

## **Commune de Saint-Jorioz (Haute-Savoie)**

### **Modification n°4 du plan local d'urbanisme**



**ENQUÊTE PUBLIQUE DU 14 NOVEMBRE AU 16 DECEMBRE 2022**

**Réf. : E 22000140/38**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

**XAVIER BOLZE**  
Commissaire-enquêteur

## **1 Présentation de la commune et du projet**

Saint-Jorioz est une commune résidentielle et touristique de Haute-Savoie d'environ 6000 habitants dont la moyenne d'âge devient plus élevée. Elle est située sur la rive ouest du lac d'Annecy à environ 8 km au sud d'Annecy sur les pentes du Massif des Bauges. Elle est adhérente de la communauté d'agglomération du Grand Annecy qui regroupe 34 communes avec 213 000 habitants environ.

Le projet soumis à enquête publique concerne la modification du règlement d'une zone soumise à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dite « chez Geindre », prévue par le plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Jorioz. Cette zone avait déjà fait l'objet d'un premier report de sa date d'aménagement. Il est proposé que la zone soit divisée en trois secteurs, deux verraient retardée une nouvelle fois la date d'échéance de leur ouverture à l'urbanisation tandis que l'autre, déjà construit, pourrait être aménagé.

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent notamment porter sur un secteur donné du territoire (OAP dites de "secteurs"). Ce type d'OAP définit en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone. Le projet qui faisait l'objet de la présente enquête publique a été préparé par le service d'urbanisme du Grand Annecy, à qui a été transférée la compétence en urbanisme des communes membres.

Cette modification est soumise avant décision à une enquête publique.

## **2. Organisation de l'enquête**

### **2.1. Législation de référence**

- Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants et L 153-41 et suivants relatifs aux modalités de modification du PLU ;
- Code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants relatifs à l'organisation d'une enquête publique ;
- Code des relations ente le public et l'administration, et notamment les articles L 410-1 et L 411-2 relatifs aux recours contentieux

### **2.2. Décisions préalables à l'enquête**

- 13 juin 2022 : arrêté de la présidente du Grand Annecy n° ARR-2022-49 portant prescription de la modification n°4 du plan local d'urbanisme de Saint-Jorioz,
- 24 août 2022, décision du président du tribunal administratif de Grenoble me nommant commissaire enquêteur ;
- 30 juin 2022, arrêté de la présidente du Grand Annecy n° ARR-2022-49, publié le 7 juillet, prescrivant l'enquête publique ;
- 21 octobre 2022, arrêté de la présidente du Grand Annecy n° ARR-2022-61, publié le 24 octobre et modifiant le précédent.

### **2.3. Réunion de préparation**

Le projet élaboré par Grand Annecy en relation étroite avec la municipalité de Saint-Jorioz m'a été présenté dans une réunion le 6 octobre 2022 à la mairie de Saint-Jorioz par Mme Alexandra Soppelsa, chargée de mission au service d'urbanisme de Grand Annecy, en présence de M. André Saint-Marcel, premier adjoint au maire et de Mme Sylvie Tranchant, qui instruit le dossier en mairie. Le maire, M. Michel Béal est passé nous saluer.

### **2.4. Dates de l'enquête publique**

L'enquête publique a été organisée du 14 novembre au 16 décembre 2022 inclus.

