

Monsieur Georges LAPERRIERE
Commissaire Enquêteur
1084 Chemin de Champlan
74190 PASSY

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SAINT PIERRE EN FAUCIGNY

ENQUÊTE PUBLIQUE

MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Dossier N° E 23 000043/38

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	1
I - OBJET DE 'ENQUÊTE	2
I/1 – CONTEXTE JURIDIQUE DE L'OPÉRATION	2
I/2 – OBJECTIFS DE LA MODIFICATION	2
I/3 – CONTENU DE LA MODIFICATION N° 1	2
I/4 – VALIDITÉ DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION	6
I/5 – CONTENU DU DOSSIER	6
I/6 – CONSULTATION ET AVIS DES PPA	6
II - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	10
II/1 – DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	10
II/2 – DISPOSITIONS PRÉALABLES A L'ENQUÊTE.....	10
II/3 – VISITE DES TERRAIN	10
II/4 – SIGNATURES ET PARAPHES	10
II/5 – MODALITÉS DE L'ENQUÊTE.....	11
II/6 – PUBLICITÉ ET INFORMATION DU PUBLIC	11
II/7 – PERMANENCES	12
II/8 – CLÔTURE DE L'ENQUÊTE	12
II/9 – RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS	12
II/10 – NOTIFICATION DU PROCES VERBAL D'ENQUÊTE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE	12
III - ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	14

PRÉAMBULE

La commune de Saint Pierre en Faucigny est sise dans la basse vallée de l'Arve et fait partie du bassin de vie du Genevois français.

Le territoire couvre une superficie de 15,86 km² et s'organise à l'échelle de la communauté de commune du pays Rochois qui porte le SCOT du même nom.

Sa population serait estimée à 7 547 habitants en 2022.

I - OBJET DE L'ENQUÊTE

L'arrêté du maire en date du 10 mai 2023 prescrit une enquête préalable à la modification n° 1 du plan locale d'urbanisme.

I/1 – CONTEXTE JURIDIQUE DE L'OPÉRATION

Situation actuelle de la commune en matière d'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme a été approuvé par le conseil municipal, en date du 19 avril 2017 et n'a fait à ce jour que d'une simple mise à jour.

I/2 – OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Est de temporiser le développement galopant 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.

I/3 – CONTENU DE LA MODIFICATION N° 1

S'articule notamment autour :

I/3.1 – création d'opération d'aménagement et de programmations sectorielles (OAP) ;

I/3.1.1 – création d'OAP sur les tènements de plus de 5 000 m².

- ♦ OAP n° 8 secteur du sous Blansin Est.

Ce secteur de 6 000 m², classé en zone UC est éloigné de la centralité. Il est situé en secteur pavillonnaire.

Condition d'ouverture à l'urbanisme du secteur :

l'OAP doit porter sur la totalité de la zone ou en dissociant le secteur en deux comme illustré sur le principe d'aménagement avec les dispositions suivantes :

- constructions de type individuel ou individuel groupé ;
- respect d'une densité minimale de 10 logements par ha et densité maximale de 20 logements à l'hectare ;
- respect des principes de desserte de la zone ;
- l'aménagement des accès devra être anticipé en cohérence avec l'aménagement des accès de l'OAP 9 ;
- création de cheminements piétons/cycles raccordés sur le réseau existant ;

- création d'espaces végétalisés permettant de créer une zone tampon avec les habitations existantes ;
- gestion des eaux pluviales à l'ensemble du secteur et/ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires ;
- raccordement au réseau d'assainissement collectif ;
- dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone ;
- prévoir à l'entrée de la zone un espace pour la collecte des déchets dimensionné en accord avec les services compétents.

Pour les OAP suivantes je n'indique que les dispositions qui diffèrent de l'OAP n° 8 pour l'ouverture à l'urbanisation.

◆ OAP n° 9 secteur de Blansin

Ce secteur a une surface de 10 280 m².

- Conditions d'ouverture à l'urbanisation du secteur :
 - ▲ opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone, réalisable en deux tranches ;
 - ▲ l'aménagement des accès devra être anticipé en cohérence des accès de l'OAP n° 8 ;
 - ▲ les autres conditions ne sont pas différentes que dans l'OAP n° 8.

◆ OAP n° 10 secteur de Talossy

Ce secteur s'étend sur 6 188 m².

- Condition d'ouverture :
 - ▲ opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.
Les accès devront être mutualisés avec ceux des lotissements situés de chaque côté.

◆ OAP n° 11 secteur Les Crets Sud.

Ce secteur de 6 526 m².

Il est situé dans un tissu lâche en secteur pavillonnaire à proximité d'une exploitation agricole.

Compte tenu de la préservation d'un boisement et du périmètre de 50 m d'inconstructibilité autour de l'exploitation agricole sur 3 400 m² sont constructibles.

