DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE CRAN GEVRIER

Modification n°3
du plan local d'urbanisme (PLU)

Enquête publique

Marie BERGER
Commissaire enquêtrice

RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

sur le projet de modification n° 3 du PLU de CRAN GEVRIER

I – GENERALITES CONCERNANT L'ENQUÊTE

I.1- PREAMBULE

La commune de CRAN GEVRIER appartient à un bassin de vie dynamique et attractif, le bassin annécien.

Elle fait partie de la commune nouvelle d'ANNECY qui s'étend sur une surface de 66,94 km2. Elle est délimitée administrativement par les communes de :

- LA BALME DE SILLINGY, CUVAT, FILLIERE, ARGONAY et VILLAZ au nord
- NAVES PARMELAN, DINGY ST CLAIR, ALEX et VEYRIER DU LAC à l'est
- SEVRIER, QUINTAL, VIUZ LA CHIESAZ, CHAPEIRY et MONTAGNY LES LANCHES au sud
- CHAVANOD, POISY et EPAGNY METZ TESSY à l'ouest.

La commune de CRAN GEVRIER est une commune déléguée du Grand Annecy, ainsi qu'ANNECY, ANNECY LE VIEUX, MEYTHET, PRINGY et SEYNOD.

Quelques données chiffrées :

Population municipale

- 130 721 habitants en 2019 à l'échelle de la commune nouvelle (population municipale)
- 60 162 ménages
- 33 000 familles
- 62 519 actifs dont 7 148 frontaliers.

Logements

- 67 474 (2 personnes en moyenne par logement)
- 85 % d'habitat collectif
- 50 % de propriétaires
- 20 % de logements sociaux.

Emplois sur la commune : 68 362 emplois en 2015

Tissu économique : 12 944 entreprises (60 % dans les commerces et les services).

I.2- AUTORITE ORGANISATRICE

L'autorité organisatrice de l'enquête est la communauté d'agglomération du Grand Annecy, également porteur du projet.

En effet, suite à la fusion de la commuanuté d'agglomération d'Annecy et de quatre communautés de communes au 1er janvier 2017, la nouvelle communauté d'agglomération du Grand Annecy exerce de plein droit, en lieu et place de ses communes membres, la compétence en matière d'aménagement de l'espace communautaire, notamment le « plan local d'urbanisme », conformément aux dispositions de l'article 5216-5-2° du code général des collectivités locales.

L'enquête publique vise à assurer l'information et la participation du public au processus d'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en compte par l'autorité compétente pour prendre la décision, en l'occurence le conseil communautaire du Grand Annecy.

I.3- OBJET DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique a pour objet le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune déléguée de CRAN GEVRIER.

La commune est dotée d'un PLU approuvé par délibération du conseil municipal de CRAN GEVRIER le 19 mars 2012. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 9 juillet 2012 et d'une modification n°2 approuvée le 13 avril 2017.

I.4- CADRE JURIDIQUE

La modification du plan local d'urbanisme est prévue par les articles L 153-36 à L 153-44 du code de l'urbanisme.

L'enquête publique est régie par le code de l'environnement et notamment par ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-23, concernant les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

Les documents d'urbanisme des communes membres du Grand Annecy doivent être compatibles avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du bassin annécien approuvé le 26 février 2014 et opposable depuis le 13 mai 2014.

La modification n° 3 du PLU de CRAN GEVRIER doit par conséquent être compatible avec le SCOT du bassin annécien.

I.5- FORMALITES PREALABLES

Par arrêté du 24 juin 2022, la présidente du Grand Annecy a décidé d'engager la procédure de modification n°3 du PLU de CRAN GEVRIER, selon la procédure définie aux articles L 153-36 et L 153-41 du code de l'urbanisme.

I.6- LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

La modification n° 3 a pour objet de :

- supprimer le plan masse « secteur ouest » : République/Libération/Vernay », situé au carrefour de l'avenue de la République, de la rue des Droits de l'Homme et de la rue du Vernay ;
- créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OPA) pour ce même secteur, situé au carrefour de l'avenue de la République, de la rue des Droits de l'Homme et de la rue du Vernay ;
- modifier le règlement de la zone UB ;
- prendre en compte les secteurs de sursis à statuer dans le règlement graphique ;
- reclasser la voie ferrée en zone Ue (zone dédiée aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif) ;
- toiletter le règlement écrit.

