



COMMUNE DE REIGNIER-ESERY REVISION DU PLU

COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION DU 12 octobre 2017

Etaient présents :

Jean François CICLET	Maire	
Pierre MONATERI	Maire délégué d'Esery	
André PUGIN	Adjoint Urbanisme	
Florence LACHAT	SCoT Cœur de Faucigny	
Pascal MORNEX	Chambre d'Agriculture	
Luke HENNEQUIN	Urbanisme CCAS	
Nadège LEROUX	Service Urbanisme Reignier-Esery	
Marine QUATTRI	Service Urbanisme Reignier-Esery	
Richard BENOIT	Atelier du Triangle	atelier.triangle@wanadoo.fr

Etaient excusés

Yves BESSON	Chambre d'Agriculture	
--------------------	-----------------------	--

Ordre du jour : Examen conjoint du dossier de Déclaration de Projet pour la réalisation d'une opération mixte logements et services, rue des écoles.

M. **Benoit** (Atelier du Triangle) rappelle que la réunion avait pour but de recueillir les avis des Personnes Publiques Associées sur le dossier de la Déclaration de Projet. Une invitation à la présente réunion a été envoyée à l'ensemble des Personnes Publiques Associées, accompagnée du dossier de déclaration de projet.

1. Introduction générale

M. **Benoit** (Atelier du Triangle) présente rapidement l'ensemble du dossier de déclaration de projet et en rappelle l'objet :

Suite au rattachement de la commune à l'agglomération d'Annemasse, Reignier-Esery est soumise à l'obligation (article 55 de la loi SRU) d'atteindre, d'ici 2025, 25% de logement sociaux dans son parc d'habitat.

Au regard de cette obligation s'est présentée une opportunité foncière au niveau d'un ensemble de parcelles représentant une surface d'environ 1,5 hectares, rue des écoles au centre ville de Reignier-Esery à proximité des commerces services et équipements. Cette opportunité doit permettre à la commune de répondre pour partie à ses obligations tout en s'inscrivant dans une démarche associant mixité sociale et mixité fonctionnelle.

Toutefois, dans le PLU opposable, si ce secteur est bien prévu comme ayant vocation à être ouvert à l'urbanisation, il est classé en zone AU17, c'est à dire dans une « zone d'urbanisation future avec plan de masse » qui sera ouverte « par décision du conseil municipal ».

La déclaration de projet s'appuie aussi sur le fait que ce secteur présente de nombreux avantages :

- Il est situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et était déjà prévu comme secteur d'urbanisation future dans le PLU de 2004.
- Il est positionné à proximité des écoles et de manière générale à proximité des commerces services et équipements du centre ville.
- Il est desservi par l'ensemble des réseaux et, en particulier le réseau d'assainissement des eaux usées.
- Son intérêt agricole est plus que faible du fait de son positionnement au cœur du tissu urbain et il est constitué de milieux enherbés d'intérêt limité.

Les modifications apportées au dossier de PLU sont les suivantes :

- Le plan de zonage est modifié pour intégrer une nouvelle zone AU ouverte à l'urbanisation
- La nouvelle zone est accompagnée d'une OAP permettant de répondre à l'intérêt général et d'en encadrer l'aménagement.

Enfin, du fait de la présence d'un site Natura 2000 sur le territoire de la commune, le dossier contient une évaluation environnementale (proportionnée à son objet) et a fait l'objet d'un envoi à la MRAE qui a jusqu'au 3 juillet pour donner son avis.

2. AVIS DES PPA

Avis de la chambre d'agriculture

M. **Mornex** (Chambre d'Agriculture) indique que la Chambre donne un avis favorable dans la mesure où l'aménagement prévu se trouve dans la centralité urbaine et que l'on peut dire qu'il s'agit d'une grosse « dent creuse ».

Il signale toutefois qu'il faudrait réécrire une phrase du résumé non technique qui peut faire croire que le projet « aboutira à la destruction de prairies », ce qui n'est pas le cas.

Avis de la Communauté de Communes

M. **Hennequin** (CCAS) indique un avis favorable pour une opération qui va dans le sens du PLH et de manière générale il souligne l'effort de la commune pour la production de logements sociaux.

Il fait toutefois deux remarques de formes :

- * Il faudrait faire une légende pour l'Orientement d'Aménagement et de Programmation. Cela permettrait, entre autres, de bien faire apparaître la volonté de préservation de l'espace central qui ne devra pas permettre de circulation automobile et sera traité en espace vert collectif.
- * Sans remettre en cause une des prescriptions proposées dans l'OAP et le règlement, il pense qu'il faudra reverser dans le règlement ce qui relève de la prescription dans l'OAP et n'y garder que les principes. Il convient de clarifier le

principe réglementaire actuel des zones AUpm qui dit : « Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol interdites sont celles indiquées au plan graphique si elles existent et, en absence de règles spécifiques, de la zone urbaine à laquelle il est fait référence ». Cela oblige à un exercice pas toujours simple

Il signale aussi une « erreur » de calcul à la page 11 du rapport de présentation : il est indiqué que 120 logements sur une superficie de 1,5 hectares correspondent à une densité de 60 logements/ha au lieu de 80 logements/ha.

