

Département de la Haute-Savoie
COMMUNE DE SAINT JEOIRE
ENQUETE PUBLIQUE DE RÉVISION DU PLU

21 août 2017

**CONCLUSIONS PERSONNELLES ET MOTIVEES DU COMMISSAIRE-
ENQUETEUR**

Par décision N°E17000197/38 de M. Pfauwadel, Vice-Président du Tribunal administratif de Grenoble en date du 16 mai 2017, j'ai été nommé commissaire enquêteur pour l'enquête publique portant sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de SAINT JEOIRE.

1. RAPPEL DU DOSSIER

1. 1. L'enquête publique.

Elle a été prescrite par l'arrêté du Maire n° 2017-07 du 30 mai 2016. Elle s'est déroulée du 19 juin 2017 au vendredi 21 juillet mercredi, soit 33 jours.

L'organisation de l'enquête a été préparée lors d'une rencontre avec Mme **Nelly Noël**, Maire de Saint Jeoire, M. **Arnaud Bourgeois**, Directeur général des services, et Mme **Rennard Muriel**, Responsable du service de l'urbanisme. J'ai effectué une visite de terrain à l'issue de cette rencontre complétée par une 2^e visite plus détaillée en compagnie de M. Bourgeois le 9 juin 2017.

L'enquête s'est déroulée conformément aux textes en vigueur et à l'arrêté du Mme le Maire en date du 30 mai 2016. L'information auprès du public a été développée dans les formes réglementaires dans les journaux et par affichage en mairie et dans plusieurs points de la commune. Le dossier a été présent sur le site Internet de la commune pendant toute la durée de l'enquête. 6 permanences ont été organisées à des jours de la semaine et des horaires variables pour faciliter l'accès du public. J'ai reçu 71 visites, soit 108 personnes. Aucun incident n'a marqué le déroulement des permanences.

2 observations ont été inscrites sur le registre d'enquête et **94** courriers ont été déposés en mairie, m'ont été remis lors des permanences, sont arrivés sur le registre dématérialisé ou par mail sur le site de la commune. On peut noter la part croissante des interventions par Internet.

J'ai adressé par mail le lundi 24 juillet à Mme le Maire un procès-verbal de synthèse des observations reçues.

. Le lundi 31 juillet, j'ai rencontré Mme **Nelly Noël** Maire de Saint Jeoire et Mme **Bucz** adjointe chargée de l'urbanisme, M. **Bernard Lemaire**, Responsable du bureau d'études « Espace et Mutations » et **Charline Kalmann** urbaniste chargée plus spécifiquement du suivi du dossier. Nous avons eu un échange de vues approfondi sur l'ensemble des questions posées dans le cadre de l'enquête.

Le mardi 8 août, j'ai reçu par mail la réponse de Mme le Maire au procès-verbal de synthèse des observations reçues. Il témoigne de la volonté des élus d'engager le dialogue avec les habitants sans remettre en cause les enjeux stratégiques du projet.

1. 2. Les caractéristiques de la commune

La commune de Saint Jeoire se situe à la confluence de la vallée du Giffre et du Risse dans un environnement montagneux. Cet ancien chef-lieu de canton a joué un rôle important en tant que tel et concentre de ce fait des équipements scolaires au service de plusieurs communes..

Saint Jeoire fait partie de la Communauté de communes des 4 Rivières associée à celle de la vallée verte pour l'élaboration d'un Scot aujourd'hui arrêté, qui vient d'être approuvé au mois de juillet 2017.

Saint Jeoire a connu une perte de dynamisme dans la période récente en partie liée au fait de sa dépendance externe en matière d'emploi sur Genève et vers les communes voisines. Son projet de PLU doit prendre en compte des exigences contradictoires pour assurer sa vitalité démographique, renforcer son économie et préserver les espaces agricoles et naturels.