### **2.5. Publicité**

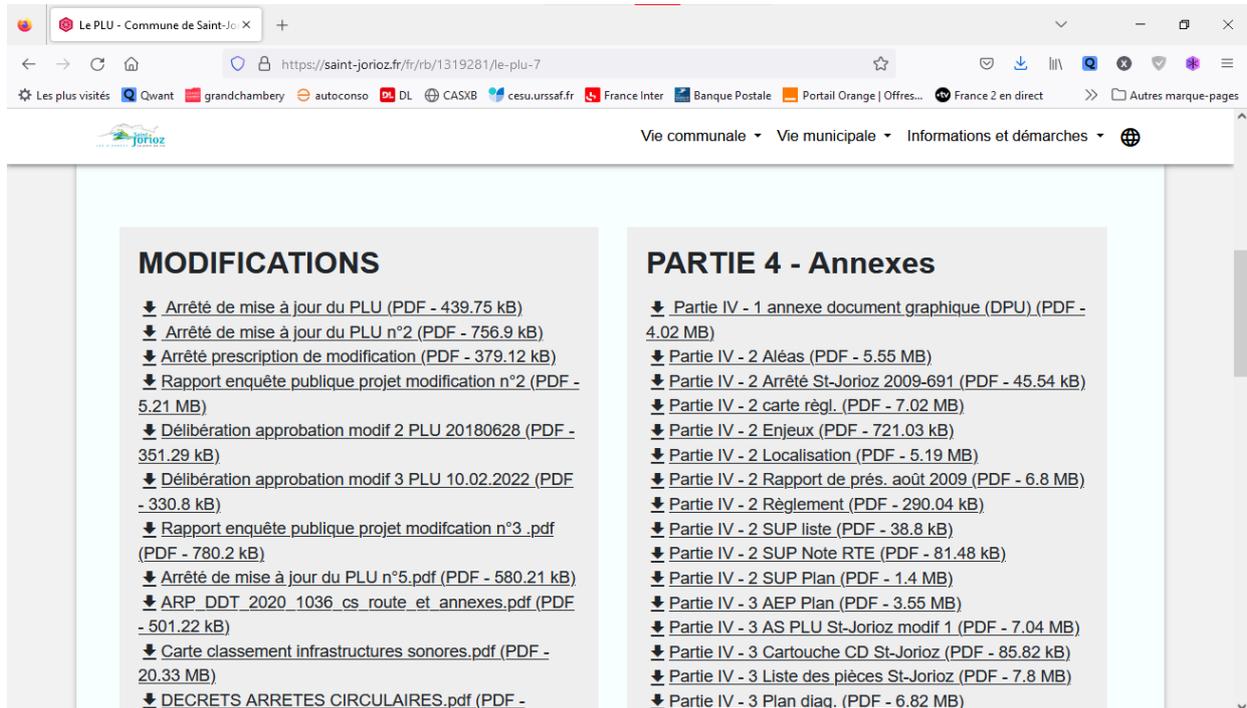
#### **2.5.1. Affichage**

Des certificats d'affichage de l'annonce de cette enquête ont été établis et joints au dossier :

- par la présidente du Grand-Annecy qui a affiché l'avis sur le site Internet grandannecy.fr et à l'entrée du siège 46, avenue des Iles à 74000 Annecy, lieu à ne pas confondre avec les bureaux du service d'urbanisme situés dans une autre commune, Meythet, où j'ai eu des réunions et moins accessibles pour le public.
- par le maire de Saint-Jorioz le 22 décembre pour des affichages sur le site Internet de la commune et par voie d'affichages sur papier et sur seize panneaux d'affichages électroniques dans les rues.

J'ai personnellement constaté l'avis sur les sites internet et en extérieur à Saint-Jorioz

Capture d'écran du site de Saint-Jorioz :

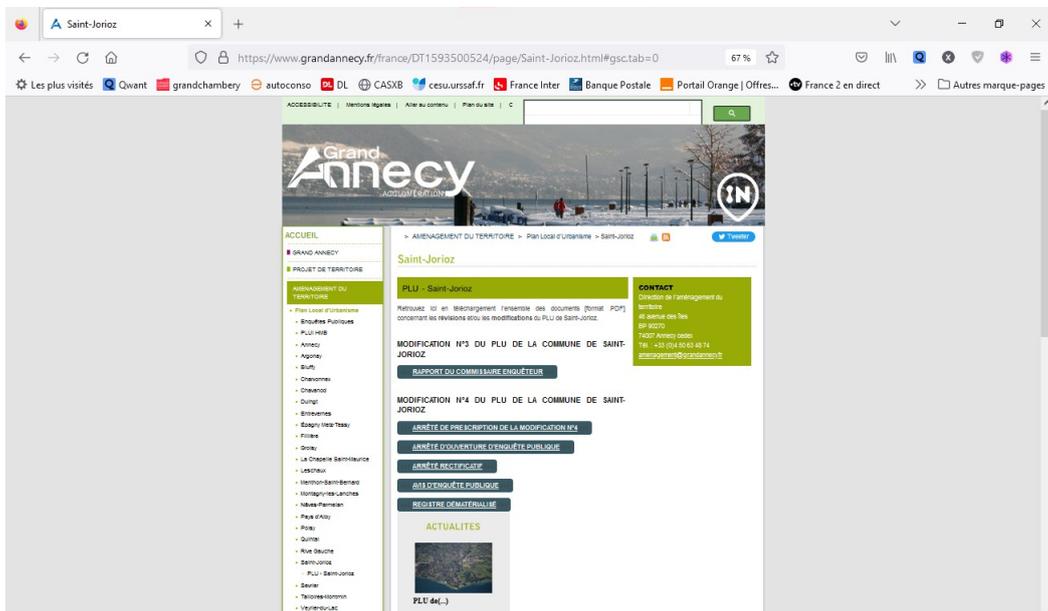


### 2.5.2 Publication de presse

Un avis d'enquête publique a été publié quinze jours avant le début de l'enquête puis dans les huit premiers jours après ce début, les 27 octobre et 17 novembre 2022, dans deux journaux, diffusés dans le département, l'un quotidien : Le Dauphiné Libéré, l'autre hebdomadaire : L'Essor Savoyard. Des copies ont été jointes au dossier.

