

Nature & Environnement en Pays Rochois
1199 rte de Lanovaz
74800 Arenthon
RNA W742002426

Monsieur Le Préfet
30 E, Régiment d'infanterie
BP2332
74034 ANNECY CEDEX

Arenthon, le 1^{er} février 2023

OBJET :

enquête publique modification du PLU de Saint Pierre en Faucigny
demande de moratoire sur la délivrance des permis de construire pour certaines
communes du pays rochois

Monsieur Le Préfet,

Le conseil municipal de Saint Pierre en Faucigny réuni le 19 octobre 2022 a délibéré en faveur d'une procédure de modification du PLU. Cette décision a été prise après la mise en évidence du fait que la municipalité n'avait pas réussi à maîtriser la croissance démographique (présentation aux élus le 09 09 2021). En effet, alors que pour Saint Pierre en Faucigny, le taux de croissance annuel maximum prescrit par le document d'orientation et d'objectifs (DOO) était de 1.9%, , il a été de 2.2% sur la période 2012-2017.

Le compte rendu de cette réunion permet de mettre en avant le fait que la situation présentée à l'assemblée comportait des données partielles , des imprécisions. D'autre part, nous nous étonnons qu'il ait suffi d'une réunion d'une durée de 55 minutes pour débattre de ce sujet d'importance majeure en considérant de plus que l' ordre du jour comprenait 9 autres points. Nous émettons donc de sérieuses réserves quant à la qualité de l'information délivrée pour permettre aux membres du conseil municipal de prendre une décision objective et sommes dubitatifs par rapport à la solution proposée pour gérer ce problème.

Nous notons en effet :

-qu'il n'est pas rappelé que le PLU est assujetti au SCOT du pays rochois et qu'en ce sens, il se doit de respecter les prescriptions du DOO. De ce fait les engagements pris en matière d'urbanisation par la commune de Saint Pierre en Faucigny vis à vis des autres communes du pays rochois n'ont pas été présentés. Ainsi, un point crucial a été éludé: le SCOT du pays rochois prescrit sur sa durée un nombre de logements à construire commune par commune et que pour celle de Saint Pierre en Faucigny, il est prévu 960 logements sur la durée du SCOT, soit 15 ans.

-.qu'il est uniquement fait référence à la durée d'application du PLU de Saint Pierre en Faucigny approuvé le 19 avril 2017 et dont l'horizon est 2026. En revanche, celle concernant le SCOT du pays rochois n' est pas mentionnée. Le SCOT du pays rochois a été approuvé par le Conseil communautaire le 11 février 2014 avec pour horizon l'année 2030.

Ainsi, le SCOT était en application depuis 3 années lorsque le PLU de Saint Pierre en Faucigny est entré en vigueur et continuera d'imposer ses règles pour l'urbanisation de Saint Pierre en

Faucigny quatre ans après que le PLU actuel ait atteint son terme. Cette donnée qui semble pourtant fondamentale pour apprécier l'ampleur du problème auquel est confrontée la municipalité n'a pas été fournie.

- que la formulation: « 585 à 600 logements étaient prévus sur la période du PLU et 362 ont été commencés en 2018 et 2019, sachant que 1051 logements ont été autorisés sur 5 ans et très majoritairement en zone UC.» est trop floue pour pouvoir apprécier avec précision :

- le nombre de logements produits

- la période sur laquelle ils l'ont été (avant ou après l'adoption du PLU).

Cependant, ce seul élément « 1051 logements ont été autorisés sur 5 ans » permet d'avancer qu' il a été accordé la construction de plus de logements sur 5 ans que ce qui est prescrit par le SCOT pour 15 ans! De plus, il convient d'ajouter à ces 1051 logements toutes les constructions résultant des autorisations délivrées sur la période des trois ans durant laquelle, le SCOT du pays rochois était en application avant l'entrée en vigueur du PLU de Saint Pierre en Faucigny. Il est évident que la municipalité de Saint Pierre en Faucigny a d'ores et déjà très largement dépassé le quota de logements qui lui était accordés alors qu'il reste encore sept ans à couvrir pour arriver à l'échéance du SCOT du pays rochois.

