

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE SAVOIE



COMMUNE DE CERNEUX



ENQUÊTE PUBLIQUE

DÉCLARATION DE PROJET ET MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLU

CONCLUSIONS PERSONNELLES DU

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Jean Paul Bron
Ingénieur retraité
30, impasse du four
74930 Pers- Jussy
email: jp.bron@wanadoo.f

AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

.....

BRON Jean Paul, désigné commissaire enquêteur, par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble n° E170000150/38 en date du 13.04.2017, visée dans l'arrêté de Monsieur le Maire de Cernex n° 2017/16 du 04.05.2017, afin de procéder à l'enquête publique relative à la déclaration de projet avec mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'une opération de logements favorisant la diversité et la mixité des logements

Ouverte du **29 mai au 30 juin 2017** inclus aux jours et heures d'ouverture au public de la mairie.

J'ai procédé aux opérations suivantes :

1. présentation du dossier relatif à l'enquête
2. reconnaissance du site
3. analyse des observations du public.
4. entretien avec Monsieur Jean-Louis Felfli, Maire de Cernex
6. visa des pièces
7. présentation du procès-verbal d'enquête au maître d'ouvrage, Monsieur Jean-Louis Felfli, Maire de Cernex
8. rédaction du rapport et des conclusions personnelles.

COMPOSITION DU DOSSIER DE L'ENQUÊTE

Arrêté d'ouverture d'enquête publique
Avis d'ouverture d'enquête publique
Certificat d'affichage
Exemplaires des journaux d'insertion
Avis des personnes publiques associées
Compte rendu de l'examen conjoint du 9 mars 2017

1. Sommaire

Objet du document
Présentation générale de la déclaration de projet emportant compatibilité du PLU

2. Le site d'implantation

Présentation générale du site et impacts
Présentation générale du programme
Document d'urbanisme actuel

3. Le projet d'intérêt général

Le projet et son intérêt général

4. Le contenu de la mise en compatibilité – évolution du PLU

Modifications apportées au plan de zonage
Modifications apportées au règlement
Modifications apportées aux orientations d'aménagement

5. Conclusion

Rappel sur le déroulement de l'enquête

L'enquête relative à la déclaration de projet avec mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'une opération de logements favorisant la diversité et la mixité des logements, diligentée par l'arrêté municipal cité ci-dessus s'est déroulée dans les formes déterminées par le code de l'urbanisme et de l'environnement.

Pendant cette période d'enquête, le dossier comprenant l'ensemble des pièces précitées et le registre d'enquête était disponible en mairie de Cernex, siège de l'enquête, où chacun pouvait consigner ses observations ou les adresser, par écrit, à l'attention du commissaire enquêteur, à la Mairie de Cernex, 77 place de la mairie 74350 Cernex ou par voie électronique à l'adresse suivante « enquete-publique@cernex.fr ». Un ordinateur dédié à l'enquête publique a bien été mis à la disposition du public.

Ambiance de l'enquête : Le public a été accueilli dans de bonnes conditions. La confidentialité a été respectée et l'ambiance a été sereine.

Aucun incident n'est à signaler pendant la durée de l'enquête.

Le dossier soumis à l'enquête publique était complet du 29 mai 2017, date d'ouverture de l'enquête au 30 juin 2017, date de fermeture de l'enquête et conforme aux exigences de la réglementation

Avis du public

Des observations sur la temporalité du projet, sur la hauteur à 12 mètres des petits collectifs, sur la densité, sur l'emplacement du parc paysagé, sur la circulation rue des châtaigniers, sur la capacité de la station d'épuration, sur la consommation de la totalité de la surface à urbaniser allouée à la commune par le SCOT jusqu'en 2034, sur le non- respect de la loi montagne.

Concernant l'avis des personnes publiques associées

Pour les plus concernées : la Chambre d'Agriculture, les services de l'état, le syndicat du SCOT du bassin annécien, le département, donnent un avis motivé favorable à la déclaration de projet.

✚ Considérant que la déclaration de projet :

- est en compatibilité avec le SCOT du Bassin Annécien et le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles.
- respecte la loi montagne
- ne modifie pas les limites des espaces urbanisés et s'insère en densification dans l'enveloppe urbaine existante du chef-lieu.
- est issue des trois zones 2 AU du PLU situées en centralité et en continuité de la zone 1AUbc1.
- est une réponse aux changements législatifs intervenus ces dernières années pour mettre fin au mitage des espaces naturels et agricoles.
- propose une offre de logements diversifiés pour tendre vers une plus grande mixité sociale pour garantir l'équilibre sociologique et générationnel de la commune et son dynamisme.
- vise à proposer une offre abordable de logements, en zone frontalière, où les classes moyennes rencontrent d'énormes difficultés.
- permet une offre de logements intéressante pour les primo-accédant et l'amélioration du parcours résidentiel.
- ne se situe ni dans un corridor écologique, ni dans une zone naturelle identifiée d'intérêt patrimonial.

- ne se situe pas non plus dans une zone agricole à enjeux forts et a reçu l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture.
- inscrit l'aménagement d'un parc paysagé et des jardins familiaux qui assurent la transition entre l'espace rural et le secteur urbanisé et seront avec les mobilités douces de nature à conforter le lien social.
- prévoit un maillage doux pour sécuriser la mobilité des nouveaux habitants et permettre aux secteurs situés en amont de rejoindre le centre du village.
- est cohérente avec les capacités d'accueil de l'école qui par ailleurs dispose du foncier nécessaire à une éventuelle extension.
- est desservie par les infrastructures du centre-bourg et ne se situe pas sur les zones périphériques en contradiction avec une logique rationnelle d'investissement public.
- propose une intensification urbaine de nature à favoriser le transport collectif
- sera raccordée à une station d'épuration communautaire de capacité suffisante.
- *Les observations du public qui se rapportent essentiellement,*
 - à la temporalité du projet de déclaration dont on sait par expérience que l'urbanisation effective sera de fait étalée sur plusieurs années
 - à l'utilisation excessive de la consommation foncière allouée à la commune jusqu'en 2034,

ne sont pas de nature à remettre en cause l'intérêt général du projet.