### 2.5.3- Accès dématérialisé

L'avis d'enquête, l'arrêté d'organisation de l'enquête, le dossier dématérialisé, les avis des personnes publiques associées, étaient en ligne sur le site de Grand Annecy avec toutes les indications utiles pour participer à l'enquête (Cf. ci-dessous une capture d'écran).



## 2.6. Le dossier a disposition du public

Le dossier était constitué des pièces suivantes :

- L'arrêté de la présidente du Grand Annecy ARR-2022-49 du 30 juin 2022 prescrivant la modification n°4 du plan local d'urbanisme de Saint-Jorioz du 11 octobre 2022;
- L'arrêté de la présidente de Grand Annecy ARR-2022-59 du 7 juillet 2022 organisant l'enquête publique sur le projet de modification n° 4 du PLU de Saint-Jorioz ;
- l'arrêté de la présidente du Grand Annecy ARR-2022-61 modifiant son arrêté précédent ;
- Les justificatifs des avis des enquêtes publiques publiés dans la presse. ;
- 
- Le projet de modification n°4 du PLU avec :
  - Pièce 1: Additif au rapport de présentation relatif au projet de modification n°4 avec :
    - une présentation générale de l'objet de la procédure,
    - la localisation des sites concernés,
    - le rappel des objectifs du PADD,
    - le rappel des prescriptions du SCoT ,
    - les modifications apportées au règlement écrit :
  - Pièce 3.3 le règlement écrit du PLU avec les modifications déjà faites et celles proposées
  - Pièce n° 5 : Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) faites et proposée  
(A noter l'absence de pièces 2 et 4)
  - Les avis des personnes publiques associées suivantes :
    - Missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAE)
    - Direction départementale des territoires de Haute-Savoie (DDT)
    - Institut national des appellations d'origine (INAO)
    - Chambre de commerce et d'industrie
    - Chambre des métiers et des artisans
    - Parc naturel régional du massif des Bauges

Ce dossier était à la disposition du public sur Internet et en mairie pendant la durée de l'enquête aux heures habituelles d'ouverture au public.

## 2.7. Le registre d'enquête

Un registre d'enquête dématérialisée était accessible sur le site de Grand Annecy.

Un registre d'enquête de vingt et une pages que j'avais paraphées auparavant a été ouvert pour recevoir les observations du public en mairie et clos par le maire après l'enquête. Y ont été agrafés des courriers et courriels reçus en cours d'enquête.

## 2.8. L'accès au dossier

Le dossier était en ligne sur le site de Grand Annecy et celui de la commune de Saint-Jorioz disposait d'un lien pour y parvenir.

Le siège de Grand Annecy 46 avenue des Iles à Annecy était ouvert du lundi au jeudi de 8h 30 à 12h et de 13h30 à 17h.

La mairie de Saint-Jorioz était ouverte au public selon ses horaires habituels du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 et le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h45.

## 2.9. Les Permanences

Les permanences ont été tenues en mairie dans une salle de réunion les :

- mercredi 16 novembre 2022 de 10h à 12h.
- Vendredi 2 décembre 2022 de 16h45 à 18h45,
- Vendredi 18 décembre 2022 de 15h à 17h.

J'ai disposé de moyens satisfaisants pour travailler et recevoir le public.

## **2.10. La visite des lieux**

Le 6 octobre, après la réunion en mairie, mes interlocuteurs m'ont conduit sur le site que nous avons parcouru longuement. Je suis revenu seul après mes permanence pour visualiser des informations.

## **2.11. La clôture de l'enquête**

Après la clôture de l'enquête, j'ai rencontré le 22 décembre 2022 Mme Soppella, chargée de mission représentante de la présidente de Grand Annecy et le maire, M. Béal, et leur ai remis une synthèse des observations. Le vice-président du Grand Annecy m'a adressé le 3 janvier un courrier en réponse. Ma note et le courrier sont joints à ce rapport.