L'espace communal se compose :

- d'une partie centrale dense (la ville), qui s'étire entre l'est et l'ouest et en direction du Nord malgré les obstacles de relief et qui se prolonge de l'autre côté de la RD 907 dans le hameau de Montrenaz.
- d'un hameau important Pouilly situé en amont du chef-lieu sur l'axe Saint Jeoire–Onnion.
- de 2 hameaux secondaires étirés sur les versants le long des voies de desserte, Cormand et Chounaz.
- d'un secteur urbanisé en plusieurs hameaux entre Aveyran et sous Chable ; ce secteur offre la particularité de se situer au-delà des gorges du Risse en relation directe avec la commune Onnion.
- D'une très vaste zone de prairies et de forêts qui s'étire en direction du sommet du Môle au sud et des Brasses au nord.

Cette situation appelle des réponses diversifiées en matière d'organisation de l'espace auxquelles le PLU s'efforce d'apporter des solutions d'avenir avec un double souci de développement économique et démographique et de protection des espaces naturels et agricoles.

2. LE PROJET DE LA COMMUNE

2.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a retenu 3 axes principaux. :

Axe N° 1. Préserver le cadre de vie.

Il s'agit de la préservation des espaces naturels ou agricoles, de la valorisation des paysages, de la réduction de la consommation énergétique, de la prise en compte des limites de la ressource en eau et des réseaux et des risques technologiques et naturels.

N° 2. Assurer l'équilibre économique.

Cet axe vise à organiser et renforcer le développement économique y compris dans le domaine touristique et à pérenniser l'activité agricole.

N° 3. Maîtriser et structurer le développement urbain.

Cette maîtrise concerne la croissance démographique, le développement de formes urbaines plus denses notamment dans l'enveloppe urbaine du chef-lieu et de Pouilly, l'accès au logement pour tous, la recherche de la qualité dans le développement urbain, la préservation du bâti identitaire, le développement des équipements publics, l'amélioration du cadre de vie et des mobilités locales.

2. 2. Population et habitat.

Saint Jeoire compte 3431 habitants en 2015. Après une période de croissance forte à la fin du siècle dernier, l'augmentation de la population est descendue à moins de 1 % par an, le solde naturel est stable et le solde migratoire en baisse. Le PLU se base sur une croissance démographique de l'ordre de 1,5 % par an, favorisée notamment par la création d'OAP comportant des obligations de renforcement de la densité, tout en visant la modération de la consommation d'espaces.

La production de logements est évaluée à 430 pour les 10 ans à venir avec une répartition à hauteur de 30 % pour les collectifs, 40 % de logements intermédiaires et 30 % de logements individuels. Ces orientations définissent un changement par rapport à la situation actuelle marquée par la prééminence des logements individuels. Il est rendu possible par la création des 9 OAP qui concernent l'habitat et par la création d'un emplacement réservé au cœur du bourg dédié à la construction de logements sociaux. La mixité sociale n'est pas oubliée, car 15 % de la production neuve devra concerner des logements aidés.

Ces propositions sont en phase avec les préconisations du SCoT, elles vont même légèrement au-delà des objectifs assignés dans ce document qui vient d'être approuvé par le Scot des 3 vallées.

2. 3. La consommation de l'espace

L'effort consenti pour maîtriser l'urbanisation se traduit par un gain d'environ 25 ha reclassés en zone naturelle ou agricole, alors que moins d'un ha au chef-lieu fait le chemin inverse.

Il convient de souligner l'intérêt de cette démarche dans un contexte particulièrement difficile compte tenu de la dispersion des lieux d'habitat existants et des extensions antérieures.

AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. Analyse du contexte et du projet.

La phase de concertation a permis une bonne information du public par la presse, les publications communales et les réunions. On peut regretter l'absence d'intervention du public sur le registre mis à sa disposition en mairie pendant toute cette phase, mais ce constat se retrouve dans la plupart des enquêtes, car la population est plutôt dans l'attente des propositions émanant de la commune et se situe plutôt par rapport à ses intérêts personnels.

