...-EN-FAUCIGNY
... pour être annexé
... délibération
du Conseil Municipal
en date du : 14/09/2023

Commune de SAINT PIERRE EN FAUCIGNY
Modification n° du PLU
Annexe 1 : Prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées et des conclusions du commissaire enquêteur

PPA	Avis	Réponses de la commune	Pièces modifiées après l'enquête publique
CCI	Avis favorable.	Dont acte.	/
Syndicat Mixte d'aménagement Arve et Affluents (SM3A)	Le dossier n'appelle pas de remarque.	Dont acte	/
Commune d' Arenthon	Pas d'observation.	Dont acte.	/
Communauté de communes du Pays Rochois (CCPR)	Avis favorable de la Commission Aménagement du 06/04/2023. Le service commun d'instruction des ADS de la CCPR propose des recommandations sur le volet règlementaire. 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.	Dont acte Les recommandations du service commun d'instruction ont été étudiées. Les règles suivantes seront adaptées : OAP 8 à 13 : Il est proposé de remplacer dans les conditions d'ouverture « individuel groupé » par « habitat intermédiaire ». Uc7 : Le cumul des longueurs des façades **bordant** les propriétés voisines ne peut excéder 9 mètres. « bordant » sera remplacé par « dans la bande des 5 m ». Uc8 : sera ajouté « Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects. » Uc10 : Les schémas seront modifiés. Uc11 : Pour les constructions, la hauteur des **remblaiements** du terrain naturel ne doit pas dépasser 1.20 m en une seule fois sur une pente inférieure à 12% et devra être adapté de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. « remblaiement » sera remplacé par « déblai et remblai ». Uc13 : La définition de pleine terre sera ajoutée au lexique. La notion d'espace vert initialement remplacée par espace libre et paysager sera reprise. ER52 : la coquille sera corrigée.	Règlement écrit + OAP

<table>
<tr><td>INAO</td><td>Sous réserve que les remarques développées soient prises en considération, l'INAO ne s'opposera pas à ce projet.</td><td>Dont acte.</td><td>/</td></tr>
<tr><td>DDT</td><td>La volonté de la commune s'inscrit en cohérence avec la demande des services de l'Etat 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.
La modification implique des densités minimales faibles voire très faibles. Il parait opportun de rehausser les densités minimales et que ces nouvelles OAP soient accompagnées d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

Pour le stationnement, l'exigence de trois places de stationnement paraît disproportionnée. Il pourrait être demandé dans le PLU d'une part que les places de stationnements ne soient pas fermées et d'autres part que dans les logements collectifs, chaque logement dispose d'un local de rangement extérieur au logement (de type cave).
Il est proposé d'ajouter la notion de piscine dans le lexique en l'intégrant dans le calcul du coefficient d'emprise au sol.
Il apparait nécessaire d'engager dans les meilleurs délais une nouvelle évolution du PLU.</td><td>L'objectif de cette modification est de temporiser la densification importante en secteur pavillonnaire avant une réflexion plus globale qui sera engagée lors d'une future révision du PLU.
Il peut être proposé d'augmenter la densité minimum de 5 OAP à 15 logements à l'hectare pour limiter la consommation d'espace tout en maintenant la densité maximum à 20 logements à l'hectare dans un premier temps. Il s'agit des OAP n° 8, 9, 10, 12 et 13.
Il est proposé d'accompagner les nouvelles OAP d'un échéancier :
<table><tr><td>OAP n° 8 Secteur de Sous Blansin Est</td><td>Court terme (< 2 ans)</td></tr><tr><td>OAP n° 9 Secteur de Blansin</td><td>Moyen terme (> 2 ans)</td></tr><tr><td>OAP n° 10 Secteur de Talossy</td><td>Long terme (> 5 ans)</td></tr><tr><td>OAP n° 11 Secteur Les Crêts Sud</td><td>Long terme (> 5 ans)</td></tr><tr><td>OAP n° 12 Secteur de Toisinges</td><td>Moyen terme (> 2 ans)</td></tr><tr><td>OAP n° 13 Secteur Les Noyers</td><td>Court terme (< 2 ans)</td></tr><tr><td>OAP n° 14 Secteur Bornette Nord</td><td>Court terme (< 2 ans)</td></tr></table>
L'objectif de la modification est de mettre en cohérence le nombre de stationnement avec la situation constatée au quotidien avec les nombreuses collocations.
La question des locaux de rangement est intéressante et pourra être traitée lors de la révision du PLU.

Les bassins des piscines sont comptabilisés dans l'emprise au sol.
La définition de l'emprise au sol sera complétée.</td><td>Notice de présentation + OAP</td></tr>
</table>

Conclusion du commissaire enquêteur	Avis	Réponses des élus	Pièces modifiées après l'enquête publique
	Avis défavorable. Le commissaire enquêteur considère que la commune ne respecte pas les engagements du SCOT.	L'objectif premier de la modification n° 1 du PLU est de temporiser le développement galopant de la construction et l'intensification de la densification. 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, la modification n°1 vise à freiner ce phénomène. La volonté de la commune s'inscrit en cohérence avec la demande des services de l'Etat 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 (...) La création d'OAP (...) constitue un outil tout à fait adapté pour maîtriser la qualité de l'opération qui sera réalisée (...). La densité minimale de cinq des nouvelles OAP va être rehaussée et un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des nouvelles OAP viendra compléter le dispositif. La modification n° 1 du PLU est un premier outil pour ralentir la construction et aussi un prémice à une révision générale du PLU. L'abandon de cette procédure conduira à aggraver une situation déjà préoccupante et il est maintenant urgent d'adapter le document d'urbanisme De plus, la CCPR, compétente en matière de Scot, a émis un avis favorable aux motifs que « il ressort de la modification n° 1 du PLU répond à l'orientation n° 2.1 « Maîtriser les extensions urbaines » du SCoT du pays rochois (...) et que le projet s'inscrit également dans les objectifs du production de logements inscrit dans le PLH n° 2 en voie de finalisation ».	/