Il résulte de ce qui précède que la Déclaration de Projet me paraît bien répondre à l'intérêt collectif.

J'émet donc **un avis favorable** à l'utilité publique de la déclaration de projet et en conséquence, à la mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'urbanisme présenté par la commune de **Cernex**.

Pers-Jussy, le 25.07.2017

Jean Paul Bron
Commissaire- enquêteur

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE SAVOIE



COMMUNE DE CERNEX

ENQUÊTE PUBLIQUE

DECLARATION DE PROJET ET MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLU

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Jean Paul Bron
Ingénieur retraité
30, impasse du four
74930 Pers-Jussy

Table des matières

1-Dispositions administratives préalables

Nature du projet soumis à l'enquête
Objet de l'enquête publique
Prescription de l'enquête
Désignation du commissaire enquêteur
Cadre juridique

2-Composition du dossier de l'enquête

3-Organisation de l'enquête

Historique et contacts préalables
Mesures de publicité

4-Déroulement de l'enquête

Accueil du public
Ambiance de l'enquête
Registre d'enquête
Observations consignées aux registres, notes, courriers ou courriels annexés aux registres
Permanences en mairie de Cernex.

5-Présentation du projet

6-Examen, analyse des observations, avis ou remarques formulés par le public

7-Procès-verbal de synthèse

1. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES

La commune de CERNEX a décidé par délibération en date du 08 septembre 2016 d'engager la déclaration de projet avec mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'une opération de logements favorisant la diversité et la mixité des logements.

La présente enquête publique, conformément à l'article L.123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du code de l'environnement, a été prescrite par arrêté municipal de Monsieur le Maire de Cernex n° 2017/16 du 04/05/2017 acte certifié exécutoire par la mairie de Cernex compte-tenu de sa réception en préfecture le 06/05/2017.

Monsieur Jean Paul Bron, ingénieur retraité, demeurant 30 impasse du Four, 74930 à PERS-JUSSY, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble par décision n°E170000150/38 en date du 13.04.2017.

Cadre Juridique - Mention des textes requis

Code de l'urbanisme : L.153-19 et suivants, L. 153-11 et suivants, L.153-49 et suivants R. 153-3 et suivants, R 153-15 et suivants.

Code de l'environnement : articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants.

2 .COMPOSITION DU DOSSIER DE L'ENQUÊTE

Délibération D 16-29 du conseil municipal 08 septembre 2016 se rapportant à la déclaration de projet avec mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'une opération de logements favorisant le diversité et la mixité des logements.

Avis des personnes publiques associées
Compte rendu de l'examen conjoint du 9 mars 2017

1. Sommaire

Objet du document
Présentation générale de la déclaration de projet emportant compatibilité du PLU

2. Le site d'implantation

Présentation générale du site et impacts
Présentation générale du programme
Document d'urbanisme actuel

3. Le projet d'intérêt général

Le projet et son intérêt général

4. Le contenu de la mise en compatibilité – évolution du PLU

Modifications apportées au plan de zonage

Modifications apportées au règlement

Modifications apportées aux orientations d'aménagement

5. Conclusion

3-ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Historique et contacts préalables

- 04.04.2017 : Contact avec le Tribunal Administratif de Grenoble sollicitant ma nomination
- 13.04.2017 : Nomination du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Grenoble.
- 20.04.2017 : Contact téléphonique avec Monsieur Jean-Louis Felfli, Maire de Cernex
- 27.04.2017 : Réunion en mairie de Cernex avec Monsieur Jean-Louis Felfli, Maire de Cernex pour l'organisation de l'enquête.
- 15.05.2017 : Visite du site
- 04.05.2017 : Arrêté municipal n° 2017/16 pour mise à l'enquête publique de la déclaration de projet avec mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'une opération de logements favorisant le diversité et la mixité des logements.
- 23.05.2017 : Visa des pièces du dossier à la mairie de Cernex
- 29.05.2017 : ouverture de l'enquête publique
- 30.06.2017 : Fermeture de l'enquête publique et clôture du registre par le CE.
- 03.04.2017 : Présentation du procès-verbal d'enquête à Monsieur le Maire de Cernex
- La commune a produit un mémoire en réponse au PV de synthèse par courrier en date du 10 juillet 2017.

- 25.07.2017 dépôts du rapport et des conclusions en mairie de Cernex

Mesures de publicité

Les dispositions prévues par la loi en pareil cas ont été respectées.

- Publicité sur les journaux

Le Dauphiné Libéré du 11/05/2017
Le Messenger du 11/05/2017

Le Dauphiné Libéré du 01/06/2017
Le Messenger du 05/06/2017

- Publicité par affichage

- Du 12.05.2017 au 30.06.2017, l’affichage de l’avis d’ouverture d’enquête publique prescrite par arrêté n° 2017/16 du lundi 29 mai à 9 heures au vendredi 30 juin 2017 à 18 heures, portant sur le projet de déclaration de projet avec mise en compatibilité n°1 du plan local d’urbanisme en vue de permettre la réalisation d’une opération de logements favorisant le diversité et la mixité des logements, a été assuré sur le panneau d’affichage de la mairie de Cernex et sur les panneaux situés sur les différents secteurs de la commune, sous la forme d’une affiche en format A2 sur un fond jaune fluo.

Cet affichage fait l’objet d’un certificat d’affichage sur le domaine public pour l’arrêté de mise à l’enquête en date de 4 mai 2017 et du 20 juillet 2017 pour l’avis d’ouverture d’enquête.

Dossier

Conforme à la réglementation, il a été tenu à la disposition du public du 29.05.2017 au 30.06.2017 inclus pendant les heures d’ouverture de la mairie de Cernex.