- qu'aucun bilan n'est produit à propos des constructions autorisées dans les différentes zones définies au point «capacité d'accueil du PLU» présenté en pages 137 et 138 du rapport de présentation du PLU. Le nombre de «585 à 600 logements prévus sur la période du PLU» est tiré du tableau récapitulatif. Il est important de signaler qu'il ne s'agit pas là de la capacité d'accueil effective , mais d'une estimation réalisée en affectant un coefficient de rétention . En comptabilisant le nombre de logements sans appliquer ce coefficient, nous constatons que ce PLU permet en fait de réaliser 1049 logements, sur sa durée(donc entre 2017 et 2026). D'autre part, aucune information sur les possibilités d'hébergement qu'offrent encore ces zones cinq ans après la mise en application du PLU n'est apportée.

- que la justification: «...avec notamment des ventes de terrains bâtis où des maisons individuelles sont remplacées par des constructions avec de nombreux logements collectifs» interpelle. Ceci renvoie à la notion de renouvellement urbain, «construire la ville sur la ville», qui est un excellent moyen de préserver le foncier. Ce type d'opération est donc à saluer. Au delà de ces considérations, il convient de préciser que si ces opérations immobilières ont pu être réalisées, c'est que le zonage dans lequel se trouvait ces maisons individuelles permettait d'y implanter des habitats collectifs et résulte donc d'une volonté de la municipalité. Le nombre de maisons individuelles ainsi détruites aurait mérité d'être précisé ainsi que celui des logements réalisés en lieu et place.

-que le phénomène des dents creuses avancé comme une justification de l'envolée des constructions et cause probable de sa poursuite est annoncé de manière trop peu développée: « Il ressort de l'application du PLU que les dents creuses ont permis de produire trois fois plus de logements que ce qui était envisagé initialement et elles restent nombreuses.» « ...le nombre de dents creuses est important et les tènements sont importants.» L'examen du PLU permet de constater que le nombre de constructions attendues dans les dents creuses était de 250 logements en tenant compte de l'application d'un coefficient de rétention de 50 % mais que la capacité réelle d'accueil estimée était de 501 logements (70 en zone Ua et Uaa ; 20 en Uba et 411 en zone Uc). La superficie couverte par les dents creuses représente 28.9 hectares, soit une trentaine de terrains de foot, ce qui laisse songeur sachant que la notion de dent creuse n'est pas définie dans le code de l'urbanisme et que c'est la jurisprudence qui permet d'éclairer cette notion, un faisceau d'indices parmi lesquelles interviennent la taille du terrain, son implantation.

- qu'aucune indication n'est apportée sur la manière dont le suivi du nombre de constructions autorisées a été assuré au fil du temps. Car, même si ce critère n'a pas été retenu comme

indicateur de suivi au niveau du PLU, il serait difficilement compréhensible que la municipalité ait pu distribuer les autorisations en toute insouciance, ne serait-ce que par rapport aux contraintes imposées par le SCOT qui lui a intégré un indicateur de suivi du nombre de logements commencés et qui fixe à 240, le nombre de logements devant être produit par an sur l'ensemble du territoire de la CCPR.

-que par la délibération n° DCM2021-61 du 18 novembre 2021, le conseil municipal avait décidé de lancer une étude d'opportunité sur la nécessité de lancer une révision du PLU. Or, nous constatons que ce 19 octobre 2022, il est proposé au conseil municipal de se prononcer non pas sur une révision, mais sur une simple modification du PLU dont la portée sera forcément moindre. La municipalité a-t-elle bien mesuré l'ampleur du problème à laquelle elle est confrontée? La seule solution avancée par M. le maire semble indiquer le contraire.

Cette solution repose sur trois mesures:

1-création d'OAP sectorielles sur les tènements fonciers supérieurs à 5000 m²

Il est navrant de constater que cette mesure est déjà inscrite dans le DOO du SCOT en page 17: « Les DUL doivent prévoir au stade du projet des moyens réglementaires spécifiques et adaptés aux principes d'urbanisation maîtrisée et structurée telles que:

- toute opération à dominante d'habitat portant sur une superficie de terrain égale ou supérieure à 0.5 ha et toute opération à vocation d'activité portant sur une superficie égale ou supérieure à 2 ha doivent faire l'objet d'une réflexion d'aménagement d'ensemble (de type d'Orientation d'Aménagement et de Programmation).»

Ainsi, la municipalité de Saint Pierre en Faucigny aurait donc pu, aurait dû mettre cet outil en application dès l'adoption de son PLU en 2017.

