



Nature et Environnement en Pays Rochois 99 rte des Crêts de Fessy 74800 ARENTHON
Courriel : natenv74@gmail.com

Le 20/10/2020

Objet : Modification n°2 du PLU Eteaux

A l'intention du commissaire enquêteur,

Les documents présentés permettent d'apprécier très clairement les changements apportés par cette modification. La présentation qui a été adoptée les met nettement en évidence. Nous comprenons la volonté de la municipalité et en partageons les grandes lignes. Cependant, l'objet de notre association nous oblige à formuler quelques remarques objectives.

Les emplacements pour implanter les OAP qui porteront l'essentiel du développement de l'habitat sur la commune sont judicieusement choisis puisque cette option limite l'étalement urbain, ce qui est particulièrement prégnant pour notre territoire soumis à une forte pression foncière.

Cette situation particulière impose également de limiter la consommation foncière, ce qui explique les mesures du SCOT allant dans ce sens. Or, comme nous le montrons dans le développement qui suit (et les deux documents annexes joints), elle n'est pas toujours considérée à sa juste valeur dans cette modification du PLU. Il est donc impératif que ce projet soit amendé en fonction des observations que nous avons formulées. L'augmentation de la densité des constructions qui en découlera pourra conduire la commune à étudier plus finement l'ouverture de certaines zones afin de rester dans la limite d'augmentation de la population fixée par le SCOT. Ce seront autant de réserves foncières pour l'avenir.

Enfin, l'OAP n°8- près de la Goutette ne doit pas franchir la limite naturelle (ruisseau+ haie) au sud et doit donc être contenue dans les limites de la parcelle 2132. L'ER n°24 doit être supprimé.

La présidente, Christine Suard

Compatibilité du projet de modification avec le SCOT du Pays Rochois

Le SCOT du Pays rochois explique à la page 45 de son « document d'orientation et d'objectifs »: « Le SCOT prévoit des objectifs à respecter pour chaque commune en matière d'optimisation de l'usage de l'espace pour les secteurs à vocation dominante de développement de l'habitat.

Ainsi, à l'échelle de chaque commune, et sur la durée des DUL et du SCOT, **la consommation moyenne d'espace par type d'habitat ne devra pas dépasser les ratios suivants (surface par logement) :**

- Logement collectif (pour 50% des logements de La Roche sur Foron): 100 m²
- Logement collectif : 150 m²
- Logement intermédiaire : 350 m²
- Logement individuel : 850 m².

Les ratios incluent les surfaces nécessaires à la réalisation des infractions de desserte des constructions.

En outre, une surface supplémentaire de 20% est prise en compte dans les objectifs à respecter, à l'échelle de la commune, pour la réalisation des équipements de superstructures diverses, des espaces publics, des services et activités devant accompagner le développement de l'habitat ou pouvant s'insérer en mixité avec l'habitat dans le tissu urbain.

Par ailleurs, la consommation moyenne d'espace pour l'habitat individuel peut dépasser le ratio défini ci-avant (850 m²), seulement en cas de nécessité pour la mise en œuvre des installations liées à l'assainissement non collectif, qui devra être justifiée. »

Nous constatons que ce point n'a pas été abordé lors de l'examen de la compatibilité de ce projet de modification avec le SCOT du Pays rochois (Note de présentation modification n°2, page 76 et suivantes).

Afin de mesurer la mise en application de cette mesure, nous avons calculé pour chacune des OAP destinée à l'habitat la consommation de terrain par logement construit (*voir Annexes 1 et 2*).

Habitat collectif

- OAP n°1- centre Bourg

Le secteur A (immeubles déjà construits) présente une consommation inférieure à l'exigence du SCOT (-26%). En revanche, le secteur B consomme le double de la valeur «à ne pas dépasser» indiquée dans le SCOT. En faisant une moyenne de ces deux secteurs il apparaît que la consommation foncière par logement réalisé est 211 m², soit + 40% de la valeur maximale affichée dans le SCOT.

- OAP n°2- près de Sales

Les secteurs D et E présentent une consommation par logement semblable et largement supérieure à la valeur maximale (+ 65%)

Habitat intermédiaire

centre Bourg-secteur C

56 logements y sont prévus avec une densité de 30 logements par hectare. Or, nous calculons qu'elle est uniquement de 24 logements par hectare. De plus, chacun de ces logements consommera 412 m² soit 17% de plus que les exigences du SCOT.

Habitat individuel ou intermédiaire

Les autres OAP mélangent deux types d'habitats, sans que la proportion de chacun d'eux ne soit arrêtée. Il est donc difficile de comparer la consommation de foncier par logement aux critères du SCOT. Cependant, nous observons, pour certaines de ces OAP, que la consommation de terrain flirte avec, et dépasse même parfois, celle autorisée pour l'habitat individuel (pour mémoire 850 m²).