Nota : Cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu du PLU opposable, ni son économie générale.

En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) retenu par la commune.

I.7- CONTENU DU PROJET

Renouvellement urbain de l'îlot République Ouest.

L'avenue de la République constitue un axe de développement stratégique pour la commune d'ANNECY. Axe structurant est-ouest qui relie la commune déléguée de CRAN GEVRIER au centre ville, l'avenue de la République irrigue le secteur élargi République Mosinges.

Depuis plusieurs années, de nombreuses évolutions sont à souligner comme notamment l'Ecoquartier des Passerelles, opération d'envergure à haute valeur environnementale, le pôle digital des Papeteries, la requalification paysagère des berges du Thiou et la restructuration du Jardin du 8 mai 1945.

Les réflexions liées au réaménagement de l'avenue de la République confirment d'autant plus cette situation stratégique dans le développement du territoire.

Dans cette perspective, les enjeux du renouvellement des abords de l'avenue de la République visent à :

- inscrire le territoire dans un processus de densification morphologique cohérent,
- intégrer la nouvelle silhouette du quartier dans un continuum urbain et paysager,
- structurer le renouvellement autour des problématiques de mobilités,
- imaginer de nouveaux espaces publics de qualité favorisant la biodiversité,
- définir les nouvelles façades urbaines (programmation commerciale et service).

Le secteur dit « îlot République Ouest », situé au carrefour de l'avenue de la République, de la rue des Droits de l'Homme (ancienne rue de la Libération) et de la rue du Vernay, constitue une pièce urbaine dont il est nécessaire d'encadrer la mutation, à l'interface entre un tissu pavillonnaire et une structure constituée autour d'un axe majeur.

La suppression du plan masse République Ouest vise à donner plus de souplesse dans la mise en œuvre de ce projet de renouvellement urbain.

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), établie en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), vise à se substituer au secteur de Plan Masse indicé Uba1, prévu dans le PLU adopté en 2012, sans pour autant en modifier la vocation programmatique.

Cette modification est justifiée par les objectifs suivants :

- **réduction du périmètre commercial**
- **diminution de la part résiduelle en accession libre au profit d'une part sociale et intermédiaire plus importante (30 % de logements locatifs sociaux et 10 % d'accession abordable)**
- **ouverture au cœur d'îlot paysager sur la rue de la Libération, renommée rue des Droits de l'Homme**
- **réorganisation de l'épannelage général de l'îlot afin d'assurer une transition adéquate entre les formes urbaines de la rue de Vernay et de l'avenue de la République.**

La présente OAP concerne les parcelles AR 476, 479,480,58,59 et 449. Elle est établie dans la zone Ubam du PLU en vigueur correspondant à l'avenue de la République où l'indice « m » traduit la servitude de mixité sociale qui s'impose au titre de l'article L151-15 du code de l'Urbanisme.

<u>Principes d'aménagement définis par la future OAP (orientation d'aménagement et de programmation)</u>

<u>1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère</u> :

Afin de favoriser la mutation de l'îlot en cohérence avec son environnement et s'inscrire dans la perspective d'évolution du secteur, il sera demandé :

- de privilégier une implantation des constructions à l'alignement de l'avenue de la République et de l'Emplacement Réservé (ER) n°27, future emprise du réaménagement de la rue des Droits de l'Homme ;
- d'imposer une implantation des constructions en retrait de 3 m sur la rue du Vernay et d'y inscrire un traitement paysager ;
- de construire un socle actif en rez-de-chaussée le long de l'avenue de la République et se retournant sur la rue des Droits de l'Homme ;
- d'affirmer un front urbain rythmé sur l'avenue de la République en limitant les longs itinéraires bâtis au-dessus du socle actif ;
- de composer avec une architecture dite « de plots » et « de failles » de manière à limiter les vis-à-vis et les masques d'ombre et favoriser l'ensoleillement ;
- de densifier et diversifier le projet paysager dans le temps sur plusieurs strates (sols, balcons, terrasses, toitures) ;
- d'ouvrir l'îlot sur la ville avec l'implantation d'un cœur paysager en relation

immédiate avec la rue des Droits de l'Homme ;
- de construire une porosité visuelle à travers l'îlot depuis les espaces publics, support de venelles piétonnes et paysagères ;
- de composer un épannelage décroissant des constructions depuis la façade urbaine principale de l'avenue du la République vers la rue du Vernay ;
- d'affirmer une simplicité architecturale soignée au profit d'une matérialité de qualité ;
- d'apporter une réponse qualitative au traitement des limites avec l'espace public.