- Condition d'ouverture :

- ▲ opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone ;
- ▲ respect d'une densité minimale de 5 logements par ha et une densité maximale de 10 logements par hectare.

◆ OAP n° 12 secteur de Toisinges.

Ce secteur de 5 300 m² est situé en secteur mixte économique d'un côté de la route départementale et pavillonnaire de l'autre côté.

Il est à prévoir un aménagement routier prioritairement par la route d'Arenthon et un accès piéton et cycle sécurisé sur la rue de Bajolet.

- Condition d'ouverture :

- ▲ sécurisation de l'accès par la RD (route départementale).

◆ OAP n° 13 secteur Les Noyers.

Ce secteur de 6 017 m².

- Condition d'ouverture :

- ▲ l'accès devra être mutualisé avec celui du lotissement situé à l'ouest.

I/3.1.2 – Création d'une orientation d'aménagement et de programmation sur un tènement de moins de 5 000 m².

◆ OAP n° 14 secteur Bornette Nord.

Ce secteur de 3 412 m², en secteur dense.

- Condition d'ouverture :

- ▲ respect d'une densité minimale de 35 logements à l'hectare et une densité maximale de 45 logements à l'ha et un minima de 30 % des logements, en logements sociaux.

I/3.2 – Le règlement graphique.

- ◆ Est modifié les emplacements réservés (1 suppression, 11 créations). Les nouveaux ER ont pour objectif de créer des parkings sécurisés, une voirie ou aménager des voies cyclables.

- ◆ Repérage de bâtis remarquables supplémentaires.
Quatre nouveaux bâtis sont repérés par un rond rouge sur le plan de zonage pour leurs caractéristiques patrimoniales, architecturales et historiques, et leurs localisations.
- ◆ Prise en compte des périmètres des nouvelles OAP.
La création des sept nouveaux secteurs d'OAP suppose l'adaptation du zonage pour faire apparaître les périmètres (entourage pointillé rouge).

I/3.3 – Modifications du règlement écrit.

- ◆ Concerne notamment :
 - ▲ les implantations des constructions ;
 - ▲ par rapport aux voies où sont ajoutées les voies privées ;
 - ▲ par rapport aux limites séparatives portées à 5 m. ainsi qu'aux limites de la division parcellaire (à l'exception des constructions individuelles mitoyennes) ;
 - ▲ les constructions annexes édifiées jusqu'en limite de propriété dont la hauteur est limitée à 3,50 m. (au lieu de 3,80 m.) et que la longueur de façade ne dépasse pas 6 m. (au lieu de 8 m.).
Par ailleurs des longueurs des façades bordant les propriétés voisines ne peuvent excéder 9 m ;
 - ▲ implantation des piscines doit respecter une distance de 3 m. minimum entre le bassin de la piscine et les limites séparatives ;
 - ▲ La distance des constructions disjointes implantées sur une même propriété sera de 8 m. minimum. (Les annexes ne sont pas concernées) ;
 - ▲ Par rapport aux règles d'urbanisme :
 - le CES est réduit de 0,25 à 0,20 ;
 - la hauteur de la construction est limitée à 9 m. (au lieu de 12) et un gabarit maximum de R+2+C.
Le premier niveau d'habitation devra être intégralement au-dessus du terrain naturel ;
 - les règles de remblaiement et d'affouillement nécessaires pour accéder au garage sont précisées ;
 - les espaces non bâtis devront être en pleine terre et végétalisés ;
 - règlementer le stationnement des véhicules (3 places par logement au lieu de 2).

I/4 – VALIDITÉ DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

La modification ne doit pas :

- changer les orientations définies par le PADD ;
- 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 des évolutions de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser (on est déjà en zone UC constructible).
- Ne crée pas des OAP de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.

Par ailleurs les différents points envisagés ne sont pas, non plus, en contradiction avec la législation (articles L 153-36 à L 153-41 du code de l'urbanisme).

I/5 – CONTENU DU DOSSIER

- Délibération du CM du 19 octobre 2022 lançant la procédure de modification.
- Arrêté du maire de Saint Pierre en Faucigny du 10 mai 2023.
- Notice de présentation de la modification n° 1 du PLU de Saint Pierre en Faucigny.
- Avis des personnes publiques associées ou consultées.
- Avis de la MRAE.
- Registre d'enquête.
- Avis d'ouverture d'enquête publique.

I/6 – CONSULTATION ET AVIS DES PPA

I/6.1 – CONSULTATION DES PPA

- ✦ Préfecture de la Haute-Savoie.
- ✦ DDT Haute-Savoie Service Aménagement et Risques.

