

## EXTRAIT

### DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**COMMUNE DE  
SAINT PIERRE  
EN  
FAUCIGNY  
(Haute-Savoie)**

**Nombre de Conseillers :**  
en exercice 27

**Présents :** 22

**Votants :** 25

#### OBJET :

**N°DCM2024-33**

**Lancement de la  
démarche d'instauration  
d'un périmètre d'études  
sur le secteur de l'avenue  
de la République**

L'an deux mille vingt-quatre -----

le vingt-neuf mai à dix-neuf heures le Conseil Municipal de la commune de SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY (74),

dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire en Mairie sous la présidence de M. Marin GAILLARD, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 22 mai 2024

**PRESENTS :** Marin GAILLARD (Maire, Président); Valérie BOUVIER, Laurence PARROT-SCHOPPHOFF, Eddi ETIENNE, Guy DUJOURD'HUI, Jocelyne BURNIER, Dominique CORNET, Anne-Dominique VAUDEY, Dominique SAULNIER, Hervé MILESI, Jean-Philippe LANSARD, Véronique COTTON, Valérie CHAUVIGNÉ, Nicolas TRUBERT, Stéphane BOUVARD, Laure CHESSEL-BUTTAY, Alexandre PESSEY-GIROD, Stéphanie CONTAT, Gaëlle RANGHIERO, Fernand METRAL, Alexandre CHUARD, Valentin VAUDEY.

**ABSENTS REPRÉSENTÉS procurations :** Daniel BUFFLIER, Jean-Claude BESSON, François GONON,

**ABSENTS :** Arnaud BOUVARD, Léa LUTTRINGER.

**SECRETAIRE :** Fernand METRAL est désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par le conseil municipal par délibération n° DCM2017-24 du 19 avril 2017 avec de grands objectifs affichés dans le PADD, dont notamment la maîtrise du développement urbain et la valorisation du cadre de vie des habitants ainsi que le renforcement du centre-ville à partir d'un projet qui permette à Saint-Pierre de retrouver une véritable centralité.

Dans ce cadre, une 1<sup>ère</sup> OAP a été définie entre la mairie et le cimetière pour l'aménagement du centre-ville afin d'assurer une mixité de fonctions dans le cœur de ville avec la création d'espaces d'intérêt général et de lieux de vie.

Ce PLU a fait l'objet d'une modification n° 1 approuvée par DCM2023-53 en date du 14 septembre 2023, afin de temporiser le développement de la construction et l'intensification de la densification de la zone Uc.

Dans un contexte de constructions importantes ces dernières années et dans le cadre du développement futur du centre-ville, il apparaît aujourd'hui souhaitable de réfléchir aux conditions d'urbanisation et de programmation du secteur et de préserver cette nouvelle extension tout en reconnaissant sa localisation stratégique sur un périmètre s'étalant le long de l'avenue de la République, de l'avenue de la Plaine à la route des gorges du Borne et intégrant la rue des Savoie et une partie de la rue des Plantées.

En effet, l'avenue de la République est bordée par des bâtiments de hauteurs variables, parfois vétustes et présente un tissu urbain hétérogène, mêlant à la fois de l'habitat collectif et de l'habitat individuel, témoignant d'une juxtaposition d'opérations immobilières sans cohérence d'ensemble et sans réelle identité structurante.

Certifié exécutoire

Télétransmis en Sous  
Préfecture le 04/06/2024

Publié le 04/06/2024

Le Maire,

Marin GAILLARD



La circulation piétonne sur cette rue est parfois très contrainte et aucune voie cyclable ne permet de circuler en sécurité sur la route départementale où la circulation est abondante (plus de 4.000 véhicules par jour).

Une attention particulière doit donc être portée à cet axe structurant de la commune.

Par ailleurs, la commune de St Pierre connaît une forte attractivité, source de pression foncière et de développement importants avec des opportunités ponctuelles et des ventes pouvant intervenir rapidement. Ce phénomène peut se traduire par des projets d'opérations immobilières ou de renouvellement urbain incohérents ou disproportionnés qui ne sont pas toujours adaptés, en terme de densité du bâti, aux caractéristiques paysagères et fonctionnelles souhaitées par la collectivité.

Ce secteur stratégique et central présente diverses caractéristiques puisque coexistent sur ce site des enjeux de développement urbain et des enjeux paysagers du fait du visuel environnant qu'il importe de prendre en compte et de valoriser.

