

REVISION N°1 DU PLU

Compte rendu de la réunion publique :

du 14/11/2024

Cadre de la réunion publique

La réunion publique s'est déroulée le jeudi 14 novembre 2024 à 19h00 dans la salle Multimédia à Saint-Cergues.

Elle a réuni environ 105 personnes. Les participants étaient intéressés et ont posé de nombreuses questions. L'ambiance était bonne.

M. le Maire a procédé à une introduction générale et a rappelé le contexte notamment l'historique du PLU. Le PLU en vigueur a été approuvé en 2016 et a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolutions ponctuelles dont la dernière modification simplifiée a été approuvée le 7 novembre 2024. M. le Maire explique les objectifs de la révision, le contexte législatif et notamment la trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et la volonté des élus de Saint-Cergues de maîtriser l'urbanisation et la croissance démographique.

Ensuite Delphine PELLETAN, urbaniste du bureau Espaces & Mutations propose de présenter la synthèse du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) par axe et d'ouvrir des temps de débat à l'issue de chaque axe.

Le présent compte rendu reprend les précisions apportées par M. le Maire sur certains points du projet ainsi que les questions / réponses entre les participants, le Maire et l'urbaniste.

Observations et remarques des participants

Axe 1 - Préserver notre cadre de vie

Q1 : Le diagnostic est-il public ?

Mme Pelletan indique que le diagnostic peut être consulté en mairie. Selon la volonté de la commune, il pourrait être mis en ligne sur le site internet de la commune.

Q2 : L'ancienne décharge est-elle traitée ?

M. le Maire rappelle qu'il existe une ancienne décharge à Saint-Cergues, entre le Foron et la voie ferrées, au nord de la route de Draillant.

Le site a fait l'objet d'un traitement pour contenir la pollution potentielle. Il s'agit d'un sarcophage de glaise. Ce traitement a été validé par les instances environnementales.

A court terme, l'implantation d'une centrale photovoltaïque est prévue. Le dossier de permis de construire a été déposé. Cela permettra de valoriser un site qui n'a plus de fonction.

Q3 : le projet annonce la volonté de maintenir une dynamique agricole ; comment la commune va-t-elle y prendre ?

Monsieur le Maire : la révision du PLU au travers de la mise en comptabilité avec le SCoT approuvé en 2021 et de l'inscription dans la trajectoire ZAN, implique de réduire les zones constructibles et de rendre des terrains aux zones agricoles. Ainsi en garantissant la pérennité des espaces agricoles sur le long terme, le PLU offre un cadre stable pour les activités agricoles du point de vue du foncier.

Axe 2 - Répondre aux besoins des habitants

Q4 : Quid de l'ouverture du collège en septembre 2025 ?

Monsieur le Maire indique qu'à l'heure actuelle, il n'est pas annoncé de retard sur le chantier. Le Conseil Départemental de la Haute Savoie est le maître d'œuvre. La commune n'est pas en charge du suivi de chantier.

Concernant la sécurisation des déplacements doux en direction du collège, le Conseil Départemental s'est engagé sur des actions. La commune a négocié pour une prise en charge maximale des frais par le département, notamment pour sécuriser le passage par-dessus la RD1206.

Q5 : Où vont passer les bus pour le collège ?

M. le Maire indique à ce jour la carte scolaire n'est pas finalisée. Les itinéraires des bus ne pourront être connus que lorsque les communes de rattachement au collège seront déterminées.

Q6 : Quelles pistes pour sécuriser les parcours doux en direction la gare de Machilly depuis le centre bourg ?

M. le Maire rappelle que la Gare de Machilly est un point central dans les déplacements ; elle se situe à un carrefour entre Thonon Agglo et Annemasse Agglo.

Il ajoute que la sécurisation des modes doux entre le centre bourg de St Cergues et la gare de Machilly est inscrite dans le projet d'agglomération. Le projet bénéficie de financement de la confédération helvétique.

La sécurisation est au stade du projet ; la réalisation devrait voir le jour d'ici 2 - 3 ans. C'est un projet très coûteux puisqu'il est nécessaire de prévoir un passage souterrain sous le giratoire des Framboises.

Concernant les transports en commun, Monsieur le Maire regrette que les transports de Thonon Agglomération traversent seulement Saint Cergues, avec un seul arrêt.

Il est dommage que Thonon Agglo n'ait pas rejoint le Pôle métropolitain du Genevois pour la compétence « Autorité organisatrice de la mobilité (AOM) » comme l'a fait Annemasse Agglo. Ainsi Thonon Agglo est un territoire voisin et à ce titre, le cadre législatif indique qu'une AOM ne peut prévoir qu'un seul arrêt sur le territoire voisin.