2. Mixité fonctionnelle et sociale :

La destination des constructions sera principalement à usage résidentiel.

Il sera prévu entre 110 et 140 logements. Néanmoins, il convient de prévoir l'aménagement d'un socle actif en rez-de-chaussée le long de l'avenue de la République et à l'angle en retour sur la rue des Droits de l'Homme.

En revanche, les abords de la rue du Vernay revêtiront une vocation exclusivement d'habitat en cohérence avec le tissu environnant résidentiel.

Afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale, la diversité des logements sera renforcée. L'ensemble comportera un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux et 10 % d'accession abordable.

3. Qualité environnementale :

Il convient de s'inscrire dans la démarche vertueuse de développement durable et environnemental portée par la ville, de façon à :

- affirmer une réelle démarche holistique de qualité environnementale volontaire (confort d'été, conception bioclimatique, double orientation, décarbonisation, matériaux biosourcés, bois/béton, etc...),
- créer un îlot de fraîcheur par l'aménagement d'un vaste espace planté et arboré en cœur d'opération,
- favoriser le traitement végétal des toitures terrasses,
- collecter et traiter les eaux de pluie conformément au schéma d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales,

4. Stationnement et impact de la voiture :

Pour répondre aux besoins de stationnement, il s'agira :

- d'imposer le plus possible les emprises de parking sous les volumes construits de manière à libérer un maximum de pleine terre,
- répondre aux besoins inhérents (vélos + voitures) à l'opération immobilière.

***Modification du règlement de la zone UB du PLU*.**

Cette évolution vise notamment à assurer la bonne mise en œuvre de l'OAP de l'îlot République Ouest (gestion du stationnement, densités...).

Reclassement d'une partie de voies ferrées en zone Ue.

La définition du zonage en Ue est ainsi dénommée : zonage d'équipements de service public et d'intérêt collectif).
Cette évolution vise à reclasser ces équipements/infrastructures de U « mixte » à U « équipements ».

Ainsi, les possibilités d'occupation du sol seront plus limitées.

Cette évolution relève d'une modification de droit commun (diminution des possibilités de construire).

Prendre en compte les secteurs de sursis à statuer dans le règlement graphique.

Ces périmètres ont été institués par une délibération du conseil municipal d'ANNECY, indépendamment du PLU. Ils ont été annexés au PLU par une procédure de mise à jour.
Pour faciliter la lecture du droit du sol, il est préférable de les reporter également sur le règlement graphique.

Toiletter le règlement écrit.

Cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenur du PLU opposable, ni son économie générale.

En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), retenu par la commune.

I.7- DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Le projet de modification n°3 a été soumis à l'autorité environnementale qui statue sur l'opportunité ou non de soumettre le projet à évaluation environnementale.

Par décision du 17 janvier 2023, la mission régionale d'autorité environnementale, après examen au cas par cas, a décidé :

Sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet n° 3 n'est pas soumis à évaluation environnementale.

I.8- COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le dossier soumis à l'enquête comprend les pièces suivantes :

- notice de présentation
- additif au rapport de présentation
- orientations d'aménagement et de programmation
- règlement et ses annexes
- documents graphiques
- pièces administratives (arrêté et avis d'ouverture d'enquête)
- avis des personnes publiques associées :

- services de l'Etat
- chambre de commerce et d'industrie de la haute-savoie.
- décisions de la mission régionale d'autorité environnementale
- syndicat mixte du lac d'Annecy (SILA)
- schéma de cohérence territoriale du bassin annécien (SCOT).

I.9- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Chambre de commerce et d'industrie

Pas de remarque particulière à formuler.
Avis favorable.

