

CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA HAUTE SAVOIE

Procédure de déclaration de projet emportant
mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de Reignier-Esery

*Projet de réalisation d'une opération de logements sociaux, rue des Ecoles
au lieudit « Les petites fins »*

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Enquête publique menée du lundi 8 juillet 2019 (14h00)
au mercredi 14 août 2019 (17h00)**

SOMMAIRE

I – CONCLUSIONS MOTIVEES 4

- 1.1 QUANT A LA REGULARITE DE LA PROCEDURE P4**
- 1.2 QUANT AU CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET P4**
- 1.3 QUANT AUX OBSERVATIONS RECCUEILLIES P6**

II – CONCLUSION GENERALE 8

III – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 9

Les présentes conclusions résultent de l'étude du dossier, des constatations effectuées sur les lieux, des observations et explications émises ou développées par les techniciens, des renseignements obtenus auprès des personnes averties et de la réflexion personnelle du commissaire enquêteur.

1 – CONCLUSIONS MOTIVEES

1.1 QUANT A LA REGULARITE DE LA PROCEDURE

- **Concernant les obligations** relatives à la composition et à la consultation du dossier, à la publicité par affichage et voie de presse, à la durée de la consultation, à la présence du commissaire enquêteur, à la forme des registres et à la formulation des observations, elles ont été amplement satisfaites et pour le moins strictement respectées.

Le public a disposé de **37 jours et demi** de mise à disposition du dossier d'enquête (durant les jours et heures d'ouverture de la mairie de Reignier-Esery et sur le site internet de la commune du lundi 8 juillet 2019 (14h00) au mercredi 14 août 2019 (17h00)) ainsi que de **10 heures** de permanence du commissaire enquêteur pour consulter le projet et s'exprimer.

- **Concernant les procédures règlementaires** qui incombent aux enquêtes publiques environnementales (Cf. Code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants) et aux modalités de mise en œuvre de la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité d'un Plan Local d'Urbanisme (Cf. Code de l'urbanisme et notamment les articles L 300-6 et R153-54 et suivants), elles ont été menées conformément à la réglementation en vigueur.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune Reignier-Esery ainsi que son enquête publique sont donc conformes aux dispositifs règlementaires en vigueur au 10 septembre 2019.

1.2 QUANT AU CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET

Comme développé dans mon rapport, l'objet de l'enquête publique portait à la fois sur :

- **L'intérêt général du projet** de réalisation d'une opération de logements sociaux, rue des Ecoles au lieudit « Les petites fins » ;
- **Et sur les dispositions règlementaires** de « mise en compatibilité subséquente du PLU de Reignier-Esery ».

Comme indiqué dans mon rapport et selon l'article R.121-3 du code de l'urbanisme :

« Peut constituer un projet d'intérêt général au sens de l'article L. 121-9 tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique et répondant aux conditions suivantes :

1° Etre destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles ou à l'aménagement agricole et rural. »

Il est important de noter que la mission d'intérêt général en matière de logement comporte **trois composantes** : l'égalité de traitement (loger tout le monde, notamment les plus démunis) ; le faire dans la mixité ; contribuer à la création d'un espace harmonieux et équilibré.

Comme développé dans mon rapport, la commune de Reignier-Esery est soumise à l'article 55 de la loi SRU et doit tendre vers un objectif minimal de 25% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025.

Le projet de création de cette une opération mixte s'inscrit dans une démarche globale de mixité sociale et fonctionnelle, rue des Ecoles, au lieudit « Les petites fins » qui engendrera la réalisation notamment d'une 60ème de logements sociaux, permettant ainsi à la commune d'augmenter son parc social et de répondre, pour partie, à ses obligations réglementaires.

Dès lors, ce futur programme qui découle d'une opportunité foncière, permettra d'accroître l'offre en logements sociaux de la commune à l'horizon 2024 et répondra, pour partie, à ses obligations règlementaires.

Comme développé dans mon rapport, la création d'une nouvelle offre de services est également attendue dans ce programme avec pour ambition l'installation de professionnels de la santé.

Dès lors, ce futur programme renforcera l'offre de service local à la population.

Comme développé dans mon rapport, la localisation du tènement foncier, en cœur de ville, à proximité des équipements publics et des commerces et des services, devrait inciter à la mobilité douce des futurs ménages.

Dès lors, ce futur programme renforce la mobilité durable.

Comme développé dans mon rapport, la préservation du paysage et la prise en compte de la nature en milieu urbain avec la protection de la lisière boisée et la création d'un espace vert de pleine terre et d'un seul tenant représentant un minimum de 35% du tènement foncier, ce qui correspond à un minimum de 5250 m², soit plus d'1/3 du tènement foncier.

Dès lors, ce futur programme protège et met en valeur le cadre bâti et ses abords.

Au regard de l'objectif d'intérêt général du projet et du caractère des adaptations nécessaires du document d'urbanisme en vigueur, la procédure de déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU de la commune de Reignier-Esery me semble justifiée, conformément aux dispositions réglementaires qui la régissent.

