

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

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

XAVIER BOLZE
Commissaire-enquêteur

Présentation 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 en 2014. 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. 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.

Le projet a été préparé par le service d'urbanisme du Grand Annecy à qui a été transférée la compétence en urbanisme des communes membres.

On note l'avis favorable au projet de chacune des entités administratives consultées.

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

Le site Internet de Grand Annecy où on trouvait le dossier a fait l'objet de 680 consultations avec 268 téléchargements. J'ai eu 6 entretiens au cours de mes 3 permanences en recevant 10 personnes et 6 observations ont été reçues par courrier et courriels et annexées au registre d'observations.

Parmi ces observations, un couple était hors sujet. Une habitante non concernée personnellement, ne veut pas de constructions. Une propriétaire 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 vigneronns deviennent voie d'accès pour éviter l'impact d'une nouvelle voirie inutile. Quatre propriétaires de trois familles contestent ensemble 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.

Mon avis sur le projet

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. 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. 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.

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

L'agglomération annonce un report de l'aménagement de deux secteurs sur les trois, tout en déclarant que rien n'est décidé pour l'avenir. 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 ou d'y renoncer. Cette décision m'apparaît prudente et logique au regard des procédures et de la prochaine mise en révision du PLUi.

Je l'approuve.

La division en secteurs est-elle légale et utile ?

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 y restent ouverte, ce choix n'est donc pas définitif. Quant au secteur S3, il est déjà bâti et y autoriser les possibilités de construction en phase 1 sur un sous-secteur comme prévu au règlement de l'OAP n'en modifie pas la destination et permettra d'entretenir et modifier ce bâti, ce que demandent les propriétaires. Sans me prononcer sur la légalité de cette division en secteurs qui aboutit à des traitements différenciés, ce n'est pas ma mission, je considère qu'elle est recevable et j'y suis favorable.

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 qui demande plusieurs années. Des modifications portant sur des points particuliers sont certes 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, approuvera et fixera la date de réalisation de l'OAP.

J'approuve cette échéance nouvelle de l'OAP.

Pouvait-on proposer une autre possibilité de geler le secteur Chez Geindre ?

La législation, notamment le code de l'urbanisme permet aux autorités 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.. 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) . 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.

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 et dans l'intérêt de la commune. Je ne m'y oppose pas.

6.4.5. Les modifications apportées au règlement du PLU de Saint-Jorioz

Les modifications apportées au règlement sont conformes aux intentions annoncées et n'appellent pas d'observations à l'exception du tracé de la limite de la phase 1 du secteur S3. Celle-ci est l'objet du document intitulé 1-Additif au rapport de présentation. où figure une illustration en page 18 dont le commentaire surprend « *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 limite du secteur doit être précise et ne saurait être différente du tracé qui est proposé pour notamment préserver les droits des voisins.

J'approuve donc le nouveau règlement **avec la réserve** que la mention que la limite du secteur S3. peut être légèrement adaptée dans la profondeur soit supprimée et que le tracé en rouge sur la carte qui a été soumis à l'enquête publique soit le tracé effectif de la limite du secteur.

Conclusion

Le projet de modification de l'OAP n° 4 du PLU de Saint-Jorioz, pour retarder une partie de l'urbanisation « chez Geindre » en renvoyant la réflexion de la poursuivre au moment de la toute prochaine révision du PLU, n'a pas été débattu avec ardeur par la population de la commune, mais il est contesté notamment par quelques propriétaires fonciers concernés qui attendent la valorisation de leur patrimoine. .

Considérant les injonctions faites à la commune de limiter la production de logements mis sur le marché;

Considérant le peu d'intérêt des habitants pour ce projet,

Considérant les critiques exprimées par des propriétaires du secteur

Considérant l'intérêt dans les circonstances évoquées de suspendre des projets de constructions immobilières sur la commune,

Considérant que les dispositions proposées sont conformes aux orientations initiales du PLU et donnent le temps d'élaborer les conditions de la poursuite ou de l'arrêt du projet sans déterminer la destination future de la zone,

Considérant que la formulation du règlement n'est pas assez précise pour définir la limite du secteur 3 de la zone, et doit être reformulée

je donne un avis favorable à ce projet avec une réserve sur la rédaction du règlement qui doit faire référence à la ligne mentionnée sur le plan sans adaptation quelconque.

Fait à Curienne, le 14 janvier 2023



Xavier Bolze