Services de l'Etat (direction départementale des territoires)

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE CRAN GEVRIER

Modification n°3
du plan local d'urbanisme (PLU)

Enquête publique

Marie BERGER
Commissaire enquêtrice Avis favorable et une observation visant à conforter la qualité du projet de modification :
Le règlement de la nouvelle OAP impose un pourcentage de 10 % de logements en accession abordable par rapport à la surface de plancher totale dédiée à l'habitat. L'ajout de cet objectif en accession abordable, en complément du pourcentage de 30 % exigé pour le logement locatif social, est à saluer.
Il convient toutefois de signaler que la terminologie « accession abordable » autorise de fait plusieurs formes d'accession sociale, notamment le bail réel solidaire (BRS) ou le PSLA. Or, l'accession sociale en bail réel solidaire, étant le seul dispositif dont la vocation sociale est pérenne, celle-ci est à privilégier.
Mission régionale d'autorité environnementale

Avis favorable. Le projet de modification n°3 du PLU de la commune déléguée de CRAN GEVRIER n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Syndicat mixte du lac d'Annecy

Pas de remarque particulière à formuler.
Avis favorable.

SCOT du bassin annécien

Pas de remarque particulière.
Avis favorable.

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

II.1- Désignation de la commissaire enquêtrice

Par décision n° E22000215 du 11 janvier 2023, M. le président du tribunal administratif de GRENOBLE m'a désignée en qualité de commissaire enquêtrice, pour conduire l'enquête

publique relative à la modification n°3 du PLU de la commune déléguée de CRAN GEVRIER.

II.2- Modalités de l'enquête

Après avoir été désignée par le Tribunal Administratif, j'ai pris contact avec les services de Grand Annecy.

Une réunion a eu lieu le 30 janvier 2023 au siège du Grand Annecy à MEYTHET, à laquelle participaient :

- Claire DAVIGNON, chef de projets d'aménagement au Grand Annecy
- Charlotte LEMOT, chargée de mission PLU et PLUI au Grand Annecy
- Jérémy PERUZZO, urbaniste associé, société Espaces et Mutations, bureau d'études
- Marie BERGER, commissaire enquêtrice.

Au cours de cette réunion, les dates de l'enquête ont été arrêtées ainsi :
du lundi 13 mars 2023 au vendredi 14 avril 2023 à 17 h.

Le nombre et les dates de permanences ont été fixées ainsi :
3 permanences de 3 heures :
- lundi 13 mars, de 14h à 17 h
- mardi 28 mars, de 14h à 17h
- vendredi 14 avril, de 14h à 17h.

II.3- Publicité de l'enquête

Le public a été informé dans les conditions suivantes :
la publicité par voie de presse a été diligentée par Grand Annecy :

- publication d'un avis d'enquête dans les journaux :
  le Dauphiné Libéré du jeudi 23 février 2023
  l'Essor Savoyard du jeudi 23 février 2023

- renouvellement de cet avis durant la première semaine de l'enquête :
  le Dauphiné Libéré du jeudi 16 mars 2023
  l'Essor Savoyard du jeudi 16 mars 2023

- l'affichage sur les panneaux dédiés de la mairie de CRAN GEVRIER, aux emplacements prévus à cet effet, ainsi que sur celui de Grand Annecy.

J'ai pu vérifier, lors de mes permanences, l'affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux d'affichage de la mairie déléguée de CRAN GEVRIER.

II.4- MODALITES DE PARTICIPATION DU PUBLIC

Consultation du dossier d'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu prendre connaissance du dossier d'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

- au siège du Grand Annecy
- en mairie de CRAN GEVRIER
- et sur le registre d'enquête dématérialisé accessible sur le site internet du Grand Annecy.

II.5- PERMANENCES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

La commissaire enquêtrice s'est tenue à la disposition du public, en mairie de CRAN GEVRIER, les jours suivants :

- lundi 13 mars 2023, de 14h à 17h
- mardi 28 mars 2023, de 14h à 17h
- vendredi 14 avril 2023, de 14h à 17h.

II.6- CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est terminée le vendredi 14 avril 2023 à 17 heures.

Après la clôture de l'enquête, j'ai récupéré le registre d'enquête, déposé à la mairie de CRAN GEVRIER ainsi que le registre d'enquête déposé au siège du Gran Annecy.

III. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUES PENDANT L'ENQUÊTE

III.1- BILAN QUANTITATIF DES OBSERVATIONS

3 observations ont été consignées sur les registres d'enquêtes.

1 observation a été consignée sur le registre dématérialisé.

0 courrier a été adressé à la commissaire enquêtrice.

Au total, 4 contributions ont été déposées concernant l'enquête publique.

A l'expiration du délai de l'enquête, les registres d'enquête, côtés, ouverts et paraphés en début d'enquête par la commissaire enquêtrice, ont été clos par cette dernière.

Le 21 avril 2023, j'ai transmis à Mme la présidente du Grand Annecy ainsi qu'à M. le maire de CRAN GEVRIER, le procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête.

Le 3 mai 2023, il m'a adressé ses réponses par courriel.

J'estime, sous les réserves habituelles, que l'ensemble des règles de forme, prévues par les textes régissant l'enquête publique, a été respecté.

OBSERVATIONS DU PUBLIC.

Registre d'enquête :

Observation n°1

M. Philippe DEYRES (le 28 mars 2023)
« Ce jour, Philippe DEYRES, représentant l'association Carillons-Bressis et Environs, constate qu'il n'y a pas de modification de la zone UDBm.

Avis de la commissaire enquêtrice :
Je prends acte.
Cette observation concerne la partie «toiletter le règlement écrit ».

Observation n°2

M. RETULAC (14 avril 2023)

Ce jour, M. RETULAC s'est intéressé à la modification du secteur « avenue de la République ».
Je constate que ma parcelle est incluse dans cette modification.
Réponse du Grand Annecy :

En effet, le périmètre de l'OAP est identique à celui de l'ancien plan masse. Le renouvellement urbain de ce site est donc bien confirmé.

Avis de la commissaire enquêtrice :
Je prends acte.

Observation n° 3

M. Jean HUGUENOTTE (14 avril 2023)

Commerçant au 22 avenue de la République.
Que va devenir le frappé d'alignement de mon commerce qui entame mon commerce ?
Pourrait-on supprimer cette zone ou y a-t-il quelque chose de prévu et à quelle échéance ?
Merci de donner ces informations sur le rapport de l'enquête publique.

Réponse du Grand Annecy :

Le tènement questionné ne fait pas partie de l'OAP. Les dispositions réglementaires du PLU sont donc inchangés sur celui-ci. A noter la présence d'un emplacement réservé n°9 avec pour objet « réservation de terrains pour l'élargissement de l'avenue de la République en vue de la création d'une ligne de transports en commun en site propre ».
Le projet de Transports en Commun en Site Propre intégral (TCSPI), porté par l'agglomération, devrait permettre de développer des alternatives à la fois qualitatives et quantitatives à la voiture, à l'horizon de 5/10 ans.

Avis de la commissaire enquêtrice :
M. HUGUENOTTE peut prendre contact avec le service urbanisme de la mairie de CRAN GEVRIER, auprès du Grand Annecy, pour préciser la zone d'implantation de son commerce et les règles du PLU qui s'y appliquent.

Registre dématérialisé (lundi 27 mars 2023)

ANONYME :

« Il y a de cela plusieurs mois, une réunion d'information publique à propos de la création de l'immeuble s'est déroulée et les résidents du quartier se sont massivement déplacés.

Le projet rencontre une forte opposition des résidents présents, et une pétition avait déjà été lancée contre le projet à l'époque.

Le projet génère de nombreuses inquiétudes chez les riverains, nuisances, perte d'ensoleillement, vis-à-vis, et la quasi impossibilité de se garer dans le quartier suite à cette construction.

Des inquiétudes écologiques également, perte de vue sur les montagnes depuis Cran centre, bétonisation à outrance malgré le gain artificiel de la pelouse au lieu du parking, la construction de ce nouveau pâté de maisons à proximité immédiate du centre de CRAN GEVRIER trahit directement les engagements de l'élection municipale de Réveillons Annecy pour arrêter la bétonisation intensive à ANNECY.
Concernant les places de parkings qui semblent le point d'inquiétude majeur de cette enquête, alors que le projet dans son ensemble est largement contestable :

- 65 places bleues actuellement présentes sur le lieu de la future construction (utilisable pour les riverains la nuit donc) vont disparaître, elles sont actuellement toutes utilisées chaque soir.