- ✚ Conseil Régional.
- ✚ Conseil Départemental.
- ✚ Communauté de Communes du pays Rochois.
- ✚ Communauté de Communes Faucigny Glières.
- ✚ S.M.3.A..
- ✚ Chambre du Commerce et d'Industrie.
- ✚ Chambre des Métiers et de l'Artisanat.
- ✚ Chambre d'Agriculture.
- ✚ Bonneville.
- ✚ Petit Bornand Les Glières.
- ✚ Saint Laurent.
- ✚ Amancy.
- ✚ Arenthon.
- ✚ INAO.
- ✚ S.M.4.C.C..
- ✚ C.R.P.F..

I/6.2 – RÉPONSES DE PPA

- Commune Arenthon :
pas d'observation.
- CCI Haute-Savoie :
avis favorable.
- S.M.3.A. :
pas de remarque.

➤ **INAO :**

- ▲ explique que la densité prévue, est incompatible avec une gestion économique de l'espace.

Ajoute que le maintien en prairie des parcelles (en herbe) proches des bâtiments d'élevage indispensable au maintien des exploitations agricoles.

Par ailleurs, l'INAO regrette le prélèvement supplémentaire de surface agricole créée par la création de l'ER 56 de 384 m².

Sous réserve que les remarques ci-dessus soient prises en considération, l'INAO ne s'opposera pas à ce projet

AVIS DU C.E. :

dans le cadre d'une modification il n'est pas possible de porter atteinte à une zone agricole qu'elle que soit la surface.

Par ailleurs, il me paraît inopportun de proposer de la construction la prairie en herbe proche des bâtiments d'élevage bien que situé au-delà des 50 m. réglementaire.

➤ **Communauté de commune le pays Rochois :**

Avis favorable.

Informe qu'un courrier complémentaire lui sera adressé dans le cadre du service commun d'instruction au droit des sols et de son appui aux communes sur le projet de modification du règlement écrit.

AVIS DU C.E. :

Celle-ci est compétente en matière de SCOT et malgré cela elle se contente de dire que la modification n'ajoute pas de nouvelles zones constructibles alors que les objectifs du SCOT en matière de construction sont déjà dépassés. Elle ajoute que la modification s'inscrit dans les objectifs du PLU sans autres précisions.

➤ **Préfet de la Haute-Savoie – DDT :**

- Je signale que la réponse de la DDT n'ait arrivé que le 6 juin, et, mise par la commune, au dossier à cette date ;
- pour l'état la création d'OAP au sein de l'enveloppe urbaine constitue un outil tout à fait adapté pour maîtriser la qualité de l'opération.

Cependant, la modification du PLU implique de ces OAP des densités minimales faibles voire très faibles (5, 10 ou 20 logements/ha). Le nécessaire freinage du nombre de constructions ne doit pas se faire au détriment du nécessaire renforcement de la consommation de l'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.

AVIS DU C.E. :

Je partage tout à fait l'avis de la DDT.
J'ajoute qu'il me paraît souhaitable que l'ordonnancement du phasage de l'ouverture à l'urbanisation propose des dates limites afin d'éviter la surenchère ou la concurrence entre les programmes.

Par ailleurs la MRAE a dispensé la commune d'une étude environnementale dans le cadre du cas par cas.

II - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

II/1 – DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision du 22 mars 2023, le président a désigné Monsieur Georges LAPERRIERE, en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative à la modification n° 1 du PLU de la commune de Saint Pierre en Faucigny.

II/2 – DISPOSITIONS PRÉALABLES A L'ENQUÊTE

- J'ai pris contact avec la mairie de Saint Pierre en Faucigny semaine 14 qui m'a indiqué attendre l'avis de la MRAE.
- Le 3 mai, j'ai rencontré Madame GRAF Catherine, DGS, et M. ROYER Raphael, responsable de l'urbanisme. Nous avons fixé les jours de permanence. J'ai emmené à cette occasion le dossier d'enquête.
- J'ai reçu, par courrier électronique l'arrêté d'ouverture de l'enquête ainsi que les avis de la commune d'Arenthon, de la CCI, de SM3A et MRAE le 15 mai 2023, celui de l'INAO le 26.
- Communauté de commune du pays Rochois. Avis favorable accompagné des observations/recommandations sur le projet de rectification du règlement écrit reçu le 1^{er} juin.
- J'ai récupéré l'avis de la DDT lors de la visite de terrain en compagnie de M. ROYER.

II/3 – VISITE DE TERRAIN

J'ai effectué une visite de terrain le 5 juin 2023 en présence de M. Raphael ROYER.

II/4 – SIGNATURES ET PARAPHES

J'ai signé et paraphé le dossier le 5 juin 2023, en me présentant en mairie de Saint Pierre en Faucigny une demi-heure avant l'ouverture de l'enquête.

II/5 – MODALITÉ DE L'ENQUÊTE

Conformément à l'arrêté du maire de Saint Pierre en Faucigny du 10 mai 2023, l'enquête s'est déroulée dans ladite commune du 5 juin au 7 juillet 2023 soit 33 jours consécutifs.