### **3. Le projet de modification de l'échéance de l'urbanisation de la zone Chez Geindre.**

La zone est soumise à une orientation d'aménagement et de programmation dite OAP « Chez Geindre ». Il s'agit de vastes prés de 3,8 ha en limite d'urbanisation sur les hauteurs de Saint-Jorioz, en bordure et au-dessus de la route qui conduit dans le massif des Bauges. En face vers le bas et de l'autre côté de la route, des immeubles récents ont été construits, de bonne qualité, qui montrent que l'urbanisation est proche. Dans le bas de la zone de l'OAP, on trouve en bord de route des constructions récentes et anciennes avec des maisons, un restaurant, un hangar, qui évoquent un ancien temps avec un hameau en bord de route. Au-dessus, on trouve de grands prés à vaches auxquels on accède par deux chemins de terre en limites qui desservent quelques maisons particulières riveraines de la zone. En s'élevant dans la pente, on découvre un paysage magnifique avec Saint-Jorioz en bas, le lac et au loin les montagnes de la Tournette et des Aravis.

L'OAP prévoyait une ouverture à l'urbanisation de ces prés déjà retardée une fois à 2023. Il est proposé de modifier les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles du PLU du secteur en divisant la zone en trois secteurs : S1, S2, S3. Seule la phase1 du S3 avec un bâti existant pourrait être aménagée, l'aménagement des deux autres étant reporté.

L'urbanisation de Saint-Jorioz est très réglementée et encadrée par de nombreuses dispositions. Notamment, le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du ScoT en 2014 identifie Saint-Jorioz en commune de rang C vouée à poursuivre son développement de manière maîtrisée avec un objectif d'y produire environ 670 nouveaux logements durant la décennie du ScoT, de 2014 à 2024.

En 2022, 800 logements ont déjà été autorisés. Il y a donc besoin de réguler cette production. Grand Annecy en accord avec la commune propose donc de prolonger le gel de l'aménagement d'une partie du secteur chez Geindre, le temps de réorganiser les projets de la commune.

Par ailleurs, la commune est tenue de faire réaliser des logements à vocation sociale, pour les habitants permanents. L'ensemble du dispositif est codifié au Code de la construction et de l'habitation, sous les articles L.302-5 à L.302-9-1. La commune qui n'atteint pas le seuil de 25 % ou 20 % de logements sociaux et qui est soumise au prélèvement doit s'engager dans un plan de rattrapage. L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux est fixé par le préfet de département qui le notifie à la commune concernée. Cet objectif ne peut être inférieur au nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre au plus tard fin 2025 le taux applicable à la commune (25 % ou 20 %). Le nombre de ces logements étant insuffisant, la commune est actuellement pénalisée avec des amendes conséquentes.

## 4 Les avis des personnes publiques consultées

### 4.1. L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)

Pour la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), la modification n° 4 n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine, le projet n'est donc **pas soumis à évaluation environnementale**.

### 4.2. Les avis des personnes publiques associées

Le préfet de la Haute-Savoie donne un **avis favorable** au nouveau phasage

Le Comité du Syndicat mixte du **schéma de cohérence territoriale du bassin annecien (SCoT)** regrette le dépassement du seuil de nouveaux logements qu'il avait fixé, estime toutefois que le projet est compatible avec le SCoT, considère qu'il aurait été plus vertueux de préserver la vocation naturelle et agricole des tènements, donne un **avis favorable**.

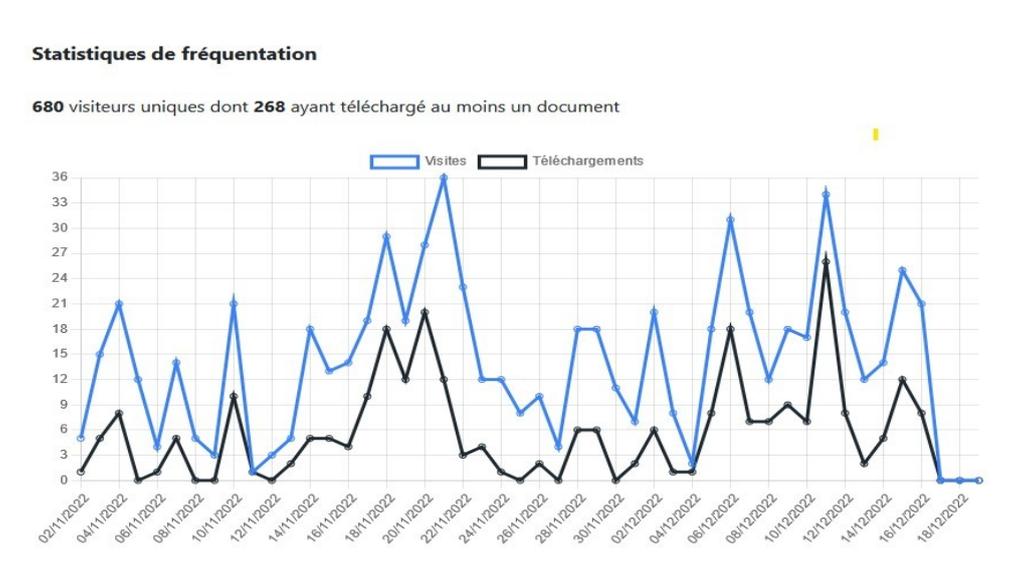
La **Chambre du Commerce et de l'Industrie** de la Haute-Savoie donne un **avis favorable** et appelle l'attention pour que soient limitées de manière drastique les locations Airbnb qui perturbent le logement des collaborateurs et apprentis des entreprises.