4-DÉROULEMENT DE L’ENQUÊTE

Accueil du public

Le public était accueilli dans une salle de réunion mise à disposition de l’enquête pour les permanences. Les tables étaient suffisamment grandes pour consulter avec aisance les dossiers. La confidentialité était assurée car le public pouvait attendre à l’extérieur de la salle.

Ambiance de l’enquête

Aucun incident à signaler.

Registre d'enquête

Le 30.06.2017 à 12h00, le registre d'enquête d'utilité publique, ouvert et paraphé par mes soins, a été clos et signé par mes soins.

Observations consignées aux registres, notes, courriers annexés aux registres

En mairie de Cernex :

Personnes venues se renseigner pendant les permanences sans laisser d'observations : 2

Observations consignées au registre d'enquête : 1

Notes ou courriers annexés au registre d'enquête : 4

Courriels : 5

Permanences en mairie de Cernex

- le 05.05.2017 de 09 h00 à 12 h00
- le 16.05.2017 de 14 h00 à 17 h00
- le 30.05.2017 de 15 h00 à 18 h00

5. PRÉSENTATION DU PROJET

❖ OBJECTIFS DE LA RÉVISION

Mise à l'enquête publique de la déclaration de projet avec mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'une opération de logements favorisant la diversité et la mixité des logements.

Historique du document d'urbanisme

Le PLU a été approuvé le 29/03/2007. Le PLU actuellement opposable est issu de la modification simplifiée n°2, approuvé par le conseil municipal du 27/10/2014.

La procédure de déclaration de projet

La procédure se déroule conformément aux dispositions réglementaires des articles L 153-54, L 153-55, L 153- 56, L 153- 57, et L 153-58, L 153-59 du code de l'urbanisme et R153-13, R153-14, du code de l'urbanisme.

Le dossier porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

La commune de Cernex n'est concernée par aucun site Natura 2000.

La zone concernée (2,1ha) se rapporte aux trois zones 2 AU situées en continuité de la zone 1 AUbc1 dans le secteur du cimetière. La zone 1 AUbc1 est en cours d'urbanisation.

Les raisons de la mise en compatibilité / caractéristiques importantes du projet

Le projet se fonde sur les principaux axes de réflexion suivants

- Poursuivre et conforter l'animation du chef-lieu par le développement des logements, des équipements et de l'armature des espaces publics et collectifs.
- Diversifier l'offre de logements et renforcer la mixité sociale sur l'ensemble de ces strates au bénéfice de l'équilibre social et générationnel de la population et améliorer le parcours résidentiel.
- Faire évoluer le cadre bâti et paysager en maîtrisant l'intégration du projet au sein de l'enveloppe urbaine du bourg centre en épargnant l'extension contenue des hameaux ainsi que les espaces agricoles et naturels.

La mise en compatibilité du PLU a pour effet de modifier :

- **Le plan de zonage :**

Reclassement des 2 zones 2 AU en 1AUbc7 et d'une partie de la troisième zone 2AU en 1AUbc7 également.

Mise en place d'une servitude de mixité sociale sur une partie du secteur

- **Ajouter une orientation d'aménagement :**

Mise en place d'une orientation d'aménagement sur l'ensemble de la zone 1 AUbc7

- **Règlement :**

Ajustement du règlement

Localisation du projet

Le secteur se situe au Nord du chef-lieu, entre une zone 1AUBc1 en cours d'urbanisation et le cimetière. Il est bordé par la RD 123 sur sa limite Ouest et par le chemin des Châtaigniers sur la limite Nord-Est.

Le secteur se situe hors de tout périmètre d'inventaire environnemental, hors de protections environnementales ou paysagères. La commune ne comporte aucune zone d'intérêt patrimonial. Le projet n'a pas d'incidences sur les fonctionnements écologiques de la commune.

Le secteur et ses franges

Les terrains sont exploités par deux exploitants différents. Le retrait des terrains ne devrait pas remettre en cause les exploitations.

Cohérence du projet avec le contexte réglementaire Supra-Communal

Le projet est compatible avec les prescriptions retenues au DOO du SCOT pour :

La trame paysagère, la trame écologique, le foncier, l'économie, les équipements, les déplacements, les logements.

Cohérence avec la loi montagne

L'urbanisation est réalisée en continuité immédiate du centre bourg de Cernex. Une opération est en cours sur les parcelles contiguës. Un recours sur cette opération a été rejeté par le tribunal administratif.

Les contraintes du site

Le secteur d'étude n'est potentiellement concerné que par le phénomène « crue torrentielle » en partie basse du terrain. Toutefois, il n'existe aucun passage d'eau sur cette partie de terrain.

Desserte par les réseaux

Le secteur sera desservi par une conduite diamètre 100 pour la distribution de l'eau et la défense incendie.

Une canalisation diamètre 200 sera réalisée sur 240 m pour les eaux usées et le traitement des effluents sera assuré par la station d'épuration suffisamment dimensionnée.

Un bassin de rétention des eaux pluviales sera réalisé et dimensionné pour un rejet de 20 l/s/ha et pour une pluie d'occurrence décennale.

Les déchets

Mise en place de 2 conteneurs OM et 1 conteneur multi-matériaux supplémentaire.

Les conditions d'accès au site

- Par la RD 123 en limite Sud et par le chemin des châtaigniers en limite Nord.
- Un élargissement du chemin des châtaigniers sera nécessaire.