II/6 – PUBLICITÉ ET INFORMATION DU PUBLIC

- J'ai constaté que l'avis d'enquête était affiché à la porte de la mairie à chacune de mes permanences.
- Publication dans la presse.
 - Première publication (au moins 15 jours avant début de l'enquête) :
 - ◆ le Dauphiné Libéré le 28 avril 2023 ;
 - ◆ le Messenger le 27 avril 2023.
 - Deuxième publication (dans la première semaine de l'enquête) :
 - ◆ le Dauphiné Libéré le 6 juin 2023 ;
 - ◆ le Messenger le 8 juin 2023.

II/6.1 – LES MODALITÉS DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

- Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête papier sont déposés à la mairie de Saint Pierre en Faucigny aux jours et heures d'ouverture.
- Les pièces du dossier soumis à l'enquête sont consultables sur le site internet de la commune.
- Un accès gratuit au dossier est également possible sur un poste informatique qui sera mis à disposition au sein du service d'urbanisme.

II/6.2 – RECUEIL DES OBSERVATIONS

Pendant la durée de l'enquête, du lundi 5 juin (9h00) au vendredi 7 juillet (17h00) le public peut déposer ses observations à l'attention du commissaire enquêteur.

- Sur un registre d'enquête papier mis à la disposition du public.

➤ Peut adresser ses observations par voie postale au commissaire enquêteur à la mairie de Saint Pierre en Faucigny, Monsieur le commissaire enquêteur, 1 place de la Mairie.

➤ Peut adresser ses observations par courriel sur le site de la commune.

II/7 – PERMANENCES

J'ai siégé les :

- lundi 5 juin 2023 de 9h00 à 12h00 ;
- samedi 24 juin 2023 de 9h00 à 12h00 ;
- vendredi 7 juillet 2023 de 14h20 à 17h00.

J'ai prévenu la commune de mon retard, ayant oublié tous moyens de paiement pour l'autoroute. Ce retard a été sans conséquence sur la réception du public.

II/8 – CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

J'ai clos le dossier le 27 juillet 2 à 17H00 et emmené le dossier.

II/9 – RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS

J'ai reçu 16 requêtes dont 4 par l'intermédiaire de l'adresse mail de la commune. Par ailleurs, j'ai reçu 14 personnes à mes permanences.

II/10 – NOTIFICATION DU PROCES VERBAL D'ENQUÊTE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE

II/10.1 – RÉDACTION DU PV (annexe 1)

A l'issue de la clôture de l'enquête par le commissaire enquêteur le 7 juillet 2023, il a été fixée la date du PV des observations écrites ou orales et courriers recueillis en cours d'enquête afin qu'il lui soit communiqué dans les huit jours.

II/10.2 – RÉCEPTION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Madame Catherine CRAF, DGS de la commune et monsieur Gabriel ROYER responsable du service urbanisme m'ont reçu le 13 juillet 2023. J'ai commenté les points soulevés lors de l'enquête et échangé sur les principales demandes formulées par les personnes publiques associées.

J'ai invité le maître d'ouvrage à m'apporter les réponses dans le délai de 15 jours.

II/10.3 – RÉPONSE DU PÉTITIONNAIRE

J'ai reçu une réponse par courrier électronique le mardi 18 juillet et le 21 juillet par courrier postal en recommandé avec accusé de réception.

III – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

✚ France Nature Environnement Haute-Savoie

Dénonce :

- la non concordance avec les objectifs du SCOT du Pays Rochois et du nombre de logements autorisés. Pour le SCOT 960 logements sont autorisés entre 2014 et fin 2029. Or la commune de Saint Pierre en Faucigny a accordé 105 logements pour la période 2017 – 2022 ;
- l'artificialisation excessive des espaces utilisés par l'agriculture (objectif ZAN) ;
- par ailleurs pose le problème de l'alimentation en eau de tout le territoire Rochois. Au total préconise une pause dans la délivrance des permis de construire.

✚ Madame MARZIO Jacqueline

Reprends un discours similaire sur le nombre de logements déjà atteint, par rapport aux quotas autorisés par le SCOT, en 2029.

Elle y ajoute les problèmes liés à l'impact de ces constructions, notamment, gestion des déchets inertes, prix de l'immobilier, installation de jeunes agriculteurs.

✚ MASSON Philippe pour Nature et Environnement en Pays Rochois

- Reprends les objectifs du SCOT :
 - ◆ 900 logements à produire entre 2014 et 2029 ;
 - ◆ typologie à respecter 60 % logements collectifs, 30 % intermédiaires et 10 % habitats individuels ;
 - ◆ avec une consommation d'espace pour les réaliser de 150 m² pour un logement collectif, 350 m² pour un logement intermédiaire et 850 m² pour un habitat individuel ;
 - ◆ donne les raisons qui expliquent le dépassement des objectifs du SCOT, notamment des zones dédiées à l'habitat trop importantes (y compris zones Ua, Ub, Uc et AU) ;
 - ◆ problème de l'alimentation en eau potable avec l'augmentation de la population estimée à minima à 41 200 habitants en 2030 pour la CCPR ;
 - ◆ explicite les données confuses, partielles, imprécises de la notice de présentation ;
 - ◆ rappelle les objectifs de la municipalité en créant 9 OAP sectorielles avec leurs caractéristiques ;
 - ◆ indique notamment que dans le règlement l'augmentation du nombre de place de stationnement va à l'encontre du Schéma Régional Climat-Air-Energie.

