l'IG (Indication Géographique) des boissons spiritueuses "Génépi des Alpes".

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

L'INAO avait émis un avis défavorable sur le PLU élaboré en 2016 aux motifs notamment d'une importante consommation d'espace et de l'absence d'encadrement du développement sur de grands tènements.

La création des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) prévues dans la modification vient en partie compenser ce deuxième point en permettant à la commune de maîtriser l'aménagement de ces secteurs. Toutefois, la densité prévue est de 10 à 20 logements par hectare. Il conviendrait de préciser pour chacune des OAP les densités applicables. En effet, sur les 4,37 hectares recouverts par les sept nouvelles OAP, il serait possible de créer de 49 à 84 logements, d'après la notice de présentation de la modification. Sur l'OAP 11, couvrant 6526 m², il n'est prévu que 2 à 4 logements, soit une densité de 3 à 6 logements par hectare, ce qui, dans un contexte de gestion économe de l'espace, interpelle. Il est indispensable d'optimiser la consommation d'espace afin de préserver au maximum les espaces agricoles et de ne pas créer de nouveaux besoins de consommation qui pourraient être évités.

Le lien au terroir des AOP et IGP laitières présentes sur votre commune repose en grande partie sur l'origine locale de l'alimentation des animaux et sur le caractère extensif de l'élevage. Compte-tenu des dispositions des cahiers des charges qui imposent un niveau important d'autonomie fourragère et du contexte de réchauffement climatique rendant de plus en plus difficile pour les producteurs le respect de cette exigence, il est essentiel de préserver les prés de fauche et les pâtures. En outre, le maintien en prairie des parcelles (en herbe) proches des bâtiments d'élevage est indispensable au maintien des exploitations laitières, dont plusieurs sont engagées dans les démarches AOP "Abondance", "Reblochon", et IGP "Emmental de Savoie", "Raclette de Savoie" et "Tomme de Savoie".

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

Par ailleurs, la modification prévoit une évolution du règlement en zone U et l'ajout de bâtiments remarquables, qui n'ont pas de conséquence sur les Signes Officiels de la Qualité et de l'Origine (SIQO) mentionnés ci-dessus.

Enfin, un emplacement réservé (ER) est supprimé en zones Ux et Uc, onze emplacements réservés sont créés, la plupart en zone urbaine. L'ER 56, de 384 m² est créé sur une zone Ap (Agricole avec protection paysagère). Bien que la superficie soit limitée, l'INAO regrette ce prélèvement supplémentaire de surface agricole et de potentiel de production sous SIQO.

En conclusion, sous réserve que les remarques développées ci-dessus soient prises en considération, l'INAO ne s'opposera pas à ce projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

La Directrice de l'INAO,

A handwritten signature in blue ink that reads "Carole LY". The signature is written in a cursive style and is underlined with a single horizontal stroke.

Carole LY

Copie : DDT 74

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr



Arenthon
Haute-Savoie

Arenthon, le 21 mars 2023.

MAIRIE DE
ST-PIERRE-EN-FAUCIGNY

27 MARS 2023

COURRIER "ARRIVÉE"

Monsieur Le Maire
Mairie
1, Place de la Mairie
CS90307
74 807 SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY
CEDEX

Dossier suivi par :
Mme RASOLONDRAIBE Holi
Service Urbanisme

Monsieur Le Maire,

Nous accusons réception de votre courrier en date du 08 mars 2023 dans lequel vous nous faites part du projet de la modification de droit commun n°01 de votre PLU.

La commune en a pris connaissance et n'a pas d'observation.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.

Le Maire,
Chantal COUDURIER



Mairie d'Arenthon

22, Route de Reignier – 74800 ARENTHON

Tel : 04 50 25 51 87 - Fax : 09 70 62 36 70 - E-mail : commune.arenthon@orange.fr



**PRÉFET
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

REÇU LE

06 JUN 2023

SERVICE URBANISME
SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY

**Direction départementale
des territoires**

Service aménagement, risques
Pôle aménagement

Anancy, le **05 JUN 2023**

Affaire suivie par Nicolas Meunier

Le préfet de la Haute-Savoie

Tél. : 04.50.33.77.29

à

Mél. : nicolas.meunier@haute-savoie.gouv.fr

Monsieur le maire
de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny

Objet : Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny

Le projet de modification n°1 du plan local de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny a été notifié et réceptionné en préfecture le 9 mars 2023, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification n°1 porte sur les évolutions suivantes :

- création d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles sur les tenements fonciers supérieurs à 5000m² ;
- travail sur les règles de volumétrie et d'implantation de la zone UC et mise en place de coefficients de pleine terre pour favoriser des projets intégrés dans le tissu pavillonnaire ;
- préservation des maisons et parcs remarquables ;
- toilettage des emplacements réservés ;
- précisions de certains articles du règlement.