1.3 QUANT AUX OBSERVATIONS RECCUEILLIES

Les Personnes Publiques Associées (PPA)

En application de l'article L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme, une réunion d'examen conjoint a été organisée le 18 juin 2019, avant l'enquête publique, avec les personnes publiques associées et a fait l'objet d'un procès-verbal de réunion. Cette rencontre avait pour objet de recueillir l'avis des personnes associées sur le dossier de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU de Reignier-Esery.

Au vu de l'ensemble des remarques et compléments émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) et au regard des éléments de réponse apportés par la collectivité dans le cadre de son mémoire en réponse à mon PV de synthèse, il est à noter que les PPA ne s'oppose pas, sur le fond, au projet soumis à enquête publique.

Il est toutefois à noter que la collectivité devra amender le contenu des dispositions réglementaires du règlement écrit et de l'OAP avant l'approbation de la déclaration de projet, ce qui lui permettra d'intégrer certaines remarques émises par les PPA.

Le public

Sept personnes, se sont présentées aux permanences du commissaire enquêteur et certaines ont émises des observations. **Trois remarques** ont été déposées au registre dématérialisé mis à disposition du public. **Une observation** a été déposée au registre papier et **un courrier** en recommandé avec accusé de réception m'a été adressé durant les 37,5 jours de procédure.

L'ensemble des observations, questionnements a été repris dans mon PV de synthèse transmis à la commune de Reignier-Esery le 22 août 2019.

Dans le cadre de **son mémoire en réponse** réceptionné par message électronique le 5 septembre 2019, **annexé à mon rapport (Annexe n°4.3)**, la commune a apporté des éléments de réponse / précisions à **l'ensemble** des remarques et questionnements soulevés **par le public**.

Il est toutefois à noter que la collectivité devra également compléter le contenu des dispositions réglementaires du règlement écrit et de l'OAP avant l'approbation de la déclaration de projet, ce qui lui permettra d'intégrer certaines remarques émises par le public dans le cadre de cette enquête publique.

Le rôle du commissaire-enquêteur consiste notamment à veiller à la bonne information du public et à recueillir ses observations.

Cependant, force est de constater que le public ne s'est que peu manifesté lors de cette enquête publique.

On peut se demander si cette faible participation est due à un manque d'intérêt pour le dossier mis à l'enquête publique, à un manque d'information ou tout simplement à un « **accord de principe** » pour la réalisation de cette opération ?

J'estime qu'il ne s'agit pas d'un problème d'information car la publicité a été faite selon toutes les formes réglementaires.

Il est également à rappeler que contrairement à l'élaboration et à la révision du PLU, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU **ne nécessite pas l'organisation d'une concertation préalable** dans les conditions définies par l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme.

Néanmoins et dans un souci de lisibilité, la commune a organisé un temps de concertation sur cette future opération du 1^{er} avril 2019 au 3 mai 2019 ainsi qu'une réunion publique sur ce projet.

Je pense donc qu'il s'agit plus d'un « accord de principe » sur un projet concerté, que d'un manque d'intérêt pour cette opération d'aménagement de logements sociaux, rue des Ecoles.

J'estime en conclusion que cette enquête publique s'est déroulée dans des conditions plus que satisfaisantes d'organisation, que le public a eu toute latitude pour connaître les dossiers et s'exprimer. J'ai par ailleurs recueilli, sans aucune difficulté, tous les éléments nécessaires à la bonne compréhension de la procédure et du projet ambitionné par Commune de Reignier-Esery.

2 – CONCLUSION GENERALE

J'ai veillé à la régularité de la consultation, je me suis rendue sur les lieux, j'ai étudié le dossier. Après avoir réfléchi aux implications de ce projet, j'ai rédigé le présent document et émis un avis circonstancié et argumenté.

Mes observations :

- **La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Reignier-Esery ainsi que son enquête publique sont donc conformes aux dispositifs réglementaires en vigueur au 10 septembre 2019 ;**
- **L'intérêt général du projet de réalisation d'une opération de logements sociaux, rue des Ecoles au lieudit « Les petites fins » a été démontré ;**
- **Cette enquête publique s'est déroulée dans des conditions plus que satisfaisantes d'organisation et que le public a eu toute latitude pour connaître le dossier et s'exprimer.**

3 – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Ainsi, après avoir analysé les avantages et les inconvénients de cette procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU de Reignier-Esery et au regard des diverses études, analyses et justifications des options retenues, je suis en mesure d'émettre :

UN AVIS FAVORABLE sans réserve,

Sur le dossier de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Reignier-Esery relatif au projet de réalisation d'une opération de logements sociaux, rue des Ecoles au lieudit « Les petites fins ».

Recommandation :

Je préconise toutefois à la collectivité, suites aux remarques pertinentes des PPA et du public, de compléter et/ou d'affiner le contenu des dispositions réglementaires du règlement écrit et de l'OAP avant l'approbation de la déclaration de projet.

Fait et clos le 10 septembre 2019,

Audrey KALCZYNSKI
Commissaire Enquêteur