Ainsi :

- pour l'OAP n°3- Prés Germain, la consommation par logement est de 820 m² et la densité de 12 logements par hectare alors qu'elle est annoncée comme devant être « au minimum de 15 logements par hectare ».
- pour l'OAP n°8- champs de la goutette, nous estimons la consommation de terrain par logement à 960 m², valeur supérieure à ce que permet de SCOT pour l'habitat individuel. (c annexes)
- pour l'OAP n° 9- Champs Mugnier, la consommation est de 741 m² par logement.
- Pour l'OAP n°10- Faverge, la consommation par logement est de 800m².
- Pour l'OAP n°11- Sur la Merle, la consommation de foncier par logement est de 960 m² donc au-delà de ce que permet le SCOT pour l'habitat individuel.

Focus sur OAP n°8 – hameau de la Goutette

La note de présentation rappelle en page 13:

"**PLU 2014:** classement en zone AUc, secteur susceptible d'accueillir de l'habitat de densité plus faible que les zones AUa et AUb. "Le choix du classement en zone AUc était justifié par la situation du terrain, dent creuse du hameau des Champs de la Goutette. Cela permettait d'urbaniser une dent creuse tout en sécurisant le secteur. Tènement composé d'une seule parcelle cadastrale, un seul propriétaire. Parcelle OB n°2132 pour 9.372 m² -route de la Chapelle"

Nous constatons dans le projet présenté à l'occasion de cette modification du PLU :

- que le périmètre du projet a été agrandi et franchit une limite anthropique doublée d'une barrière naturelle constituée elle-même de deux éléments : un ruisseau et une haie.
- que le projet tel que proposé repose :
 - majoritairement sur la parcelle 2132 d'une superficie de 9372 m² et classée en zone AUc au PLU en vigueur
 - sur une partie des parcelles 194 et 2086 classées en zone Ap
- que l'accès à l'OAP n°8 (matérialisé en rouge) correspond à l'emplacement réservé n° 24

Nous avançons que la parcelle 2132 est parfaitement accessible via l'impasse de la Goutette. La situation ne présente pas de danger, ni pour y accéder, ni pour s'insérer sur la route de la Chapelle. Nous ne voyons donc pas l'utilité de ce nouvel accès: l'argument concernant la sécurité cité dans les «objectifs» de cette OAP est pour le moins discutable.

Alors que l'utilisation de la seule parcelle 2132 se justifiait pleinement puisque bouchant en effet une dent creuse, la portion du nouveau projet implantée sur des parcelles agricoles sort de fait le projet de la notion de «boucher une dent creuse » et devient dès lors sujet à caution. L'extension de cette OAP au détriment de l'espace agricole en franchissant des barrières sensées «contenir l'urbanisation» ne peut être acceptée.

Enfin, la consommation de foncier pour cette zone qui accueillera de l'habitat individuel et de l'habitat intermédiaire est supérieure à celle qu'admet de SCOT pour les zones consacrées uniquement à l'habitat individuel.

Nous demandons que la logique du zonage du PLU en vigueur actuellement soit respectée et que l'OAP n°8 soit réalisée uniquement sur la parcelle n° 2132, ce qui implique la suppression de l'emplacement réservé n°24.

Focus sur l'OAP n° 11 : Secteur « Sur la Merle »

La consommation par logement dans cette zone consacrée à l'habitat individuel et intermédiaire est supérieure à celle qu'autorise le SCOT pour les secteurs uniquement dédiés à l'habitat individuel.

La manière dont sera assurée la végétalisation de cette OAP demande à être précisée. En effet, le point « ESPACES COLLECTIFS ET TRAITEMENT PAYSAGER » est libellé ainsi :

«Sur chaque parcelle, des espaces verts devront aménagés afin de préserver des espaces adaptés au contexte environnant (espace rural) et de privilégier un cadre de vie qualitatif. Ces espaces: Il sera recherché une simplicité des aménagements extérieurs, en cohérence avec le caractère rural de l'environnement. Plantations arborées, d'essence locale.»

Le point est censé traiter des espaces collectifs, mais le texte n'aborde que le cas de « chaque parcelle ».

Nous rappelons les autres OAP obligent de conserver des éléments végétaux existants et parfois à en créer ; d'arborer les voies d'accès. Dans le cas présent, le terme «Plantations arborés » nous paraît bien vague.

OAP n°10- Faverge

Pourquoi ne pas utiliser toute la parcelle n°1115 d'une capacité de 8819 m² et bordée dans sa partie Est par une limite naturelle (haie) ?

Les emplacements pour implanter les OAP qui porteront l'essentiel du développement de l'habitat sur la commune sont judicieusement choisis puisque cette option limite l'étalement urbain, ce qui est particulièrement prégnant pour notre territoire soumis à une forte pression foncière.

Cette situation particulière impose également de limiter la consommation foncière, ce qui explique les mesures du SCOT allant dans ce sens. Or, comme nous l'avons montré, elle n'est pas toujours considérée à sa juste valeur dans cette modification du PLU. Il est donc impératif que ce projet soit amendé en fonction des observations que nous avons formulées. L'augmentation de la densité des constructions qui en découlera pourra conduire la commune à étudier plus finement l'ouverture de certaines zones afin de rester dans la limite d'augmentation de la population fixée par le SCOT. Ce seront autant de réserves foncières pour l'avenir.

D'autre part, l'OAP n°8- près de la Goutette ne doit pas franchir la limite naturelle (ruisseau+ haie) au sud et doit donc être contenue dans les limites de la parcelle 2132 .L' ER n°24 doit être supprimé.