Le projet de PLU est conforme à la loi en vigueur et notamment aux articles du code de l'urbanisme et du code de l'environnement qui le concernent. L'organisation et le déroulement de l'enquête publique ont été conformes à la loi.

Les formalités réglementaires de publicité ont été respectées. La commune les a complétées par un affichage dans plusieurs points de la commune sur des panneaux spécifiques et par la présence du dossier sur le site Internet communal pendant toute la durée de l'enquête. Les consultations ont été très nombreuses sur Internet pendant l'enquête notamment sur la fin de la période.

Le dossier d'enquête est complet, conforme aux exigences réglementaires et très bien documenté. On peut apprécier notamment la volonté systématique de mettre en évidence les liaisons entre les enjeux repérés dans le diagnostic, les axes retenus dans le PADD et leur traduction dans le projet de PLU à travers le zonage et le règlement.

La participation du public lors des permanences a été très bonne (71 visites soit 108 personnes). Les observations reçues par courrier, par mail, sur le registre dématérialisé et sur le registre d'enquête papier ont été nombreuses : 96 au total. On peut noter l'importance prise par les interventions par mail ou sur le registre dématérialisé, près de la moitié.

Les objectifs du PLU dans son ensemble n'ont pas été remis en cause en général, mais les conséquences de la stratégie retenue à propos du hameau secondaire de Pouilly (limitation de l'urbanisation à l'extérieur de l'enveloppe urbaine et densification à l'intérieur) ont fait l'objet de nombreuses remarques négatives de propriétaires frustrés du retour de leurs terrains en zone agricole et naturelle, ou d'habitants de la zone agglomérée du hameau inquiets des conséquences de la création des OAP pour la qualité de leur cadre de vie.

Le renforcement du chef-lieu est assuré par plusieurs OAP et un emplacement réservé dédié au logement social. La partie ouest du chef-lieu en bordure d'une zone de protection écologique est renforcée par une OAP qui vise à affirmer ce secteur essentiellement

pavillonnaire à l'entrée de la commune. Le hameau de Montrenaz qui constitue un prolongement du chef-lieu de l'autre côté de la déviation est également renforcé par 2 OAP.

Les activités économiques sont essentiellement installées le long de la déviation, elles seront renforcées par 2 OAP à vocation artisanale et commerciale, et la création d'une zone artisanale dans le prolongement de la future déchetterie.

Le hameau de Pouilly est bloqué dans son extension en direction des zones agricoles et naturelles et la densité de la construction est renforcée à l'intérieur de la zone urbaine par la création des 3 OAP. Comme indiqué ci-dessus, ce changement par rapport aux logiques antérieures a suscité des réactions assez vives.

Les hameaux de Cormand et Chounaz sont considérés comme des zones de confortement dont le développement doit donc être limité.

Le Secteur d'Aveyran-sur Chable offre la particularité d'être relié directement à la commune voisine d'Onnion, alors qu'il est séparé de Saint Jeoire par les gorges du Risse. Un dossier spécifique soumis à la CDPENAF a prévu le développement du secteur d'Aveyran à travers une OAP en relation avec le tourisme et des objectifs sociaux.

Le dossier fait une part importante à des projets de liaisons douces, de maintien du patrimoine identitaire de la commune. A travers le règlement, il prend en compte des objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols avec le maintien des espaces verts.

2. Avis des personnes publiques associées.

Le projet de PLU n'a fait l'objet d'aucune remise en cause globale de la part des PPA. Les remarques formulées ont été analysées dans le rapport. Je recommande à la collectivité de prendre en compte ces observations qui peuvent contribuer à une amélioration du projet.

3. Observations du public. Elles font l'objet de réponses détaillées dans le cadre du rapport.

Elles sont pour l'essentiel de 2 ordres :

Délimitation des zones constructibles

Compte tenu de la restriction des zones à urbaniser notamment dans le secteur de Pouilly en dehors de l'enveloppe urbaine, de nombreux propriétaires demandent le reclassement de leurs parcelles en zone constructible.