La configuration parcellaire du secteur, avec son zonage existant (Ua, Uaa Ub), permet aujourd'hui une mutabilité importante, avec la présence d'un habitat individuel sur de grandes parcelles, rendant possible d'importantes opérations très denses et un potentiel important en renouvellement urbain, ce qui renforce la pression foncière. Ces opérations, si elles ne sont pas mieux encadrées, sont susceptibles de nuire à la qualité du tissu urbain, générer des dysfonctionnements en matière d'infrastructures de desserte et compromettre la valorisation du secteur.

L'ensemble de ces sensibilités méritent d'être appréhendé de manière précise et adaptée aux exigences réglementaires ainsi qu'aux enjeux actuels auxquels la commune doit répondre (Loi SRU, ZAN, ...). Ceci nécessite une réflexion approfondie pour garantir une urbanisation cohérente et équilibrée à l'échelle de la commune dans un souci constant de qualité et de bien vivre ensemble.

Un premier travail a été amorcé entre la CCPR et l'EPF consistant à la mise en œuvre d'un plan d'actions foncières sur son territoire, permettant d'identifier les périmètres et les actions foncières à développer. Des secteurs à enjeux ont déjà été identifiés sur la commune, parmi lesquels figure le secteur d'habitat dense du centre bourg en ordre continu où la zone Uaa est dominante. Ce document préconise par ailleurs la mise en œuvre d'un périmètre d'étude.

Néanmoins, il est nécessaire de se donner le temps d'affiner les objectifs d'urbanisation et de programmation de logements en fonction des impacts des opérations précédentes, mais aussi en ayant une approche particulière sur le traitement architectural et paysager de ces fronts de rue très visibles.

Dans l'attente d'une révision du PLU et afin d'encadrer le devenir de ce secteur, il est proposé une modification avec la mise en place d'une nouvelle OAP afin de :

- permettre une densification plus maîtrisée, en respectant un gabarit à déterminer compatible avec le tissu urbain existant et l'aménagement du Centre 2025,
- sécuriser les accès et les modes de déplacement,
- gérer le retrait des constructions par rapport à l'alignement des voies et des espaces publics,
- assurer la bonne insertion des programmes dans l'environnement bâti au regard des gabarits variés des constructions alentour,
- encadrer la production de logements sociaux pour répondre aux objectifs fixés par l'Etat.

Compte tenu des délais de réflexion nécessaires, il semble judicieux d'instaurer un périmètre d'études sur l'ensemble du secteur en application de l'article L.424-1 3° du Code de l'Urbanisme.

Ce périmètre d'études, institué pour une durée de 10 ans, permet de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisations d'urbanisme dans l'hypothèse où les travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement.

L'instauration de ce périmètre n'a pas pour objectif de figer le tissu urbain ou de bloquer la construction mais de s'assurer que les projets immobiliers qui seraient envisagés s'inséreront correctement avec les enjeux et seront cohérents avec les objectifs définis.

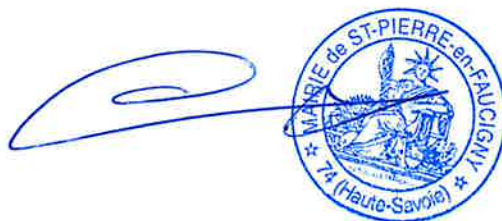
Sur proposition du Maire,

le Conseil Municipal, après discussion et à l'unanimité :

- Approuve la nécessité de mener une réflexion approfondie sur le secteur de l'avenue de la République indiqué ci-dessus afin de définir les objectifs d'équilibre en termes de développement urbain maîtrisé, d'utilisation économe des espaces, de préservation des milieux et des paysages naturels ;
- Décide la mise à l'étude de l'aménagement de ce secteur ;
- Décide d'instituer un périmètre d'études conformément au plan annexé ;
- Décide qu'il pourra être sursis à statuer par le Maire sur toute demande d'autorisation dans les conditions prévues à l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Décide que la délibération fera l'objet d'un affichage et d'une publicité spécifique en application de l'article R.424-24 du Code de l'urbanisme, à savoir :
  - un affichage pendant 1 mois en mairie
  - une publication dans un journal diffusé dans le département
- Autorise le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération et à signer tous les documents afférents.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.  
Pour extrait certifié conforme.

Le Maire,  
Marin GAILLARD



Le Secrétaire,  
Fernand METRAL

A blue ink signature of Fernand Metral, consisting of several vertical and diagonal strokes.