Il indique aussi qu'il faudrait clarifier la temporalité entre les deux tranches. Il est simplement indiqué que le second secteur sera « ouvert à partir de 2023 ». M. **Benoit** (Atelier du Triangle) précise que cela signifie qu'une autorisation d'aménager ou de construire ne peut être délivrée avant le 1^{er} janvier 2023.

M. **Benoit** (Atelier du Triangle) indique aussi qu'il faudrait clarifier le fait que l'accès à la tranche 2 se fera à partir de la voie publique au Nord du secteur qui dessert actuellement la chaufferie et qui fait l'objet d'un emplacement réservé.

Avis du SCoT

Mme **Lachat** (SCoT Cœur de Faucigny) fait les mêmes remarques que la CCAS.

Elle ajoute que, pour elle, le dossier devrait être plus informatif sur les obligations de la commune en matière de production de logements sociaux et aussi sur les programmes qu'elle a déjà réalisés.

M. **Ciclet** (Maire) propose qu'une note soit ajoutée pour faire le point sur les différents bilans triennaux de réalisation de logements locatifs sociaux (LLS) depuis 2011. Il rappelle en particulier que la commune a produit un effort important dans la période 2011-2013, mais que cet « excédent » de production n'est pas pris en compte pour la période suivante (2014-2016) qui est considéré comme avec un déficit à rattraper dans les années à venir, gonflant ainsi le nombre de LLS à produire.

Mme **Lachat** (SCoT Cœur de Faucigny) demande que l'évaluation environnementale fasse mention de la notion de « trame turquoise » qui vient compléter et enrichir les notions de trames vertes et bleues du SRCE.

Elle demande aussi que le texte soit plus précis sur le traitement des eaux pluviales. Sur ce point, M. **Benoit** (Atelier du Triangle) indique que le texte donné dans l'OAP pose déjà le principe de l'infiltration privilégiée, la rétention n'étant prévu que pour ce qu'il n'est pas possible d'infiltrer. Toutefois, suite aux remarques de la CCAS, ce texte pourrait être indiqué dans le règlement plutôt que dans l'OAP.

Avis de la CCI (mail en date du 28 mai 2019)

Par mail en date du 28 mai 2019, la CCI a fait savoir que elle « n'a pas de remarque à formuler quant à la réalisation de cette opération mixte logements et services ».

Ce mail es donné en annexe du présent compte-rendu.

Avis de la DDT

M. **Ciclet** (Maire) fait savoir que la DDT, qui ne pouvait être représentée à cette réunion, devrait envoyer un courrier à titre d'information.

CONCLUSION

Le présent compte-rendu sera joint au dossier d'enquête publique.

Il est accompagné en annexe d'une note sur les bilans triennaux établis entre la commune et l'Etat à propos de l'application de l'article 55 de la loi SRU et la production de LLS sur la commune.

Le mail de la CCI est aussi donné en annexe.

Fait à Mâcon, le 5 juillet 2019

Richard BENOIT

Architecte d.p.l.g. - Urbaniste (Paris VIII)

NOTE SUR LES BILANS TRIENNAUX

Dans le cadre de l'application de la loi SRU, des bilans triennaux sont établis entre la commune et la préfecture afin de vérifier l'avancement des programmes de LLS, dans la mesure où la commune est considérée comme carencée.

La commune est entrée dans le dispositif SRU en 2011.

Les résultats des bilans triennaux, sont considérés par la préfecture être les suivants :

	Nbre de lgts à réaliser	Nbre Réalisé	Manquant
2011 - 2013	9	187	
2014 -2016	115	70	45
2017 - 2019	156		

L'excédent réalisé entre 2011 et 2013 n'est pas compté dans le bilan global.

En revanche, les 45 manquants de la période 2014 -2016 sont considérés à rattraper. L'obligation de la commune pour la période 2017 -2019 est donc de 156 + 45, soit 201 logements locatifs sociaux à réaliser.

Note sur le calcul des 156 logements à réaliser entre 2017-2019

L'application stricte de la loi SRU (25% de LLS) demandera la réalisation de 468 logements d'ici 2025.

Pour la période 2017 – 2019, il est donc demandé d'en réaliser un tiers, soit 156.