J'ai donné un avis défavorable à ces demandes, car elles sont en contradiction avec les objectifs du PADD de préservation des zones naturelles ou agricoles.

Sur quelques points de détail, j'ai pu **recommander** des ajustements de limite constructible sans modifier la surface constructible initiale. Je **recommande** également à la collectivité de vérifier la pertinence des limites de l'enveloppe urbaine

qui ne doit pas être systématiquement calée sur les limites de parcelles, mais sur la réalité du bâti existant avec une bande de convenance.

Des demandes ont porté sur la restriction des zones constructibles en relation avec la rivière Hisson. Le zonage résulte de l'étude du SM3A sur les conséquences d'une crue centennale. Il conviendrait de rapprocher ce zonage des prescriptions cartographiques qui figurent dans les annexes sanitaires à propos des eaux pluviales, car il semble y avoir quelques différences. **Je recommande la** mise en œuvre d'une opération de renaturation de la rivière qui serait une bonne solution à la fois pour bien définir les zones à préserver en raison des risques, mais aussi pour revaloriser toute cette zone dont l'intérêt aujourd'hui n'est pas suffisamment pris en compte. Des objectifs d'amélioration de la qualité du bourg seraient ainsi bien intégrés conformément aux objectifs du PADD.

OAP.

La commune a prévu 10 OAP, 8 d'entre elles concernent l'habitat, et les 2 autres le commerce et l'artisanat. Des critiques très vives sont apparues contre la création des 3 OAP situées dans la zone urbaine de Pouilly de la part d'habitants ou de propriétaires de ce secteur qui s'inquiètent pour leur qualité de vie. Ces 3 OAP visent à densifier la construction, ce qui est tout à fait en conformité avec la loi et les axes retenus dans le PADD. Dans mon rapport, **je recommande** à la collectivité de maintenir l'objectif, mais d'engager également une discussion avec les habitants de Pouilly afin d'examiner les possibilités d'évolution et d'amélioration du projet. La question de la desserte notamment mérite un examen attentif qu'il convient d'analyser non seulement par rapport aux OAP, mais plus globalement pour offrir des solutions d'avenir à l'ensemble du hameau de Pouilly.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Considérant que la commune a organisé en amont une large concertation pour l'élaboration du projet,

Considérant que l'enquête s'est déroulée dans les formes réglementaires,

Considérant que le projet de PLU de la commune de Saint Jeoire correspond aux exigences de la loi par rapport à la densification, l'économie de l'espace, la préservation des espaces naturels et agricoles, la mixité sociale,

Considérant qu'il est en phase avec les axes retenus dans le PADD,

Considérant qu'il est en adéquation avec les règles de rang supérieur et notamment avec le Scot qui vient tout juste d'être approuvé,

Considérant que le projet offre des possibilités de construction suffisante compte tenu des densifications envisagées pour maintenir un indispensable dynamisme démographique,

Considérant que l'évolution des surfaces a considérablement renforcé les zones agricoles et naturelles, et que les espaces d'intérêt biologique sont particulièrement protégés,

Considérant que le repérage et la protection d'éléments de bâti identitaire est de nature à favoriser la qualité générale du bâti,

Considérant que la création de liaisons douces est un élément très favorable à la prise en compte des économies d'énergie et à la qualité de vie,

Considérant que le projet permet de cadrer l'urbanisation et donc de maintenir l'environnement naturel qui fait le charme de la commune,

Considérant que le projet n'a fait l'objet d'aucune remise en cause générale dans Ses Objectifs Et Sa Finalité,

Je donne **un avis favorable** au projet de PLU et **je recommande** à la collectivité de prendre en compte les avis qui figurent dans le rapport, car ils peuvent contribuer à l'améliorer sans le remettre en cause de manière substantielle.

Fait à Cervens le 21 août 2017

Jean-Claude Reynaud Commissaire enquêteur