Les équipements

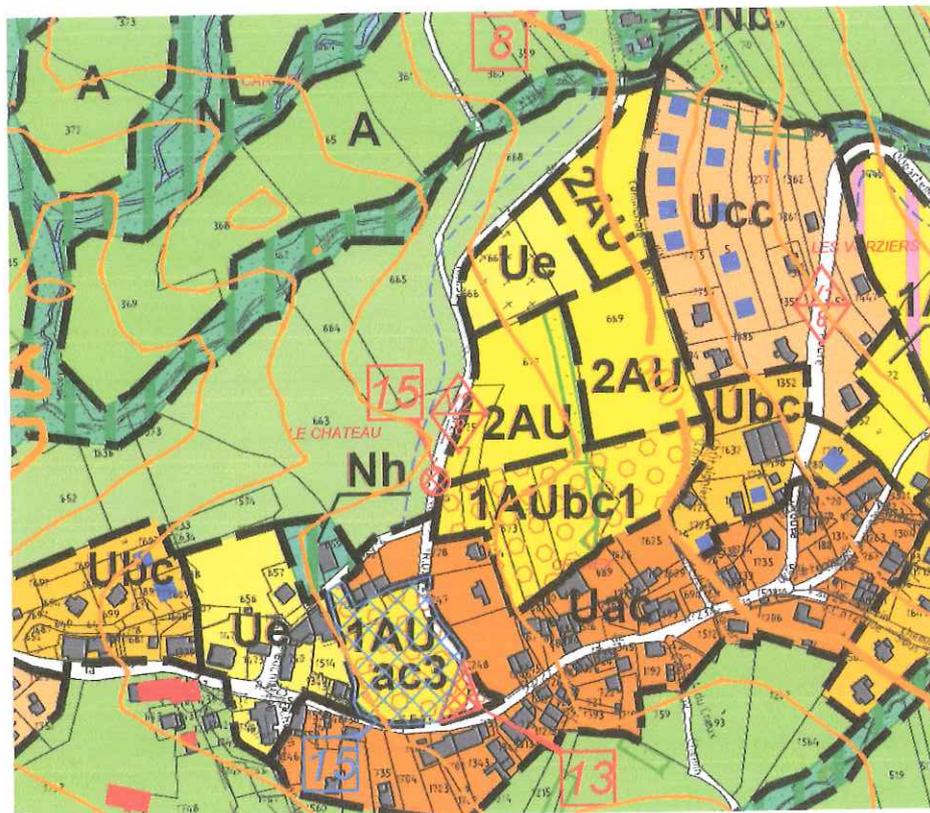
Au total 16 enfants supplémentaires en maternelle et élémentaire pour les établissements de la CCPC.

Le document d'urbanisme actuel

Les terrains concernés par le projet sont classés :

- En très grande partie en zone 2 AU non ouverte à l'urbanisation
- Sur une petite surface en zone Ue

La loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à une modification du PLU pour ouvrir à l'urbanisation les zones 2 AU de plus de 9 ans, une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est requise.



Le projet et son intérêt général

Cernex est un village d'une superficie de 12,66 km². Sa population actuelle est d'environ 1020 habitants et fait partie de la Communauté de Communes des Pays de Cruseilles. Ses intérêts économiques et de vie s'orientent principalement sur les pôles urbains de Genève, Annecy et dans une moindre mesure Frangy.

La commune est en déficit de population sociale moyenne qui se traduit par une fragmentation culturelle, notamment sur les origines des revenus composés en majorité de frontaliers ayant d'importants revenus suisse, une grosse minorité de propriétaires terriens avec d'importants revenus de rente et une très petite minorité d'employés sur France.

Cette dernière population ne reste pas résidente à terme sur la commune faute de possibilité de logements pour les familles.

A partir de ce constat, la commune de Cernex souhaite favoriser la mixité sur l'ensemble des strates sociales et avoir une politique active pour le logement et l'aménagement de la commune notamment sur le centre bourg, où elle a beaucoup investi dans les infrastructures publiques, les équipements et les services.

Des zones 2 AU, sur le chef-lieu sont restées inactives, alors que les zones périphériques se sont étendues (Verlioz et La motte) en contradiction avec une logique rationnelle d'investissement public et d'espace de vie.

Le programme de logements prévoit, sur le tènement Nord, 32 logements répartis comme suit :

- 9 maisons individuelles
- 3 logements groupés
- 8 logements collectifs sociaux
- 12 logements collectifs en accession privée

Sur le tènement Sud :

- 19 logements dont 13 villas et 6 logements groupés, destinés à des primo-accédants.

Ce projet qui permettra de structurer par sa densification le centre bourg, assurera une pérennité au service public et permettra une véritable mixité sociale nécessaire à une harmonisation de la population.

Il faut souligner la priorisation des mobilités douces pour l'accès aux services publics.

Le contenu de la mise en compatibilité – évolution du PLU

- Reclassement en zone 1AUbc7 des zones 2 AU concernées par le projet et d'une partie de la zone Ue
- Mise en place d'une trame pour orientation d'aménagement
- Mise en place d'une trame indiquant une servitude de mixité sociale
- Mise en place d'une trame L 151-9 pour espace vert
- Les emplacements réservés V2 et 15 sont maintenus

Délibération du 8 septembre 2016 n° D16-30 relative à la prescription de la révision du PLU

Définition des objectifs poursuivis pour le logement :

- La vie et l'animation du chef-lieu à poursuivre et à conforter, par le développement des logements, des services, des équipements et de l'armature des espaces publics et collectifs.
- La diversification de l'offre en logements à poursuivre, ainsi que la mixité sociale à renforcer sur l'ensemble de ces strates, au bénéfice de l'équilibre social et générationnel de la population, de l'amélioration du parcours résidentiel sur la commune en cohérence avec les objectifs de production de logements définis par le SCOT du bassin annécien et le programme local de l'habitat (PLH) du pays de Cruseilles.

6. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

1-Département de la Haute-Savoie

Le département confirme que le dossier relatif à la mise en compatibilité qui vise à permettre la réalisation d'opérations d'urbanisme sur les deux zones 2 AU du cimetière n'appelle aucune observation eu égard à ses domaines de compétences.