La **Chambre des métiers et de l'artisanat** de Haute-Savoie donne un **avis favorable**

Le **Parc Naturel Régional du Massif des Bauges** donne un **avis favorable** à l'échelonnement dans le temps des constructions et suggère un classement à terme des zones non aménagées en zones non constructibles tout en conservant la possibilité de réaliser les logements prévus au SCoT en et hors OAP du PLU.

**L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO-Délégation de Macon)** ne s'oppose pas au projet et fait remarquer que la prolongation de 5 ans de l'échéance de l'ouverture à l'urbanisation, qui n'a pas d'incidence supplémentaire sur les AOP et IGP ne semble pas pertinente au regard de la durée du PLU qui aura du être révisé avant 2025

## 5 Les observations du public



Il y a un écart surprenant entre le nombre de consultations (680), et surtout de téléchargements (268), et le nombre d'observations reçues (6). Manifestement, beaucoup de gens suivent l'urbanisme à Saint-Jorioz et n'étaient pas concernés par l'OAP Chez Geindre.

Dix personnes ont été reçues en permanence, six observations ont été déposées, une hors sujet, une par une habitante non personnellement concernée, et quatre par des propriétaires fonciers de l'OAP chez Geindre.

Un agent immobilier à la recherche de terrains à acheter s'est présenté. Il était hors sujet. Cette démarche est toutefois significative de la demande de foncier disponible.

Une habitante, Mme Millet, ne veut pas de constructions.

Une propriétaire, Mme Millien accepte des constructions modérées, bien intégrées,

Deux propriétaires indivis adressent des observations assez semblables, avec quelques notations particulières chacun, pour protester contre un projet auquel ils n'ont pas été associés, qui est trop imprécis, qui est encore reporté, ils demandent que le chemin des vigneron devienne voie d'accès pour éviter l'impact d'une nouvelle voirie inutile.

Quatre propriétaires, familles Gardet, Bergeret, Debornes, contestent le report de la possibilité de construire à une date incertaine, dénoncent l'absence de schéma global d'aménagement de la zone classée en OAP, ont trouvé un promoteur et sont disposés à vendre ensemble.

Un tableau ci-dessous (page 11) récapitule ces observations avec mes commentaires

En résumé concis des avis et observations reçues, on note l'avis favorable au projet de chacune des entités administratives consultées, la satisfaction de deux propriétaires et le mécontentement de cinq autres, l'expression d'une seule habitante non personnellement impliquée et critique du développement de l'urbanisation de la commune.

La synthèse de ces observations a été remise à Grand Annecy et à M. le Maire après la clôture de l'enquête comme le prévoit la procédure. Cette synthèse et la réponse de Grand Annecy sont jointes à ce rapport.

## **6 Mon analyse**

### **6.1. Sur l'organisation de l'enquête**

Cette enquête a été organisée par Grand Anancy, entité compétente pour l'urbanisme des communes adhérentes. En pratique, une chargée de mission de la Direction de l'Aménagement accompagnée de collègues juristes suivait la mise en forme du projet et l'organisation de l'enquête sans faire état de sa propre opinion sur le projet et logiquement ce sont les élus de Saint-Jorioz, le maire, son adjoint en charge de l'urbanisme et leurs collaborateurs en mairie qui maîtrisaient l'histoire de la commune, le projet soumis à enquête, la relation avec les habitants. Les permanences ont été toutes tenues à la mairie de Saint-Jorioz.

L'information a été diffusée sur la commune par voie d'affichage et sur les sites Internet de la commune et de l'agglomération. Les quelques personnes qui se sont présentées à mes permanences semblent avoir été alertées par les affichages sur la commune. L'information bien mise en évidence sur le site Internet de la commune était beaucoup moins accessible sur celui de l'agglomération.