Comme l'illustre très bien la notice de présentation, la commune rencontre depuis ces cinq dernières années un taux de construction très important. Il s'avère que les règles du PLU permettent des opérations en secteur pavillonnaire dont la densité n'avait pas été anticipée. Aussi, ces nombreuses modifications visent à freiner ce phénomène.

La volonté de la commune s'inscrit en cohérence avec la demande des services de l'État formulée au travers de l'avis sur le nouveau PLH de l'EPCI de freiner la construction sur la commune pour respecter l'équilibre entre les communes en matière de développement prévu par le SCoT. Pour mémoire, comme indiqué dans le PLH, il a été autorisé 1130 logements à Saint-Pierre-en-Faucigny sur la période 2014-2020 alors que le SCoT prévoit un objectif de 960 logements sur la période 2014-2028.

La création d'OAP sur des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine constitue un outil tout à fait adapté pour maîtriser la qualité de l'opération qui sera réalisée et la bonne intégration du programme dans le cadre bâti environnant (morphologie, trame viaire, orientation etc.).

En revanche, la modification du PLU implique dans ces OAP des densités minimales faibles voire très faibles. Or il existe certainement un équilibre entre une opération de 87 logements à l'hectare (exemple mentionné p7 de la notice de présentation) et une opération à 5, 10 ou 20 logements/ha comme le prévoit les nouvelles OAP.

Certaines dents creuses, objet des nouvelles OAP, sont de véritables pépites foncières pour l'avenir qu'un projet à court terme de densité faible ou moyenne viendrait obérer. Le nécessaire freinage du nombre de constructions ne doit pas se faire au détriment du nécessaire renforcement de la modération de la consommation d'espace.

C'est pourquoi, il paraît opportun de rehausser les densités minimales et que ces nouvelles OAP soient accompagnées d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

Par ailleurs, la notice de présentation en page 26 prévoit de faire évoluer l'article Uc12 en passant de 2 à 3 places de stationnement pour les constructions destinées à l'habitation. Même si la zone Uc est principalement à vocation de logements individuels ou intermédiaires, il est possible que des petits logements (T1 à T3) soient réalisés. Or pour ces derniers, l'exigence de trois places de stationnement paraît disproportionnée. Pour limiter l'usage de la voirie publique comme zone de stationnement privé parce que les box sont utilisés à des fins de stockage, il pourrait être demandé dans le PLU d'une part que les places de stationnement ne soient pas fermées et d'autre part que dans les logements collectifs, chaque logement dispose d'un local de rangement extérieur au logement (de type cave ou grenier).

L'ajout d'un lexique définit l'emprise au sol, néanmoins, la notion de piscine n'est pas abordée dans cette rubrique. Le PLU peut intégrer les piscines dans le calcul du coefficient d'emprise au sol, invitant les pétitionnaires à arbitrer entre la taille de leur logement et la possibilité de construire une piscine ou un garage.

La présente modification n'a pas pour objet de traiter de la production de logements sociaux. Comme évoqué lors de la réunion de bilan triennal au titre de l'article 55 de la loi SRU pour votre commune, il apparaît nécessaire d'engager dans les meilleurs délais une nouvelle évolution du PLU pour augmenter significativement la part de logements sociaux au sein de la production nouvelle.

Le dossier approuvé devra être composé de toutes les pièces modifiées constituant le PLU.

Je vous informe, qu'en qualité d'autorité compétente pour publier le PLU, la commune devra le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU). Je vous rappelle que, depuis le 1^{er} janvier 2023, le caractère exécutoire du PLU est conditionné à sa publication sur le GPU.

Vous voudrez bien joindre cet avis au dossier mis à l'enquête publique.

Mes services restent à votre disposition afin de vous accompagner sur ce projet.

Pour le directeur départemental des territoires
Le chef du service aménagement risques



Eloïs DIVOL