2-Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Après avoir pris connaissance du dossier de mise en compatibilité du PLU afin de densifier le centre-bourg, avec la réalisation de logements en continuité du chef-lieu et pris connaissance de l'évolution du règlement de la zone 2AU qui devient 1 AUbc7, **la Chambre des Métiers et de l'Artisanat émet un avis favorable au projet.**

3-Chambre de Commerce et de l'Industrie

La CCI Haute-Savoie indique qu'elle n'a pas de remarque particulière à formuler sur le projet présenté par la commune de Cernex.

Avis commissaire enquêteur

Prend acte de l'avis favorable des personnes publiques associées ayant émis un avis sur la DP.

COMPTE RENDU DE L'EXAMEN CONJOINT DU 9 MARS 2017

La DDT 74 et le chef de projet du SCOT du Bassin Annécien attirent l'attention de Monsieur le maire sur la consommation foncière importante que représente ce projet par rapport au

compte foncier indiqué au SCOT. En tenant compte de la consommation foncière déjà réalisée et du projet de la présente DP-MEC, ils précisent que la commune aura consommé la surface allouée par le SCOT à l'horizon 2034.

Après avoir entendu l'argumentation de Monsieur le Maire, la DDT 74 et le chargé de projet du **SCOT du Bassin Annécien** donnent **un avis favorable** au projet. En reconnaissant que le projet prévoit densité, diversité des formes de logements et mixité sociale, et qu'il se situe en continuité du Chef-lieu, avec des maillages doux vers ce dernier et vers l'école.

La Chambre d'Agriculture constate que le projet prélève des surfaces agricoles mais que l'impact sur les exploitations est limité, qu'il se situe en continuité du chef-lieu et qu'il propose densité et mixité sociale. **La Chambre d'agriculture rejoint l'avis favorable** des services de l'état et du syndicat du SCOT.

Avis commissaire enquêteur sur l'examen conjoint

Les avis des services de l'état, du SCOT et de la Chambre d'Agriculture confirment que la DP soumise à l'enquête publique représente bien l'intérêt général en proposant densité, diversité des formes de logements et mixité sociale. La Chambre d'Agriculture, eu égard à la problématique agricole, accepte ce projet qui se situe en centralité de la commune et n'impacte pas de surfaces agricoles à enjeux forts.

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre de l'examen au cas par cas, l'Autorité Environnementale a indiqué par décision n°2017-ARA-DUPP-00285 du premier mars 2017 que le projet de DP-MEC n'est pas soumis à évaluation environnementale.

LA CONCERTATION

Article L 103-2 du code de l'urbanisme

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité d'un PLU n'est pas soumise à concertation obligatoire.

**7- AVIS COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS,
NOTES, COURRIERS, COURRIELS ANNEXÉS
AUX REGISTRES D'ENQUÊTE D'UTILITÉ PUBLIQUE**

OBSERVATION NOTÉE AU REGISTRE D'ENQUÊTE

1-Monsieur Deffayet Guy

Il lui semblerait utile de créer un parking communal sur le côté Est du cimetière sur une largeur minimale de 15 mètres. Ce parking pourrait contribuer à la sécurité du village en cas de manifestation.

COURRIERS

1-Madame Cusin Nadine, 73 chemin des bois brûlés, Veyssières, 74350 Cernex

Elle observe qu'actuellement deux bâtiments collectifs sont en construction en plein centre du village pour 19 logements et qu'un second projet de 23 logements individuels et collectifs va débiter à proximité. Cet afflux de population sera à intégrer au niveau scolaire mais également au niveau voirie, stationnement et circulation.

Le projet d'aménagement comporte 51 logements et donc des nouveaux flux à gérer.

Si on considère le nombre de logements potentiels dans la zone urbaine pour les prochaines années, la commune aura encore des possibilités d'accroître sa population sans utiliser des terrains qui pourront rester dédiés à l'agriculture.

La commune étant en retrait d'un axe de circulation, elle n'a pas de commerce et l'école n'est pas prévue aujourd'hui pour supporter un accroissement constant du nombre des enfants. Elle conclut qu'il serait préférable que ce projet soit réétudié dans une dizaine d'année.

2-Monsieur Gruffaz Henri, 42 chemin des châtaigniers, 74350 Cernex

Il observe qu'il est anormal et dangereux pour l'avenir de la commune de vouloir un projet trop ambitieux qui va bloquer tout autre projet jusqu'en 2034. Ce qui revient à priver les 3 prochaines municipalités de toute initiative et les propriétaires de terrains de toute possibilité de construction dans le futur.

Avec ce projet les prévisions du SCOT seront dépassées.

Le petit village de Cernex n'a pas vocation à devenir un grand dortoir de Genève.
Ce projet n'est pas en continuité avec le village puisque le lotissement Artis dit « en cours » ne l'est pas du tout. Il fait l'objet de recours en appel à Lyon.
Le chemin des châtaigniers ne doit pas être élargi mais resté un petit chemin paisible et sécurisé pour les promenades.
Les accès pour ce projet doivent restés sur la route départementale -Cernex-La motte avec deux giratoires.
La capacité de traitement de la station d'épuration sera rapidement insuffisante.
La gestion des eaux pluviales n'est pas expliquée clairement.
Il précise qu'il n'est pas judicieux de construire des immeubles avec balcons donnant sur le cimetière et que la hauteur des constructions devrait être limitée à 9m et non 12m, hauteur qui semble disproportionnée pour un petit village de montagne.
Il pense que ce projet devrait être décalé dans le temps.

3-Monsieur Thierry Deffayet 590 route principale 74350 Cernex

Le projet de cette DP va utiliser la totalité de la surface à urbaniser qui est allouée à la commune jusqu'en 2034.