Le site Internet dédié à l'enquête dématérialisée, ouvert spécialement et mis à ma disposition, a été consulté par 680 visiteurs et 268 ont téléchargé un ou des fichiers. On peut supposer que certaines consultations sont automatisées par des services d'information, des chercheurs, des entreprises. Ces chiffres me semblent relativement satisfaisants compte tenu de l'objet de l'enquête. Dix personnes m'ont rencontré au cours de six entretiens dont sept étaient propriétaires de parcelles concernées, c'est peu et donne le sentiment que la population n'est pas vraiment intéressée par les enjeux du développement local, comme si c'était l'affaire des élus. Ces personnes ont déposé six observations annexées aux registres.

A noter que la dématérialisation et la multiplication des lieux et des responsables administratifs aboutissent à une certaine dépossession de la maîtrise de l'enquête par le commissaire-enquêteur qui n'est ni le destinataire unique des observations, ni l'interlocuteur unique des habitants.

Le dossier était complet mais compliqué à lire pour une personne ignorant l'urbanisme. Ce sont des dossiers destinés à l'origine aux services publics qui les instruisent et aux élus qui les adoptent d'où l'on retire les éléments nécessaires à l'enquête. Par exemple, la seule numérotation de ces documents ; « 1 », « 3-3 » et « 5 » rend perplexe en invitant à chercher si l'on a bien en main la totalité des pièces quand elle n'introduit pas des questions sur des informations cachées et le doute sur la transparence de l'enquête publique. On peut regretter l'absence de documents plus simples pour communiquer avec le public sur le projet et l'organisation de l'enquête. On répondrait mieux à l'attente d'habitants en mal d'informations et suspicieux sur les activités des entités publiques.

En définitive, tout s'est bien passé.

### **6.2. Sur l'objet de l'enquête publique**

La commune a délivré des permis de construire ces dernières années et dépassé l'objectif fixé par le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de produire environ 670 nouveaux logements durant la décennie du SCoT, de 2014 à 2024, pour accueillir seulement 200 habitants permanents. On voit se développer comme sur d'autres communes du bord du lac les résidences secondaires et aussi des logements destinés à la location pour des durées courtes de quelques jours à quelques mois. Il s'agit d'investissements de placement et parfois de spéculations. Dans le même

temps, la commune subit une carence de logements sociaux et une partie de la population a des difficultés à se loger quand le prix du foncier devenu rare augmente fortement.

Le site « Chez Geindre » à l'écart et en hauteur de la partie agglomérée dense de la commune avait été identifié par la PLUi comme une zone soumise à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour y réaliser des logements et quelques activités économiques. Cette zone aura besoin d'investissements publics, notamment de meilleurs accès et d'un renforcement des réseaux d'eau, d'assainissement et d'énergie. La réalisation a déjà été reportée une première fois.

Contrainte par les injonctions du Préfet, l'agglomération propose de reconduire le « gel » sur une partie seulement de la zone en attendant la révision du PLUi qui permettra de retrouver une perspective et une cohérence dans l'accueil de la nouvelle population en coordination avec les communes du Grand Annecy.

En pratique, le projet consiste à diviser la zone Chez Geindre en trois secteurs : S1, S2, S3, et en « geler » deux, S1 et S2 tout en autorisant l'aménagement du secteur S3 dans un délai de cinq ans.

Ce projet soulève quelques questions sur les intentions de la commune et sur les possibilités qu'elle a de procéder ainsi.

### 6.3. Sur les observations du public

Réf.	Dates	Noms	mode	Observations	Les remarques du Commissaire-enquêteur
1a	15/11	M. S. Cosson	courriel	Personnes en recherche d'un logement à acheter. Hors sujet. idem	Significatif de la demande actuelle
1b	15/11	M & Mme Cosson	Permanence		
2		Mme Pauline Millien	Registre papier	La zone de campagne est fréquentée par des cerfs et des biches. Souhaite que les futures constructions aient toutes accès au soleil, qu'elles soient en harmonie avec les maisons actuelles, respectent le paysage	Souhait de constructions respectueuses de l'environnement exceptionnel du site. Pas d'actualité pour les secteurs 1 et 2 gelés.
3		Mme Solange Millet	Permanence + registre papier	Habitante hors OAP - signale qu'un hangar sur sa propriété n'est pas mentionné sur les cartes, à corriger. - se plaint que des travaux d'élargissement de la route ont ébranlé une vieille grange autrefois en retrait qui vrille. A réparer. - ne veut pas de constructions qui cacheraient la vue - dénonce la pression immobilière, ne veut pas de Grand Annecy ni de leurs lois.	Mme Millet évoque sa propriété non concernée par l'enquête et exprime ses réticences à l'urbanisation excessive actuelle. A l'attention de la municipalité.
4	12/12	M.	Registre	Copropriétaire indivis avec sa	Propriétaires opposés au projet de