Au total l'avis de France Nature Environnement au Pays Rochois est :

- la modification n° 1 du PLU proposée n'est pas adaptée à la situation ;
- la comptabilité avec le SDAGE reste à prouver ;
- la comptabilité du PLU modifiée avec la SRCAE reste à établir ;
- l'incompatibilité du PLU avec le SCOT du Pays Rochois a été largement démontrée.

✚ **Marie FISCHER et Benoit CHAMBOURDON**
Elus à la communauté de commune du Pays Rochois

Cette modification du PLU ne semble pas en adéquation avec les orientations du schéma de cohérence territoriale en vigueur.

Les modifications proposées semblent s'écarter des principes et des objectifs énoncés dans le SCOT quant :

- au niveau de l'augmentation de la population ;
- au nombre de logements avec 1440 logements alors que le SCOT limitait les constructions à 960 logements. Le quota était dépassé dès 2020 (à la moitié de la durée du SCOT).

Nous ne comprenons pas comment une modification du PLU peut ignorer ces dépassements qui ont des conséquences directes sur notre territoire notamment :

- perte de biodiversité ;
- perte de terres agricoles ;
- modification du cycle hydrologique ;
- impact sur la qualité de l'eau ;
- effet sur le climat urbain ;
- perte des services écosystémiques ;
- contribution au dérèglement climatique ;
- pollution de l'air ;
- dégradation des services publics.

RÉPONSE DE LA COMMUNE :

Le bilan du SCOT réalisé par la CCPR indique que le développement urbain du pays Rochois apparaît plus rapide que les objectifs fixés par le SCOT.

Cependant la DDT dans son avis du 5 juin 2023, relève que la volonté de la commune s'inscrit en cohérence avec la demande des services de l'état de freiner la construction sur la commune.

Par délibération du 25 avril 2023, le CCPR a émis un avis favorable à la modification n° 1 du PLU en indiquant qu'elle répond à l'orientation n° 2 « maîtriser les extensions urbaines et avec l'encadrement du développement en zone déjà constructible par de nouvelles OAP, et que le projet de modification s'inscrit également dans les objectifs de productions de logements inscrit dans PLU ».

AVIS DU C.E. :

Je constate que la commune dans sa réponse à mon PV s'appuie que sur une partie des réponses des services de l'état (DDT) et oublie d'indiquer notamment :

- 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 de l'espace ;
- il apparaît nécessaire d'engager dans les meilleurs délais une nouvelle évolution du PLU pour augmente significativement la part des logements sociaux ;
- au total je constate que les services de l'état ne formulent pas un avis favorable ;
- par ailleurs, je regrette que la CCE le pays Rochois compétant au niveau du SCOT ce contente d'écrire que la modification n'ajoute pas de nouvelle zone constructible et qu'elle s'inscrit dans les objectifs du PLU sans rien justifier quant à l'état du dépassement des objectifs du SCOT sur la commune de Saint Pierre en Faucigny.

✚ Demande de M. MONTAND Michel OAP9, Parcelles 82 – 84, secteur Blansin

Est venu vérifier que son projet de lotissement de 7 lots d'une surface minimum de 500 m² n'ait pas remis en cause par cette modification.

RÉPONSE DE LA COMMUNE :

Les parcelles AP 82 et AP 84 concernent une partie de l'OAP n° 8 que totalise 6 000 m², soit une possibilité de construction de 6 à 12 logements sur la globalité de l'OAP.

AVIS DU C.E. :

Dont acte.

✚ **Demande de M. CONTAT JérémY**

Conteste l'emplacement réservé n° 62 rue de Danguy et notamment l'emprise sur ses parcelles 1671 et 203 alors qu'un arrêté d'alignement lui a été délivré par la commune. Par contre il est favorable à l'élargissement.

✚ **M. et Mme SANNA**

- S'opposent à l'élargissement de la rue de la Serthaz car déjà assez large (8,50 m).
- Ne veulent pas d'emplacement de conteneur poubelles dans l'angle de la rue de la Serthaz et rue de Danguy.
- Pour l'élargissement de la rue de Danguy, ils ne sont pas d'accord avec l'élargissement que si le projet respecte les 80 cm aménagés le long du mur protégeant notre propriété.

✚ **M. DONZEL Michel**

Parcelle 1500 rue de Danguy

Pas d'accord avec l'élargissement proposé (porte de garage).