Le SCOT autorise la création de 74 logements sur l'ensemble de la commune :

- 42 se situent sur deux projets au chef-lieu IDEIS et ARTIS. Ces projets prennent en compte les besoins de mixité sociale. Ces deux projets entraînent une hausse de plus de 13% de la population.
- La DP, en proposant 51 logements supplémentaires, entrainera une augmentation de la population de plus de 25%. Cette augmentation globale dans un espace-temps très court risque d'entraîner des difficultés par rapport aux infrastructures et aux services publics.

Le SCOT encourage à sauvegarder le cadre rural de nos communes, en vue de contribuer au maintien de la qualité du cadre de vie des habitants. La commune étant classée en catégorie D à l'échelle du SCOT, le projet présenté avec une concentration de constructions accolées au cimetière n'est pas très harmonieux Une modification du projet doit être faite, afin d'améliorer le visuel de proximité du cimetière. .

La réalisation du parc paysagé situé à l'extrême Ouest du projet va entraîner la perte d'une partie de la zone Ue sur la partie Nord du cimetière.

Cette zone Ue qui est destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêts collectifs pourrait être très utile et indispensable vue l'augmentation de la population .Le projet doit être retravaillé, afin de préserver la zone Ue.

Il lui semble pertinent d'attendre la réalisation des deux projets déjà en cours avant d'enclencher ce troisième projet.

4-Madame Gruffaz Denise, 42 chemin des châtaigniers, 74350 Cernex

Elle fait plusieurs observations :

Cernex n'a pas pour vocation à devenir le dortoir de Genève. Ce projet ne répond pas à des besoins réels mais à des cupidités. Insuffisance de publicité significative. Ce projet est démesuré par rapport au village actuel. Une concertation avec tous les habitants aurait été nécessaire. Cernex est un village rural soumis à la loi montagne. On supprime 2 à 3 ha de terres agricoles. Construisons dans les dents creuses. Les sources seront perturbées. Le cimetière très proche n'a pas besoin d'immeubles comme sentinelles. Le chemin des châtaigniers est déjà surchargé.

Elle conclut :

Oui pour une urbanisation raisonnable de la population en limitant l'urbanisation et en prévoyant les infrastructures inhérentes.

Non au gâchis présenté

Elle rappelle que le projet Artis fait l'objet d'un recours en appel et qu'en conséquence les terrains ne sont pas en continuité.

COURRIELS

1-Monsieur Didier Philippe dpbbjphilippe@wanadoo.fr, 1790 route de bonlieu, 74350 Cernex

Ses observations ne concernent pas le dossier de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU. Elles devront être représentées lors de l'enquête relative à la révision du PLU.

2-Monsieur Julien Kervio j.kervio@benjie-shoes.com

Il s'inquiète de trouver, dans la zone qui reste en 2AU la possibilité de construire jusqu'à 12m de hauteur. Ce qui signifie la construction d'immeubles plus haut que les habitations qui sont derrière et qui défigureront profondément le paysage vallonné et ruineront l'harmonie du village.

3-Monsieur Jérôme Wahl, 727 route principale, 74350 Cernex

Il lui semble que 42 logements et non 51 seraient un nombre convenable sur les 2,1 ha de la déclaration de projet. Il note qu'il y a 23 logements de trop dans le projet par rapport au SCOT.

Il pense qu'en additionnant les projets Artis, Ideis et celui-ci, ce sont trop de logements sur une période courte et que se sera trop difficile à absorber sociologiquement pour la commune.

Il demande que dans un premier temps le projet ne porte que sur 1ha et qu'il ne soit réalisé qu'une fois les deux projets précédemment cités terminés.

Le SCOT prévoit, pour la commune, pour la période 2014-2034, la construction de 102 logements.

Depuis l'opposabilité du SCOT en 2014, ce sont 40 logements réalisés ou autorisés en extension de l'enveloppe et 34 logements dans l'enveloppe, soit un total de 74 logements construits ou autorisés.

4-Monsieur Thierry Charrière, 74350 Cernex

Les résultats de l'enquête sociologique lui paraissent être un préalable nécessaire à une saine réflexion sur un projet collectif qui engage pour longtemps l'avenir de Cernex.

Il regrette le peu d'écho de cette consultation, pourtant cruciale.

Il observe que la déclaration de projet présentée est disproportionnée, peu en rapport avec la culture d'un développement progressif mais maîtrisé et qu'elle englutit la capacité de création de logements pour les 20 prochaines années.

Il évoque les problèmes de saturation des capacités de l'école, rappelle que le SCOT ne fournit que des préconisations et qu'il revient à la population de choisir son avenir. Il s'étonne d'avoir vu les arguments de la mairie l'emporter sur les réserves des représentants de l'état qui avaient alertés la mairie sur la « consommation importante que représente ce projet ».

Il pose plusieurs questions :

Pourquoi les immeubles (dans un souci de continuité) ne sont-ils pas plus près de la mairie et de l'école ? Pourquoi ne pas prévoir un giratoire sur la départementale pour ralentir les voitures ? Pourquoi l'espace vert est-il en périphérie et non pas entre les 2 lotissements, au milieu du nouveau quartier. Pourquoi des maisons placées dans un quadrillage que l'on dirait anglais. Quel est le promoteur ? Pourquoi ne pas ouvrir seulement une première tranche ?

Il craint que le chemin des châtaigniers ne devienne une voie de circulation pour les travailleurs frontaliers, au péril de nombreux promeneurs et enfants.

Il constate que le tissu urbain du village comporte encore de nombreuses « dents creuses » qui devraient être utilisées en priorité et regrette qu'un seul projet soit proposé à la population sans beaucoup de concertation.

5-Monsieur Vincent Tissot, 140 route de la motte, 74350 Cernex

La superficie consommée par ce projet est de 2,1 ha. La consommation foncière depuis l'opposabilité du SCOT est de 2,8ha. Par rapport au 5,76 ha accordée à Cernex. commune de rang D, le solde disponible n'est donc que de 0,86 ha pour les 20 ans à venir. Il pense qu'il est donc légitime de réfléchir à une réduction de l'emprise de ce projet.