- l'autre parking devant l'église est déjà totalement saturé avec tous les soirs, les riverains obligés de se garer hors des places.

- les places dans le parking souterrain du futur immeuble ne seront pas obligatoire à l'achat par les futurs acheteurs, donc il y aura probablement une centaine de nouvelles voitures à stationner dans le quartier (100 appartements à vendre environ).

En résumé, 65 places de moins pour au moins autant de voitures de plus, soit une grosse centaine de voitures dans l'incapacité de se garer alors que les autres parkings du quartier sont déjà saturés.

A noter que la mairie a présenté des estimations de véhicules par futur habitant des nouveaux immeubles probablement sous-estimées ; en effet,le plublic de ces logements neufs ne reflète pas la population actuelle du quartier. Ces logements neufs étant onéreux, les futurs acheteurs/loueurs seront sûrement actifs et auront besoin de leur voiture pour travailler, voire deux pour un couple de travailleurs. Les solutions de transport en commun étant quasiment inexistantes pour les travailleurs hors d'ANNECY ou pour se déplacer en montagne, il semble illusoire de penser que les nouveaux habitants n'auront pas au moins un véhicule par appartement. »

Réponse du Grand Annecy :

- **la réunion d'information publique évoquée**

Une réunion publique d'information s'est déroulée le 11 mai 2022 avec pour objet : présentation de l'opération République et la physionomie de la rue des Droits de l'Homme. Elle a réuni environ 110 personnes à la Turbine (CRAN GEVRIER).

Les remarques les plus marquantes avaient trait aux problématiques du stationnement à l'échelle du quartier.

– **les inquiétudes écologiques décrites**

Le territoire de l'agglomération du Grand Annecy est aujourd'hui engagé, à travers son programme local de l'habitat (PLH) dans une politique volontariste en faveur de la création de logements locatifs sociaux et de logements abordables. De plus, l'Etat fixe des objectifs de rattrapage en faveur de la création de logements sociaux et abordables sur la commune pour atteindre 25 % de logements sociaux dans son parc de résidences principales. Ceux-ci sont retranscrits dans l'objectif triennal 2020-2022, qui engage les acteurs du territoire dans la création de 32 logements locatifs sociaux et 10 logements abordables, à cette politique publique de l'habitat.

La création de nouveaux logements se fera en priorité, au regard des objectifs Zéro Artificialisation Nette issue de la loi Climat et Résilience, sur des friches urbaines et dans l'enveloppe urbaine, au sein de secteurs bien desservis par les réseaux de transports et à proximité des services publics et commodités urbaines.
Les inquiétudes évoquées portent sur la perte de vue sur les massifs depuis le centre de CRAN. Les cônes de vue existants depuis l'avenue de la République restent bien présents. Le tènement est situé de part et d'autre de bâtiments R+5+A à R+6, ce qui ne vient pas changer la morphologie dominante du secteur.

Au contraire, l'application du règlement à travers cette opération de renouvellement urbain améliore nettement le cadre de vie urbain et la lutte contre les îlots de chaleur en prévoyant environ 25% d'espaces verts, dont 60% de pleine terre. Les surfaces en pleine terre seront dans le cadre du projet de675,58 m². Aujourd'hui la quasi-totalité du tènement est artificialisé (bâti, voirie, stationnement).

– **la réduction des places de parking**

La réunion publique du 11 mai 2022 a bien présenté les données quantitatives relatives à l'offre de stationnement du quartier. Celui-ci offre à ce jour 490 places publiques dans un rayon de 300 m, aux abords des commerces du quartier (parking Chorus souterrain compris). Ce calcul ne prend pas en compte l'offre actuelle sur les parkings Baside, Halle aux chaussures et Publichop (parkings privés).

Selon la Direction de la Mobilité de la ville, il n'y a pas de pénurie d'offre mais il y a une problématique de gestion et de contrôle ne permettant pas une bonne rotation du stationnement. Si le contrôle était optimal, le respect de la réglementation de la zone bleue, qui permet un stationnement de 2 heures maximum, permettrait la libération de facto d'un certain nombre de stationnement.