		Romain Decha- -vanne	dématériali sé	tante et sa Grand-mère des parcelles 608, 610, 612, 320, 322 - dénonce les nombreux reports d'échéance depuis 2015 de la constructibilité du secteur, - demande la prise en considération de plusieurs observations déjà faites à la commune, - il faut utiliser le chemin des vigneronns comme voirie et réduire l'impact des voiries, ce qui était évoqué autrefois	report qui dévalorise leur patrimoine et en attente de pouvoir vendre leurs parcelles au prix actuel du foncier constructible.
5	15/12	Mme Christine Werquin	Registre dématérialisé	Copropriétaire indivis avec sa mère et un neveu. Parcelles 608, 610, 612, 320, 322 ; - dénonce les nombreux reports d'échéance depuis 2015 de la constructibilité du secteur, - demande la prise en considération de plusieurs observations déjà faites à la commune, - il faut utiliser le chemin des vigneronns comme voirie et réduire l'impact des voiries, ce qui était évoqué autrefois - le trottoir route de la Côte doit être du côté de l'hôtel pour la sécurité des usagers - s'étonne que les propriétaires n'aient pas été avisés personnellement de l'enquête publique.	Propriétaires opposés au projet de report qui dévalorise leur patrimoine et en attente de pouvoir vendre leurs parcelles au prix actuel du foncier constructible.
6	15/12	Mmes et MM Bergeret + J-P Gardet + G Gardet + Debornes	courriel courrier (contenus identiques)	Propriétaires Projet critiqué : - phases mal définies - absence de conception globale de l'OAP contrairement au règlement du PLU - limite non fixée entre secteurs 1 et 2, ce qui laisse l'initiative au secteur 1 et impose au secteur 2 la limite, l'implantation des constructions et la cohérence de l'architecture - imprécisions sur les engagements attendus des propriétaires - la motivation par l'imperméabilité des sols est discutable - il n'est pas indiqué comment répondre au besoin de logements sociaux - le report de l'échéance de la constructibilité de la zone est contradictoire avec le besoin de logements sociaux.	Propriétaires opposés au projet de report qui dévalorise leur patrimoine et en attente de pouvoir vendre leurs parcelles au prix actuel du foncier constructible. Plusieurs observations sur le dossier : - conception globale : elle est préservée - limites imprécises : critique recevable, je la reprends - engagements attendus : pas de modifications, mais reporté - imperméabilité des sols : discussion reportée - manque de logements sociaux : ce sera à traiter avec la révision du PLUi et effectivement, il y a un manque qui fait l'objet d'une injonction préfectorale - report contraire au PLU ? Au contraire, il s'agit de limiter la construction. - concertation avec les propriétaires ? Pas d'obligations

				<p>- dénoncent les reports de constructibilité d'un secteur classé constructible depuis longtemps par les documents d'urbanisme</p> <p>- regrettent l'absence de concertation avec les propriétaires</p>	<p>en l'occurrence. Ces propriétaires, bien connus des élus, pourraient faire l'objet d'une plus grande attention.</p>
--	--	--	--	--	--

## 6.4. Sur les intentions

### 6.4.1. S'agit-il d'un projet reporté ou d'un gel définitif ?

C'est la première interrogation de mes interlocuteurs. L'agglomération annonce un report de l'OAP tout en déclarant que rien n'est décidé pour l'avenir tandis que le SCot et PNR se prononcent pour un renoncement définitif. Par définition, les règles d'urbanisme sont évolutives et chaque génération peut les modifier. Il est possible de relancer le projet d'OAP en l'état comme de classer la zone au titre de la protection du milieu naturel, protection plus pérenne car plus compliquée à modifier ensuite, qu'un classement au titre du plan d'urbanisme. Actuellement, les autorités rencontrées m'ont assuré qu'aucune option n'est retenue, tout dépendra des décisions à venir, et je veux bien les croire car cette décision est logique au regard des procédures et de la prochaine mise en révision du PLUi.

### 6.4.2. La division en secteurs est-elle légale et utile ?

Des habitants soulèvent cette question. La commune répond que la division en secteur respecte les orientations initiales de la zone classée en OAP. Cette division ne porte pas atteinte à la réglementation du site. Effectivement, les secteurs gelés S1 et S2 sont non construits et le resteront jusqu'à la future décision. Toutes les options restent ouverte, ce choix n'est pas définitif. Le secteur S3 est déjà bâti et y autoriser les possibilités de construction comme prévues au règlement de l'OAP n'en modifie pas la destination et permettra d'entretenir et modifier ce bâti, ce que demandent les propriétaires qui seraient sinon lourdement impactés. Le gel de ce secteur déjà prolongé une fois devient intenable sauf à décider d'y renoncer définitivement, ce qui n'est pas l'option retenue ni initialement, ni actuellement.