S'agissant des typologies, il pense qu'il conviendrait de fixer des fourchettes pour permettre des ajustements éventuels.

Il fait plusieurs observations :

- La hauteur des constructions autorisées à 12 mètres semble disproportionnée. Une hauteur de 9m plus usuelle au sein de la commune semble s'imposer.

- Un ensemble de règles fixant un recul plus important par rapport au cimetière ainsi que l'implantation d'une barrière végétale devraient être envisagés afin de respecter le sens du lieu.

- Afin d'éviter que le ou les projets réalisés soient composés de constructions uniformes et monotones peu adaptées au caractère rural de Cernex, il est important, voir impératif, d'imposer une diversité des modèles de villas ou logements collectifs à travers des variantes esthétiquement et visuellement différentes.
- L'OAP de la zone 1 AUbc7 fixe des contraintes de positionnement strict des différents types d'habitat afin que le projet soit structuré et qu'il propose une gradation de densité. Ce but est louable et permet une certaine cohérence. Cependant ces contraintes ont pour effet pervers d'empêcher des initiatives urbanistiques innovantes qui représenteraient un intérêt en termes de disposition et de répartition

Il semble indispensable de temporiser la mise en chantier de tout projet sur le tènement concerné afin de permettre aux populations nouvellement installées dans le cadre des 41 logements de s'intégrer et, réciproquement, à la population actuelle d'intégrer ces nouveaux arrivants dans de bonnes conditions.

Un décalage dans le temps de 6 ou 7 ans pour la réalisation d'une première tranche permettrait cette bonne intégration.

Ce projet, compte tenu de l'enjeu qu'il représente pour Cernex, devrait être étudié dans le cadre légal de la révision globale du PLU actuellement en cours et non en tant que projet séparé.

Avis du commissaire enquêteur sur l'ensemble des observations

Les observations du public exprimées sous des formes différentes peuvent être regroupées par thèmes et il apparaît plus cohérent d'y apporter une réponse globale.

Compatibilité avec le SCOT

La déclaration de projet est compatible avec les prescriptions retenues au DOO du SCOT du Bassin Annécien. Dans le compte rendu de l'examen conjoint du 9 mars 2017, le syndicat du SCOT du bassin annécien a donné un avis favorable à la DP. Elle est également compatible avec le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles.

La DP est une réponse apportée par la commune à la loi SRU, aux différents changements législatifs intervenus ces dernières années, aux exigences de mixité sociale et de densification de l'enveloppe urbaine centrale demandées par le SCOT et en déclinaison aux objectifs du PLU actuel qui avait classé ce secteur 2AU et aux objectifs retenus pour la diversification de l'offre de logements et la mixité sociale dans la délibération de mise en révision du PLU rappelée page 12 du rapport.

Pourcentage de croissance

Les pourcentages de croissance sont à pondérer par rapport à la réalisation effective des différentes opérations programmées.

Par rapport aux dernières données préfectorales de 2017 la population de Cernex serait de 1020 habitants. L'apport des 51 logements de la DP étant de l'ordre de 125 habitants, la croissance linéaire serait plutôt de l'ordre de 12% et non 25 % comme notée dans les observations.

Temporalité du projet

S'agissant des inquiétudes relatives à la temporalité du projet, par expérience, on sait que ces dossiers ne progressent que lentement compte tenu des études pluridisciplinaires à réaliser avant la phase opérationnelle, des financements publics et privés à mobiliser, des négociations avec les différents investisseurs privés ou institutionnels, des autorisations droit des sols et des recours. L'urbanisation effective sera, pour les raisons précitées, étalées sur plusieurs années.

Le potentiel des « dents creuses » dans la zone urbaine

Les disponibilités foncières limitées à l'intérieur de la zone urbaine se situent essentiellement dans les dents creuses. Elles sont tributaires de la rétention foncière et leurs configurations ne permettent pas de réaliser des opérations de diversification de l'offre de logements et de mixité sociale.

La commune a investi dans les infrastructures du centre bourg et il paraît logique que le développement se réalise en continuité et non sur les zones périphériques en contradiction avec une logique rationnelle d'investissement public.

Utilisation de terrains dédiés à l'agriculture

La Chambre d'Agriculture a émis un avis favorable à la déclaration de projet considérant que l'impact sur les exploitations agricoles était limité et que le projet situé en continuité du chef-lieu proposait densité et mixité sociale.

Etude sociologique

Sans même attendre les résultats de l'étude sociologique diligentée par la commune (étude qui sera très utile pour la programmation des équipements socio-culturels), il a été constaté à partir des données de l'Insee un déficit de population sociale moyenne sur la commune qui se traduit par une fragmentation culturelle.

La commune doit pouvoir proposer une offre de logements diversifiés aux salariés, à revenu de classe moyenne, qui sur le territoire français, assurent le fonctionnement du secteur tertiaire, de l'enseignement, de l'activité hospitalière et plus globalement de l'ensemble des services à la population et de l'économie du territoire.

Hauteur des constructions

Une hauteur de 12m pour du petit collectif n'est pas une hauteur excessive. C'est le gabarit des anciennes fermes. La déclaration de projet prévoit une graduation des hauteurs liées aux formes bâties envisagées.

Chemin des Châtaigniers

Le chemin des châtaigniers est dédié à la circulation locale et sera aménagé en partie pour la mobilité douce.

Création d'un parking sur le côté Est du cimetière

Il existe suffisamment de parking pour assurer le bon fonctionnement du village tout au long de l'année. En cas de manifestation, il est possible d'accepter ponctuellement des stationnements non formalisés. La vocation d'un centre village n'est pas de devenir un parking.

Capacité de L'école

La réalisation de 51 logements induit la nécessité d'accueillir 16 enfants dans les écoles : 6 en maternelle et 10 en primaire.