RÉPONSE DE LA COMMUNE :

La vocation des emplacements réservés 59 à 62 est de permettre la réalisation du projet d'élargissement de la rue de Danguy à 5 m. afin de la sécuriser car elle constitue une voie dangereuse compte tenu de son étroitesse. Elle dessert une dizaine de propriétés riveraines et est également habituellement fréquentée par des engins agricoles.

AVIS DU C.E. :

Ces nouveaux ER semblent logiques et n'ont aucune influence sur l'économie générale du PADD.

✚ **Association culturelle bouddhiste de Haute-Savoie**
OAP n° 12 secteur de Toisinge

Informe d'un projet futur avec une salle de méditation et quelques chambres de repos et parking pour les fidèles, bâtisse d'environ 160 m² de plain-pied.

RÉPONSE DE LA COMMUNE :

L'OAP n° 12 n'est pas nécessairement incompatible avec le projet évoqué sous réserve de la destination du ou des bâtiments qui doit être autorisée par les articles 1 et 2 de la zone Uc.

AVIS DU C.E. :

J'ai moi-même attiré l'attention de la commune sur cette problématique lors de la remise du PV.

✚ **M. PERROTON Olivier**

Propose :

- l'article L 151 – 28 du code de l'urbanisme devra être clairement affirmé dans la modification du PLU ;
- le recours à des CES devra être écarté ;
- la séparation de 8 m entre les constructions aboutirait au mitage du territoire urbain entre unités urbanisées.
Il serait préférable d'avoir des réserves vertes à l'aide de l'élaboration de plan de quartiers.
Préconise un plan global d'aménagement autour des bâtiments historiques à conserver ;
- la limitation à 9 mètres (au lieu de 12 m) est contraire aux objectifs de la loi ALUR ;
- le nombre de place de stationnement est inadéquat par parcelle. Propose l'implantation de multiples parkings représentant 40 % de chaque surface de la zone Uc ;
- quel est l'intérêt d'avoir un niveau de comble avec une pente à 30 %.

RÉPONSE DE LA COMMUNE :

Dont acte.

AVIS DU C.E. :

La communauté de commune du pays Rochois propose une typologie commune au règlement de différentes communes. Je trouve cette disposition intéressante dans le cadre de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme.

✚ **M. MARGOLLIET Patrick** **OAP n° 11**

- Conteste l'OAP ;
- Demande que la parcelle 356 dont il est propriétaire soit classée en zone agricole.

RÉPONSE DE LA COMMUNE :

Le classement de la zone A de la seule parcelle E 356 ne paraît pas cohérent dans le cadre de la modification du PLU. De plus, il constituerait une dent creuse à l'intérieur d'une zone déjà urbanisée et desservie en voies et réseaux publics.

AVIS DU C.E. :

C'est moi-même qui ai proposé à M. MARGOLLIET un classement en zone agricole lors d'une de mes permanences. Dans le cadre d'une révision du PLU je proposerais de mettre toute l'OAP en STECAL à vocation agricole.

La commune maintient la création de l'ER 56 en zone agricole car nécessaire pour la réalisation du schéma de mobilité douce intercommunal.

J'émetts la plus grande réserve sur ce choix car contraire à l'article L 153-41 du code de l'urbanisme qui indique qu'une modification ne doit pas réduire une zone agricole.

✚ **M. TERRIER Thierry**

Demande le reclassement en zone Uc des parcelles cadastrées section E lieu-dit « Chez Lalliard » n° 1328 et 1325.

✚ **Mme BIGEX Mireille et SADDIER Marie-Laure**

Demandent que les parcelles 1127 – 1125 classées agricoles deviennent constructibles.

✦ **M. MALLINJOURD Jean-Paul**
Parcelle 1697 – Lieu-dit Marchoux

Classée naturelle devienne constructible.

Par ailleurs, demandent que leurs parcelles respectives classées en zone agricole ou naturelles soient reclassées en zones constructibles.

RÉPONSE DE LA COMMUNE :

La modification n° 1 ne prévoit pas d'ouverture à l'urbanisation.

AVIS DU C.E. :

Ne relève pas de la modification.

Fait à PASSY, le 4 août 2023

Commissaire Enquêteur
Georges LAPERRIERE



Monsieur Georges LAPERRIERE
Commissaire Enquêteur
1084 Chemin de Champlan
74190 PASSY

Avis n°1 du
04 Août 2023
communiqué à
titre informatif

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE SAINT PIERRE EN FAUCIGNY

MODIFICATION N° 1
DU PLU DE SAINT PIERRE EN FAUCIGNY

CONCLUSIONS MOTIVÉES
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Décision N° E 23008 043/38

SOMMAIRE

1	RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE	1
2	EXPOSÉ DES MOTIFS ET CONCLUSIONS	1
	2.1 EXPOSE DES MOTIFS	1
	2.2 CONCLUSIONS MOTIVEES.....	2

Le PLU de Saint Pierre en Faucigny a été approuvé par délibération du conseil municipal du 24 octobre 2022.