Combien de tènements d'un demi hectare reste-t-il, vu l'urbanisation galopante qu'a connue la commune ces 8 dernières années?

2- Travail sur les règles de volumétries 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:

En clair, ceci signifie que la municipalité n'entend pas freiner le rythme des constructions mais simplement proposer des immeubles moins hauts, et plus espacés. Tout le contraire de ce qu'il convient de faire dans une région soumise à une forte pression foncière où il faudrait au contraire densifier les constructions mais en ayant des exigences architecturales et d'intégration paysagère fortes afin de respecter le cadre de vie des habitants.

De plus, en proposant cette mesure, M. le maire oublie un point essentiel: le SCOT s'impose au PLU. Or le DOO précise : « 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.»

D'autre part, l'article Uc 13 du règlement du PLU de Saint Pierre en Faucigny permet déjà d'imposer des contraintes afin de favoriser l'intégration dans les zones Uc, celles correspondant à l'habitat pavillonnaire. Il ne dépend donc que de la municipalité d'être ambitieuse dans les exigences qu'elle exprime au niveau des volets paysagers lors de l'instruction des demandes de

permis de construire puisque « L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces verts et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée. Néanmoins, un minimum de 25% de la surface des espaces non bâtis devra être traité en espaces verts».

3- préservation des maisons et parcs remarquables: Là encore, le DOO du SCOT apportait une possibilité puisque dans le principe de mise en œuvre de la prescription « Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti», il demande aux documents d'urbanisme locaux , donc au PLU de Saint Pierre en Faucigny de recenser, préserver l'identité et valoriser les ensembles bâtis traditionnels et les éléments de patrimoine bâti emblématiques.»

La gestion particulière dont a fait preuve la municipalité pour gérer son urbanisation interroge fortement. Elle est d'autant plus difficile à comprendre que M. Marin Gaillard, maire de Saint Pierre en Faucigny, était également Président de la Communauté de Commune du Pays Rochois jusqu'à la dernière mandature et était en poste au moment de la réalisation du SCOT. Il se devait donc de connaître parfaitement les règles qui le régissent et les prescriptions qu'il impose aux PLU des différentes communes du pays rochois.

Il est difficilement imaginable que cette défaillance puisse être le fruit de l'inexpérience ou même d'un certain laxisme. Elle représente en tout cas une défaillance collective de la municipalité qui se manifeste à nouveau par l'adoption de mesures peu pertinentes pour faire face à une situation aussi délicate.

C'est pourquoi, nous vous demandons, Monsieur le préfet, au vu de l'argumentaire développé de ne pas répondre favorablement à la demande de modification du PLU de la commune de Saint Pierre en Faucigny et de prescrire un moratoire sur les permis de construire pour les demandes concernant l'habitat.

D'autres communes du pays rochois ont elles aussi suivi une pente de croissance démographique annuelle supérieure, voir bien supérieure , aux prescriptions du SCOT. L'impact global que cela représente pour le pays rochois en est moindre par rapport au cas de Saint Pierre en Faucigny puisque ces communes comptent bien moins d'habitants. Cependant, nous attirons notamment votre attention sur les communes d'Amancy et Saint-Sixt.

- celle d'Amancy dont le taux de croissance de la population sur la période 2012-2017 est quasiment le double de celui attendu par le SCOT (3.4 % contre 1.8%).

- notamment celle de Saint Sixt dont le taux de croissance de la population sur la période 2012-2017 a plus que doublé par rapport à ce qu'attendait le SCOT (2.7% contre 1.2%).

Nous demandons que ces deux communes, qui à notre connaissance n'ont pris aucune mesure au niveau du PLU pour corriger cette situation, soient également soumises à un moratoire sur les permis de construire pour les demandes relatives à l'habitat.

Trois autres communes ont dépassé dans une moindre mesure le taux de croissance attendu, toutes comptent moins de 2000 habitants (INSEE 2019), et l'impact de leur dépassement respectif est donc modéré sur le territoire. Nous vous demandons de les incitez à prendre des mesures propres à infléchir cette tendance afin qu'à l'horizon du PLU, leur population tende vers ce que prévoit le SCOT.

- Arenthon qui présente un taux de croissance démographique de 2.5 % alors que le SCOT prescrivait 2.0 %

-Cornier qui présente un taux de croissance démographique de 2.3% alors que le SCOT prescrivait 2.0 %