En prenant en compte l'étalement de l'urbanisation sur plusieurs années et la décroissance de la population scolaire, induite par le départ des enfants de l'école vers le collège, le nombre d'enfants à accueillir est à pondérer.

En tout état de cause, l'école de Cernex est prévue pour un accroissement car elle dispose du foncier nécessaire à son extension. Le foncier disponible est un élément important pour la rapidité de mise en place d'une solution.

Le parc paysagé

Le parc paysagé et les jardins familiaux sont positionnés pour assurer la transition entre l'espace rural et le secteur urbanisé. Il se trouve en lien direct avec la promenade que constitue le chemin des châtaigniers et apporte une perspective paysagère avec le cimetière en aval.

Son positionnement en dehors des constructions garantira son appartenance à l'ensemble de la population de Cernex et la tranquillité des riverains.

Le projet et le cimetière

Le projet a bien pris en compte le sens du lieu en positionnant les voiries et chemins piétons pour augmenter les distances des constructions par rapport au cimetière. Les études paysagères à venir en phase opérationnelle conforteront le respect du lieu.

Le respect de la loi montagne

Le projet respecte la loi montagne puisque l'urbanisation est réalisée en continuité immédiate du centre bourg de Cernex. Un recours sur une opération contiguë a été rejeté en première instance par le tribunal administratif.

Le traitement des eaux usées

Le traitement des eaux usées sera correctement assuré par la station d'épuration. La commune dispose actuellement d'un reliquat de 290 EH(équivalent Habitant) largement suffisant pour

l'ensemble des projets en cours et à venir pour les secteurs retenus à l'assainissement collectif au plan de zonage.

La CCPC a également prévu la construction d'une nouvelle station d'épuration ayant une capacité de 1000 EH, avec une extension possible à 1100 EH, pour une fin de travaux programmé début 2018. A partir des clefs de répartition, la commune disposera donc de 272 EH avec une option de 48 EH.

La gestion des eaux pluviales

Le règlement du PLU exige une gestion adaptée des eaux pluviales avec rétention à l'échelle de l'opération. Les caractéristiques des ouvrages n'ont pas à figurer au niveau de la déclaration de projet mais seront déterminées lors de l'autorisation droit des sols.

Enjeux représentés par le projet pour les décennies à venir afin de préserver le cadre exceptionnel de ce village et son équilibre

Ce projet est effectivement très important pour l'avenir du village de Cernex. Il se situe dans la poursuite de la réflexion engagée depuis plusieurs années par la commune au travers de son PLU actuel et de la révision de son PLU. En venant conforter la centralité, il évite la consommation d'espace agricole et le mitage du territoire qui s'est malheureusement développé ces dernières années.

En adéquation avec les exigences du SCOT en matière de diversification de l'offre de logements et de mixité sociale, il propose également une approche écologique avec des solutions de mobilité douce.

La poursuite de l'urbanisation du chef-lieu à partir de la DP est la garantie de l'équilibre sociologique de la commune et de son dynamisme. La DP me parait bien répondre à l'intérêt général.

Le travail de réflexion, à la suite de la DP et de la mise en compatibilité du PLU, pour atteindre la phase opérationnelle et les autorisations droit des sols, devrait lever des inquiétudes qui ne me semblent pas fondées.

Synthèse des observations du public

Elles concernent essentiellement :

La déclaration de projet utilise la totalité de la surface à urbaniser allouée à la commune par le SCOT jusqu'en 2034.

Le SCOT autorise la création de 74 logements sur l'ensemble de la commune :

- 42 se situent sur deux projets au chef-lieu IDEIS et ARTIS. Ces projets prennent en compte les besoins de mixité sociale. Ces deux projets entraînent une hausse de plus de 13% de la population.

- La DP, en proposant 51 logements supplémentaires, entrainera une augmentation de la population de plus de 25%. Cette augmentation globale dans un espace-temps très court risque d'entraîner des difficultés par rapport aux infrastructures et aux services publics.

L'école n'est pas prévue pour accueillir un accroissement constant du nombre d'enfants.

Il faut laisser du temps au temps pour intégrer les opérations déjà en cours avant d'enclencher un troisième projet. Ce projet devrait être repoussé d'une dizaine d'années.

Le nombre de logements potentiels dans la zone urbaine pour les prochaines années donne à la commune la possibilité d'accroître sa population sans utiliser des terrains dédiés actuellement à l'agriculture.

Le chemin des châtaigniers ne doit pas être élargi mais rester un petit chemin paisible pour les promeneurs.

La station d'épuration de la Communauté de Communes n'aura pas la capacité suffisante.

La gestion des eaux pluviales n'est pas expliquée clairement.

La hauteur des constructions devrait être limitée à 9m et non 12m, hauteur qui semble disproportionnée.

La réalisation du parc paysager situé à l'extrême Ouest entraîne la perte d'une partie de la zone Ue sur la partie Nord du cimetière

Il semblerait utile de créer un parking sur le côté Est du cimetière sur une largeur minimale de 15m.

Un ensemble de règles fixant un recul plus important par rapport au cimetière ainsi que l'implantation d'une barrière végétale devrait être envisagé afin de respecter le sens du lieu.

Ce projet, compte tenu de l'enjeu qu'il représente pour Cernex, devrait être étudié dans le cadre légal de la révision globale du PLU actuellement en cours et non en tant que projet séparé.

Certaines contraintes de positionnement strictes des différents types d'habitats et de découpage en deux tranches maximum par opération d'aménagement ne sont peut-être pas opportunes.

Il est capital de bien comprendre les enjeux que représente ce projet pour les décennies à venir afin de préserver le cadre exceptionnel de ce village et son équilibre.

**MES CONCLUSIONS PERSONNELLES FONT L'OBJET DU DOCUMENT ANNEXÉ
JOINT.**

Fait à Pers-Jussy, le 25.07.2017
Le commissaire enquêteur

Jean Paul Bron

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' followed by 'PB' and a long horizontal underline.