Suivant l'arrêté du 10 mai 2023 du maire de Saint Pierre en Faucigny, l'enquête s'est déroulée du 5 juin au 7 juillet 2023.

1 RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

- ✦ La création d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur des tènements fonciers supérieurs à 5 000 m² et un tènement de moins de 3 000 m².
- ✦ Un travail de 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 bâtis remarquables.
- ✦ Toilettage du règlement écrit.
- ✦ Mise à jour des emplacements réservés.

2 EXPOSÉ DES MOTIFS ET CONCLUSIONS

2.1 EXPOSÉ DES MOTIFS

2.1.1 SUR LA PROCÉDURE ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Vu, avant l'ouverture de l'enquête, les affichages et les mesures d'information auprès du public.

Vu les conditions de tenu des permanences au cours desquelles le public est venu déposer dans le calme, que toutes les observations ont été recueillies, que l'enquête s'est déroulée sans aucun incident.

Vu le rapport d'enquête faisant l'objet d'un document séparé qui comporte le rappel de celle-ci, la liste des pièces figurant au dossier d'enquête, une synthèse des observations au public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

J'ESTIME

- Que l'enquête s'est déroulée réglementairement et qu'elle a été conduite en toute indépendance.
- Que la procédure de modification par son objet respecte strictement le champ d'application des articles L 153-36 et 153-41 du code de l'urbanisme.

2.1.2 SUR LA PROCÉDURE ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- Vu la liste des pièces figurant dans le dossier d'enquête et énumérées dans le rapport d'enquête.
- Vu que le dossier a été conservé complet dans sa totalité du début à la fin de l'enquête.
- Vu le procès-verbal d'enquête et les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public et des PPA.

J'ESTIME

- Que l'enquête s'est déroulée règlementairement.

2.2 CONCLUSIONS MOTIVÉES

✚ En ce qui concerne le repérage des bâtiments remarquables supplémentaires, je pense qu'il s'agit d'une bonne mesure afin de ne pas banaliser la qualité paysagère de la commune.

✚ Le projet supprime 1 emplacement réservé et en crée 11 nouveaux.

Je pense qu'il est important pour une commune d'ainsi prévoir les aménagements futurs. Cependant dans la réponse à mon PV la commune s'obstine à conserver la création de l'ER 56, comme étant nécessaire à la réalisation du schéma de mobilité douce intercommunal, alors qu'il impute une zone agricole.

Pour moi cela est interdit dans le cadre d'une modification (ce qui d'ailleurs est indiqué dans la notice de présentation P. 45).

✚ **Je considère que la commune ne respecte pas les engagements du SCOT :**

- **tant au niveau de l'augmentation de la population 2,7 % d'augmentation entre 2014 et 2020 alors que le SCOT n'en autorise que 1,9 % ;**
- **qu'au niveau du nombre de logements (960 prévus, pour la période 2014 - 2028, Saint Pierre en Faucigny en a accordé 1130 sur la période 2014 – 2020, un quota dépassé à mi-parcours du SCOT, alors qu'il reste des dents creuses, en zones U, de moindre surface qui donnent une potentialité de construction certaine.**

Au total le projet ne respecte pas l'esprit des textes qui depuis la loi SRU et jusqu'à la loi Climat Résilience favorise une densification de l'habitat pour éviter un étalement urbain ; or le règlement prévoit le contraire (CES réduit de 0,25 à 0,20, hauteur réduite de 12 m. à 9 m., densités minimales faibles).

J'ajoute que le projet prévoit un minimum de logements sociaux (moins de 5).

Aussi je ne peux pas donner un avis favorable et propose, pour garantir un développement global cohérent, d'instaurer, au titre de l'article L 424-1 du code de l'urbanisme un périmètre de sursis à statuer sur l'ensemble des OAP désignées dans l'enquête portant sur la modification n° 1 du PLU, jusqu'à l'établissement du PADD approuvé d'un projet de révision.

Fait à PASSY, le 4 août 2023

Commissaire Enquêteur
Georges LAPERRIERE



Paris le 16 Août

MAIRIE DE
ST-PIERRE-EN-FAUCIGNY

18 AOUT 2023

COURRIER "ARRIVÉE"

Madame la DGS

Comme je l'ai déjà indiqué téléphoniquement à M^r Boyer, le TA m'a contacté pour m'indiquer "j'ai un doute à la lecture de vos conclusions, si vous émettez un avis favorable avec réserve ou un avis défavorable. Pourriez vous me confirmer votre avis de manière explicite, avis défavorable ou avis favorable sous réserve d'instaurer un périmètre de nuisis à statuer."