M. Doublet ajoute qu'avec le transfert de la compétence « Autorité organisatrice de la mobilité (AOM) » au Pôle métropolitain du Genevois, le territoire pourra bénéficier de financements plus importants pour développer les transports en commun.

Q7 : Des familles ont des difficultés à se loger. Quels sont les freins qui ont amené à 8,7% de logements vacants et une part si faible de logements sociaux

S'agissant des logements vacants, les chiffres indiqués sont issus des statistiques de l'Insee. Les résultants sont liés aux déclarations des propriétaires. La commune a essayé d'identifier les logements vacants avec des données plus précises et ces derniers sont moins nombreux que les statistiques Insee. Il y a notamment quelques petits logements non occupés dans des secteurs anciens de la commune.

Concernant les logements sociaux, la commune est soumise à l'obligation de disposer de 25% de logements sociaux dans son parc de résidences principales depuis que la population a dépassé 3500 habitants. Depuis qu'elle est assujettie à la loi SRU, la commune impose la réalisation de logements sociaux dans les opérations de logements. Et depuis l'approbation du SCoT, la commune impose de respecter la prescription de ce dernier qui prévoit la règle des 3 tiers dans la production de logements : 1/3 de logements locatifs sociaux, 1/3 de logements en accession abordable (notamment logements en BRS) et 1/3 de logements libres. Notamment, cette répartition sera respectée dans le projet qui va prendre place sur le tènement des anciens chalets Tardy.

Q8 : Est-ce que la commune va réserver les logements aux natifs de la commune ?

M. le Maire répond que la commune n'a pas la possibilité de choisir ses habitants.

Concernant les logements locatifs sociaux, ce sont les bailleurs sociaux qui attribuent les logements en fonction de critères sociaux.

Concernant les logements en BRS (Bail réel solidaire)*, il y a également un critère de revenu maximum pour prétendre acheter un bien dans ce type d'opération.

Pour les logements libres, c'est la règle de l'offre et de la demande. Ce sont les promoteurs qui commercialisent.

Q9 : Y a-t-il un arrêt de bus pour les collégiens qui sont dans le collège privé ?

Les collégiens peuvent prendre les transports scolaires existants. Il n'y a pas de ligne dédiée au collège privé.

Q10 : Y a-t-il un projet pour les aînés ?

Dans le nouvel écoquartier qui va prendre place sur le tènement Tardy, il est prévu des logements en résidence seniors ; ce type de résidence propose des espaces et services communs.

De plus il y a un appel à projet de la commune sur un tènement situé rue de l'Archet. La commune a préempté le terrain avec portage foncier de l'EPF74 dans le cadre du contrat de mixité sociale. Dans ce projet il y aura des logements sociaux et des logements sociaux dédiés aux seniors.

Q11 : y a-t-il des projets de parking dans la centralité ?

Dans le projet du tènement Tardy, il est prévu des stationnements en sous-sol pour les logements et des stationnements en surface pour les commerces et services qui s'y implanteront.

S'agissant de stationnements publics, il y a des zones de stationnement importants autour des équipements (mairie / écoles / salle multimédia / bibliothèque).

Axe 3 - Promouvoir le rayonnement économique

Pas de question sur le volet économique.

Synthèse des objectifs de modération de la consommation d'espace

Q12 : y aura-t-il évolutions des règles pour les annexes et extensions de constructions existantes ?

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune revoit également les règles d'urbanisme et il est possible que les règles concernant les annexes et extensions de constructions existantes évoluent. Quoiqu'il en soit, les constructions existantes auront des possibilités d'évoluer. Le règlement du PLU peut désormais définir des règles différentes entre les constructions nouvelles à bâtir et les constructions existantes.

Q14 : Quid sur les évolutions des bâtiments en zone A et N ?

De la même manière que les règles sont susceptibles de changer pour les constructions existantes en zone urbaine, elles risquent d'évoluer pour les constructions situées en zone A et N. la commune se doit de respecter la doctrine du SCoT ainsi que celle définie par les instances agricoles.

Conclusion

M. le Maire remercie l'assemblée pour son attention et les échanges toujours intéressants.

Il est précisé à l'assemblée que le support de la réunion sera mis sur le site internet de la commune. Ne pas hésiter à contacter le Mairie pour avoir accès de ce document.

M. le Maire clôt le temps d'échange à 22h15

* logements en BRS (Bail réel solidaire): Un bail réel solidaire permet à des ménages modestes de devenir propriétaires à un coût relativement abordable par rapport aux prix du marché immobilier, notamment en zone tendue. Ce dispositif repose sur une dissociation du foncier et du bâti : vous achetez uniquement le logement, et vous louez à un faible coût le terrain à un organisme agréé par l'État. Un décret publié au *Journal officiel* le 17 juillet 2024 précise notamment les conditions pour pouvoir en bénéficier (sources : www.service-public.fr/)