

Madame le Commissaire Enquêteur en charge de l'enquête publique,

Dans le cadre de l'enquête publique sur la modification du PLU de La Roche-sur-Foron, nous souhaitons apporter quelques remarques.

En tant que groupe minoritaire siégeant au conseil municipal, nous avons participé aux discussions pour l'élaboration de cette modification. Sur plusieurs aspects et notamment en prenant en compte la nécessité de réduire l'artificialisation des sols, cette modification va pour nous globalement dans la bonne direction. Nous avons toutefois plusieurs remarques à formuler.

1. Évolution des OAP

Les modifications prévues tendent, à juste titre, à repousser l'ouverture de certaines opérations immobilières sur des terres non artificialisées (OAP 1 « Goutette Sud Centaure » et OAP 5 et 6 « Tex Nord 1 et 2 ») en lien avec la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Il n'en reste pas moins que sans compter les possibles constructions de maisons individuelles, en plus des dernières grosses opérations livrées dernièrement (OAP 1bis « Lamartine » et OAP 8 « Pompidou ») les permis déjà délivrés ou en cours pour des opérations de réhabilitation de la ville sur la ville représentent déjà plus de 650 logements. Cela représente environ 1500 habitants soit plus de 11% de population. A cela s'ajoute d'autres avant-projets de réhabilitation qui continuent d'être déposés.

L'impact de cette augmentation de la population sur la qualité des services publics (nombre de médecins, places en crèche, mobilités...) est important et nécessite d'être mieux anticipé.

Au vu de ces différents éléments, entre garantir un service public de qualité et limiter l'artificialisation des sols, il nous semble plus judicieux que l' OAP 1 « Goutette Sud Centaure » et les OAP 5 et 6 « Tex Nord 1 et 2 » qui représentent environ 750 logements et 9,2 hectares ne soient pas simplement repoussées dans le temps mais classées en zone future à urbaniser (2AU). Ce classement, ne permettant pas le dépôt de permis de construire, permettrait d'attendre plus sereinement la révision du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) à l'échelle du Pays Rochois et la révision de notre PLU qui en découlera.

En effet l'augmentation de la population et l'artificialisation des sols doivent pouvoir être appréhendées également à l'échelle de la Communauté de communes du Pays Rochois. Et ce d'autant plus que certaines de nos communes voisines ne respectent pas la trajectoire de la loi ZAN et ont dépassé les prescriptions de notre SCoT actuel, que ce soit en terme de nombre de logements ou d'augmentation de la population.

Au vu des nombreux projets en cours de réhabilitation « de la ville sur la ville », la nouvelle OAP N°13 Buisson nous questionne également sur son ouverture immédiate à l'urbanisation sans avoir pu définir de manière plus précise son contenu.

2. Évolution du Règlement

- **Sur la mixité sociale**

Pour le seuil maximal de 25% en accession sociale à la propriété fixé par le Plan Local de l'Habitat (PLH) , au vu des prix des logements et du coût de la vie en Haute-Savoie, il nous semble important que ces 25% soient uniquement de type BRS (Bail Réel Solidaire). En effet, le BRS permet de posséder uniquement le bâti, c'est-à-dire le logement, et non le terrain sur lequel il se trouve, réduisant considérablement le coût d'accession à un logement. Le BRS a aussi l'avantage de limiter la spéculation puisqu'il ne permet pas une plus-value foncière lors de la revente éventuelle du bien.

Concernant le pourcentage de logements locatifs sociaux, la commune de la Roche-sur Foron ne respecte pas la loi SRU des 25 % , elle est actuellement à 22,8%. La commune paie 36 400 euros d'amende annuellement. Le passage de 20 à 30% et le passage de 30 à 35% en zone de mixité sociale renforcée, prévue dans cette modification, est faible par rapport à la demande. En effet, en prenant une moyenne de 33% il faudrait construire 1300 logements (soit environ une augmentation de plus de 20% de la population) pour respecter la loi des 25% du parc alors que dans le même temps on sait que près de deux tiers des locataires du parc privé sont éligibles au logement social. Le passage à 40% sur l'ensemble des zonages nous semble plus judicieux.

- **Sur le coefficient d'espace vert**

En secteur urbanisé, les sols non imperméabilisés remplissent, selon leurs caractéristiques, de nombreuses fonctions favorables à la présence de la nature en ville, à la lutte contre la chaleur urbaine, à la réduction des inondations par ruissellement... et jouent ainsi un rôle essentiel dans le maintien et l'amélioration du cadre de vie et dans la résilience des territoires face au changement climatique. Les modifications prévues dans le règlement améliorent le coefficient d'espace vert mais prennent peu en compte le besoin d'un espace de pleine terre réelle (sans bétonisation en sous-sol). Un nouveau coefficient : le coefficient de biotope par surface (CBS) mis en avant par le CEREMA et qui voit le jour dans certaines communes nous paraît être un bon outil. Il concerne 4 grands groupes de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables : les toitures et façades végétalisées, les espaces verts sur dalle, les surfaces perméables ou semi-perméables et les surfaces de pleine terre (pleine terre d'origine ou reconstituée). Il serait intéressant de se pencher davantage sur ce coefficient, l'impact sur l'instruction et le suivi de sa possible mise en œuvre.

- **Résidences démontables**

Afin de permettre l'accès à un logement moins onéreux, qui n'artificialise pas les sols et plus respectueux de l'environnement, la loi ALUR de 2014 via son article L444-1 du Code de l'urbanisme autorise sur les terrains constructibles les résidences démontables ou « habitats légers » constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Le PLU de La Roche-sur-Foron n'est pas en conformité avec cette loi. Il convient donc de le rectifier.

Cordialement

La Roche Autrement