### 6.4.3. La limite du secteur S3 ?

Des habitants ont appelé mon attention sur une illustration (Cf. p.33 du document n°5) du projet de modification du règlement avec une explication : « L'OAP est volontairement souple sur cette limite Ouest pour tenir compte de ces contraintes techniques : « L'emprise de la tranche fonctionnelle correspondant à la phase 1 pourra être légèrement adaptée dans la profondeur pour permettre la mise en œuvre du programme » ». La question m'a été posée de la légalité de cette disposition . Cette approximation inquiète les voisins mitoyens qui veulent connaître les emprises qui ne sont pas nécessairement celles des parcelles, pour concevoir leurs projets. La limite de la phase 1 du secteur S3 doit être précise et ne saurait être différente du tracé qui est proposé.

### 6.4.4. Que penser du report d'échéance ?

Un PLU est conçu pour une décennie. L'actuel adopté en 2014 doit être bientôt révisé. La révision est un travail long parce que complexe qui demande plusieurs années. Des modifications portant sur des points particuliers sont toujours possibles. L'échéance du PLUi étant proche, il est logique de prendre une décision d'attente sur un enjeu aussi fondamental que l'avenir de l'OAP avant une réponse définitive proche. Le délai nouveau de cinq ans proposé pour cette modification 4 de l'OAP va au-delà de la date attendue de révision du PLUi, c'est prudent car ces révisions de PLU prennent parfois du retard. C'est bien le futur PLUi qui, si besoin, fixera la date et sera la référence dès son approbation.

#### **6.4.5. Pouvait-on proposer une autre possibilité de geler le secteur Chez Geindre ?**

La législation, notamment le code de l'urbanisme permet aux autorités élues de modifier les destinations des parcelles foncières sans les exproprier et sans que ceux qui y ont des droits puissent prétendre à une indemnisation en cas de baisse de valeur qui trouverait probablement son pendant dans une taxation plus importante des plus-values. C'est la responsabilité des élus que de retenir l'intérêt général au moment de décider. D'une façon générale, les biens fonciers prennent ou perdent de la valeur selon les équipements publics à proximité (routes, énergie, qualité des sites, etc.) et les possibilités d'y investir, mais la collectivité ne peut s'obliger auprès de tous chaque fois qu'elle doit décider des aménagements ou y renoncer.

Une alternative aurait été que la commune fasse l'acquisition des parcelles en sollicitant éventuellement l'intervention de l'établissement public foncier local de la Haute-Savoie (EPF74) qui a vocation à acheter des réserves foncières à la demande des communes. Mais il s'agit là d'investissements coûteux que l'agglomération et la commune préfèrent engager sur des espaces où elles ont des enjeux d'aménagement à défendre, notamment les bords du lac et le centre de l'agglomération. Il m'est indiqué que le site Chez Geindre ne répond pas à ces critères.

Il est toutefois évident que ces variations d'affectation des tènements ou la seule perspective que ces variations sont possibles impactent leur valorisation et doivent être décidées avec précaution. On ne peut que regretter que les terres non constructibles et aujourd'hui nécessaires au bien-être de la population ne soient pas mieux appréciées. On touche là aux limites de la valeur marchande. Ces mesures sont conformes aux pratiques habituelles.

#### **6.4.6. Les modifications apportées au règlement du PLU de Saint-Jorioz**

Sous réserve de ma remarque relative aux limites du secteur S3 ci-dessus, les modifications apportées au règlement sont conformes aux intentions annoncées et n'appellent pas d'observations de ma part.

## **7. En conclusion**

Le projet de modification n° 4 du PLU de Saint-Jorioz répond à la nécessité de mieux maîtriser l'urbanisation de la commune et reporte des projets non engagés sur l'OAP Chez Geindre à leur mise en cohérence avec l'effectivité constatée du développement local en attendant la révision générale du PLU très prochaine. Les enjeux sont importants pour la commune bien que je n'aie pas constaté un intérêt particulier de la population sur cette réflexion. .

Fait à Curienne, le 13 janvier 2023

**Xavier Bolze**



#### **Liste des pièces annexées au présent rapport :**

- mon avis
- Le dossier soumis à enquête,
- le registre d'enquête
- les courriers, courriels et documents reçus
- la synthèse des observations recueillies et les commentaires en retour de l'agglomération de Grand Anecy