



U!O.T
3 SEP. 2018

Syndicat Mixte
Administration générale
Affaire suivi par : Guillaume DEGIULI
Tél : 04 50 35 55 85
courriel :
contact@coeurdufaucigny.com

Mairie de Peillonex
Monsieur le Maire
961, route de Bonneville
74250 Peillonex

Faucigny le, 2 Novembre 2018

Objet : rapport de compatibilité sur le projet de PLU de la commune de Peillonex
Réf: BF/GD 2018-10-24

Monsieur le Maire,

Le projet de PLU de votre commune a été arrêté par délibération du Conseil Municipal du 17 Juillet 2018 et vous me l'avez adressé le 24 Septembre 2018.

En application de l'article L.132-9 et L153-16 du Code de l'Urbanisme, votre projet a été examiné par le bureau du SCoT Cœur du Faucigny le 31 Octobre 2018 pour émettre un avis sur sa compatibilité avec le document SCoT en vigueur.

Le débat qui a suivi la présentation du projet a essentiellement porté sur les points suivants :

Développement urbain :

En tant que commune d'armature « Bourg » dans le SCoT des 3 Vallées, ayant vocation à consolider le maillage du territoire, l'objectif de croissance retenu de 1.3% à 1,5 % par an dans votre document d'urbanisme est en adéquation avec les objectifs du SCoT.

La production de logement envisagée d'environ 100 Logements à horizon 10 ans ainsi que les efforts importants opérés pour proposer une répartition des formes urbaines économes d'espaces s'inscrivent en compatibilité avec les orientations II.1 et II.2 du SCOT.

En effet, la création de 20 % en Collectif, 45 % en Intermédiaire et 20 % en individuel va permettre de répondre à la double problématique de fixation des jeunes sur le territoire et de la diversification du parc de logements répondant ainsi à la sécurisation du parcours résidentiel des ménages. L'objectif de diversifier les types de logements, afin d'être mieux à même d'accueillir une population jeune, moteur de la croissance de la commune et fixer nos aînés sur la commune.

Le projet de PLU de la commune de Peillonex, affiche la volonté d'affirmer la centralité du centre bourg et renforcer l'attractivité de Peillonex et ses hameaux structurants. Ces orientations vont dans le sens des recommandations du SCoT d'une part en confortant les hameaux structurants et d'autre part en contribuant à la mixité générationnelle.

Au titre de la consommation foncière, le projet de PLU de la commune est en compatibilité en proposant 5 Ha à l'échéance 10 ans. Cette artificialisation reste largement encadrée par l'inscription de 4 OAP. Seul véritable outil qui permettra d'obtenir une diversité dans la typologie de logements, nous attirons votre attention sur la nécessaire implication de la commune pour permettre l'ouverture effective à l'urbanisation de ces zones et la production d'habitat attendue, notamment pour celles qui semblent les plus stratégiques, les secteurs N°2, N°3 et N°4 qui constitutifs d'un même ensemble vont offrir une réelle opportunité de construction du projet communal au-delà de l'horizon du PLU.

Le repérage au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme et l'identification des éléments patrimoniaux remarquables, des jardins urbains à protéger, correspondent tout à fait à l'orientation III.6 « Préserver et valoriser la biodiversité et la richesse des milieux naturels et garantir les connexions écologiques ». Mais également l'orientation I.2 du SCoT « produire une offre en logement qualitative et diversifiée » ; objectif 2 « encadrer les futurs projets d'aménagement pour améliorer leur insertion urbaine et paysagère » mais aussi objectif 3 « Valoriser et préserver le patrimoine bâti »

Les membres du bureau ont également noté l'important effort qui a été produit au regard de la situation antérieure qui a conduit à retirer de la surface potentiellement constructible bien plus qu'à en ouvrir de nouvelle.

Accession sociale à la propriété :

L'intégration de la question sociale, avec l'intégration d'un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme est en compatibilité avec les prescriptions du SCoT. IL bureau a mis en avant les efforts de mise en place de ce périmètre sur les 4 OAP.

Cet objectif contribue en effet à la production au niveau du territoire de ce type de logement et répond à l'objectif II.2 de « répondre au parcours résidentiel des ménages par une diversification de l'offre».

Agriculture et cadre de vie

L'activité agricole a bien été identifiée comme un enjeu fort sur la commune. Elle est en effet présente et dynamique, on recense une dizaine de sièges d'exploitations. Conformément au SCOT, le développement de l'habitat se fait essentiellement en densification du tissu existant pour assurer une préservation des terres agricoles les plus stratégiques.

Votre ambition de :

- Consolider l'activité agricole en garantissant la destination des terres, en protégeant les sièges d'exploitation de tout risque d'enclavement, en prenant en compte les projets de développement des exploitants à court et moyen terme.
- Mise en place de limites claires entre les parties urbanisées et les zones agricoles s'appuyant le plus possible sur des éléments physiques du paysage (routes, chemins, haies, boisements, cours d'eau).
- Préservation des accès et des circulations agricoles, permettant de garantir la fonctionnalité de l'activité agricole

Offre les conditions favorables au maintien et au développement de l'activité agricole dans toute sa diversité et correspond aux orientations II.5 objectif 2.3 « permettre le développement de l'agriculture et organiser sa diversification ».

Les espaces agricoles font donc l'objet d'une attention particulière dans le règlement graphique et littéral.

Par ailleurs, l'identification claire de corridors écologiques structurant pour le territoire ainsi que les haies remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme contribue grandement à l'objectif III.1 « affirmer le caractère emblématique du paysages des 3 Vallées » et III.6 « Préserver et valoriser la biodiversité et la richesse des milieux naturels et garantir les connexions écologiques » du SCoT

Développement économique et touristique

Les orientations qui ont été identifiées dans le PADD et notamment son axe 1 : Objectif 6 : « développer l'attractivité du territoire à travers une offre d'emploi, d'activités et de commerces » sont compatibles avec les orientations préfigurées dans le SCoT. La commune souhaite en effet proposer :

- Le Développement d'un pôle de centralité au cœur du village permettant l'accueil de commerces de proximité, de services, de logements autour d'espaces publics de qualité.
- La Protection et valorisation des éléments du patrimoine naturel et bâti, pour la promotion d'un tourisme de proximité.
- L'Intégrer le projet d'extension de la zone d'activités de Viuz (les Tattes) sur le territoire de Peillonex.

Concernant ce dernier point les membres du bureau ont insisté sur l'importance du classement de cette zone d'activité qui joue un rôle majeur au niveau du SCoT.

Les membres du bureau considèrent que le projet de PLU arrêté par la commune de Peillonex s'inscrit en compatibilité avec le SCoT des 3 Vallées.

Les services et les membres du bureau restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations les plus cordiales.

Le Président,
Bruno FOREL