Pour moi, je considère que l'instauration d'un périmètre de nuisis à statuer était une proposition et non pas une réserve et dans le doute de sa faisabilité (ne connaissant pas la réponse de la DDT) j'é confirme mon avis défavorable.

Je vous prie donc de substituer les pages ci-jointes à mon avis

bien cordialement



G Laperrière

Monsieur Georges LAPERRIERE
Commissaire Enquêteur
1084 Chemin de Champlan
74190 PASSY

*Avis définitif substitué
à la demande du
commissaire enquêteur
suite à la demande du
Tribunal Administratif*

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE SAINT PIERRE EN FAUCIGNY

**MODIFICATION N° 1
DU PLU DE SAINT PIERRE EN FAUCIGNY**

**CONCLUSIONS MOTIVÉES
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Décision N° E 23008 043/38

SOMMAIRE

1	RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE	1
2	EXPOSÉ DES MOTIFS ET CONCLUSIONS	1
2.1	EXPOSE DES MOTIFS	1
2.2	CONCLUSIONS MOTIVEES.....	2

Le PLU de Saint Pierre en Faucigny a été approuvé par délibération du conseil municipal du 24 octobre 2022.

Suivant l'arrêté du 10 mai 2023 du maire de Saint Pierre en Faucigny, l'enquête s'est déroulée du 5 juin au 7 juillet 2023.

1 RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

- ✦ La création d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur des tènements fonciers supérieurs à 5 000 m² et un tènement de moins de 3 000 m².
- ✦ Un travail de 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 bâtis remarquables.
- ✦ Toilettage du règlement écrit.
- ✦ Mise à jour des emplacements réservés.

2 EXPOSÉ DES MOTIFS ET CONCLUSIONS

2.1 EXPOSÉ DES MOTIFS

2.1.1 SUR LA PROCÉDURE ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Vu, avant l'ouverture de l'enquête, les affichages et les mesures d'information auprès du public.

Vu les conditions de tenu des permanences au cours desquelles le public est venu déposer dans le calme, que toutes les observations ont été recueillies, que l'enquête s'est déroulée sans aucun incident.

Vu le rapport d'enquête faisant l'objet d'un document séparé qui comporte le rappel de celle-ci, la liste des pièces figurant au dossier d'enquête, une synthèse des observations au public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

J'ESTIME

- Que l'enquête s'est déroulée réglementairement et qu'elle a été conduite en toute indépendance.
- Que la procédure de modification par son objet respecte strictement le champ d'application des articles L 153-36 et 153-41 du code de l'urbanisme.

2.1.2 SUR LA PROCÉDURE ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- Vu la liste des pièces figurant dans le dossier d'enquête et énumérées dans le rapport d'enquête.
- Vu que le dossier a été conservé complet dans sa totalité du début à la fin de l'enquête.
- Vu le procès-verbal d'enquête et les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public et des PPA.

J'ESTIME

- Que l'enquête s'est déroulée règlementairement.

2.2 CONCLUSIONS MOTIVÉES

✚ En ce qui concerne le repérage des bâtiments remarquables supplémentaires, je pense qu'il s'agit d'une bonne mesure afin de ne pas banaliser la qualité paysagère de la commune.

✚ Le projet supprime 1 emplacement réservé et en crée 11 nouveaux.

Je pense qu'il est important pour une commune d'ainsi prévoir les aménagements futurs. Cependant dans la réponse à mon PV la commune s'obstine à conserver la création de l'ER 56, comme étant nécessaire à la réalisation du schéma de mobilité douce intercommunal, alors qu'il impute une zone agricole.

Pour moi cela est interdit dans le cadre d'une modification (ce qui d'ailleurs est indiqué dans la notice de présentation P. 45).

✚ Je considère que la commune ne respecte pas les engagements du SCOT :

- ***tant au niveau de l'augmentation de la population 2,7 % d'augmentation entre 2014 et 2020 alors que le SCOT n'en autorise que 1,9 % ;***
- ***qu'au niveau du nombre de logements (960 prévus, pour la période 2014 - 2028, Saint Pierre en Faucigny en a accordé 1130 sur la période 2014 – 2020, un quota dépassé à mi-parcours du SCOT, alors qu'il reste des dents creuses, en zones U, de moindre surface qui donnent une potentialité de construction certaine.***

Au total le projet ne respecte pas l'esprit des textes qui depuis la loi SRU et jusqu'à la loi Climat Résilience favorise une densification de l'habitat pour éviter un étalement urbain ; or le règlement prévoit le contraire (CES réduit de 0,25 à 0,20, hauteur réduite de 12 m. à 9 m., densités minimales faibles).

J'ajoute que le projet prévoit un minimum de logements sociaux (moins de 5).

AUSSI JE DONNE UN AVIS DÉFAVORABLE.

Fait à PASSY, le 4 août 2023

Commissaire Enquêteur
Georges LAPERRIERE