Par ailleurs, les espaces publics des quartiers de centre ville, comme celui de Chorus, n'ont pas vocation à accueillir les véhicules des pendulaires (personnes qui travaillent en centre-ville mais qui habitent à l'extérieur).
A ce jour, les résidents du quartier ont la possibilité de souscrire un abonnement résident dont la tarification va être revue dans les prochains mois pour proposer une tarification sociale.

Il y a actuellement 72 abonnements souscrits par des résidents sur le parking Chorus. Ce parking est occupé à hauteur de 40% la nuit. Il n'est donc pas saturé à ce jour (capacité du parking : 242 places), ce qui laisse entrevoir un fort potentiel de libération de places de stationnement du fait de la réintégration de véhicules résidents au sein du parking Chorus.

Par ailleurs, le quartier reste bien pourvu en transports en commun au travers de la ligne rythmo n°1 et de la ligne n°2. Le projet de transport en commun en site propre intégral (TCSPI) porté par l'agglomération, devrait permettre de développer des alternatives à la fois qualitatives et quantitatives à la voiture, à l'horizon de 5/10 ans.

Le projet de construction engendre bien la suppression de près de 65 places sur le parking de la Halle aux chaussures. Une partie sera bien compensée par l'offre rue des Droits de l'Homme. Le projet de requalification proposera en effet 26 à 28 places minimum rue des Droits de l'Homme à l'horizon 2026. Ces places seront réglementées en zone bleue.

Par ailleurs, le renforcement de la réglementation et le contrôle accru des espaces de stationnement pourraient permettre de retrouver une manne de stationnement issue de la rotation des véhicules. A ce jour, les 65 places de stationnement situées sur le tènement de la future opération ne sont pas surveillées et sont sans doute occupées par des véhicules stationnés à la journée.

Enfin, le promoteur s'est engagé à commercialiser les lots d'habitation avec les lots annexes (stationnement et caves). Le prix de commercialisation d'un appartement comprend un stationnement sous-terrain. Un acquéreur ne pourra donc pas acheter un appartement sans acquérir une place de stationnement. Toutefois, il n'est réglementairement pas possible de l'inscrire directement dans l'OAP.

– **la mention d'une pétition**

La ville d'ANNECY n'a jamais reçu de pétition des résidents liée à cette opération.

<u>Avis de la commissaire enquêtrice</u> :
La réponse du maître d'ouvrage est complète et très précise. Elle met bien en évidence l'importance de la notion de « programme de logements sociaux et abordables » tout en prévoyant 25 % d'espaces verts.
La règle s'appuyant sur un nombre de places de stationnement par logement est suffisante pour répondre aux besoins.
Les places de stationnement situées sur le secteur de l'opération République étaient destinées à l'accès des magasins implantés sur cette zone, comme la Halle aux Chaussures, qui n'existe plus aujourd'hui.
Par ailleurs, je note que le quartier Chorus (242 places) et la rue des Droits de l'Homme

(26 à 28 places à l'horizon 2026) offriront un potentiel suffisant de places de stationnement.

-oo0oo-

Fait à ANNECY le 10 mai 2023
La commissaire enquêtrice
Marie BERGER.

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

sur le projet de modification n°3 du PLU de CRAN GEVRIER

La commune de CRAN GEVRIER est membre de la communauté d'agglomération du Grand Annecy qui exerce, depuis le 1er janvier 2019, la compétence en matière d'aménagement de l'espace communautaire, notamment le plan local d'urbanisme.

Le PLU de la commune de CRAN GEVRIER a été approuvé le 19 mars 2012.

L'enquête publique concernant la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de CRAN GEVRIER a été diligentée par la communauté d'agglomération du Grand Annecy.

Ces modifications portent sur les points suivants :

- supprimer le plan masse « secteur ouest » : République/Libération/Vernay », situé au carrefour de l'avenue de la République, de la rue des Droits de l'Homme et de la rue du Vernay ;
- créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour ce même secteur, situé au carrefour de l'avenue de la République, de la rue des Droits de l'Homme et de la rue du Vernay ;
- modifier le règlement de la zone UB ;
- prendre en compte les secteurs de sursis à statuer dans le règlement graphique ;
- reclasser la voie ferrée en zone Ue (zone dédiée aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif) ;
- toiletter le règlement écrit.

L'enquête s'est déroulée du lundi 13 mars 2023 à 14h au vendredi 14 avril 2023 inclus à 17h, soit pendant 33 jours consécutifs.

Le public a bénéficié d'une très bonne information. Les formalités de publicité ont été correctement réalisées. L'agglomération du Grand Annecy a largement communiqué sur l'enquête et le projet de modification (réunions publiques, affichages sur les panneaux, site internet).

J'ai tenu 3 permanences dans les locaux de la mairie de CRAN GEVRIER :

- vendredi 13 mars 2023 de 14h à 17h
- mardi 28 mars 2023 de 14h à 17h
- vendredi 14 avril 2023 de 14h à 17h.

La participation du public a été modérée, voire très faible :

4 contributions ont été enregistrées :

- 3 sur les registres d'enquête
- 1 sur le registre dématérialisé
- 0 courrier a été adressé à la commissaire enquêtrice.

Les motivations et l'avis de la commissaire enquêtrice.

Mon avis personnel est émis sur la base du dossier d'enquête publique et de l'ensemble des remarques émises par écrit au cours de l'enquête.

CONSIDÉRANT :

- l'ensemble des éléments du dossier d'enquête publique et sa complétude ;
- les informations apportées par le maître d'ouvrage lors de nos rencontres ;
- l'ensemble des remarques orales ou écrites formulées dans le cadre de la participation à l'enquête publique par le public, la mission régionale d'autorité environnementale et les personnes publiques associées ;
- la compatibilité de l'évolution des mesures proposées avec les objectifs du PADD (plan d'aménagement et de développement durable) du PLU de la commune de CRAN GEVRIER et avec les objectifs du SCOT du bassin annécien, qui vise le renforcement de l'habitat de la commune ;

En ce qui concerne le projet de création d'une OAP sur le secteur ouest République/Libération/Vernay :

CONSIDERANT :

En matière de mixité sociale :

- que la compatibilité des évolutions proposées avec les objectifs de la politique nationale de mixité sociale, favoriseront une augmentation du nombre de logements sociaux ;
- que l'opération République participe à cette politique publique de l'habitat, en offrant, à terme, une création de 32 logements locatifs sociaux et 10 logements abordables ;

En matière d'inquiétudes écologiques :

- que l'angle de vue existant depuis l'avenue de la République restera présent et ne viendra pas changer la morphologie du secteur ;
- que le cadre de vie urbain bénéficiera d'environ 25 % d'espaces verts ;

En matière de réduction des places de parking :

- que les places de stationnement existantes à ce jour (65 places) correspondent au stationnement qui était dédié aux anciens magasins situés sur le secteur de la future opération République, dont la Halle aux Chaussures ;
- que ces places de stationnement n'étaient pas destinées à devenir pérennes ;

- que les résidents du quartier ont la possibilité de se garer sur le parking de Chorus, qui accueille 242 places de stationnement et qui n'est pas saturé à ce jour ;

CONSIDERANT PAR AILLEURS :

- que les personnes publiques associées (Chambre de Commerce et d'industrie, DDT, mission régionale d'autorité environnementale, syndicat mixte du lac d'Annecy et SCOT du bassin annécien) sont **favorables** au projet ;

- que le public n'a émis **aucun avis défavorable** au projet ;

- que la création de l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation), en remplacement du plan masse République Ouest, permettra la mise en œuvre du projet sans en modifier la vocation ;

- que les différents projets prévus dans la modification n°3 du PLU (modification du règlement de la zone UB du PLU, reclassement d'une partie de voies ferrées en zone Ue, prise en compte des secteurs de sursis à statuer dans le règlement graphique, toilettage du règlement écrit) s'inscrivent dans une volonté de mise en conformité du PLU de la commune de CRAN GEVIER ;

Je formule un AVIS FAVORABLE
à la demande de modification n°3
du PLU de CRAN GEVRIER

Annecy, le 10 mai 2023

La commissaire enquêtrice,

Marie BERGER.