

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE SAVOIE**

**COMMUNE DE SAINT JORIOZ**

**\*\*\*\*\***

**ENQUETE PUBLIQUE**

**REVISION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**\*\*\*\*\***

**25 SEPTEMBRE 2006  
au  
10 NOVEMBRE 2006**

**\*\*\*\*\***

**RAPPORT D'ENQUETE**

Bernard BULINGE  
Commissaire Enquêteur

# SOMMAIRE

## **PREMIERE PARTIE – RAPPORT**

<b>CHAPITRE I – GENERALITES</b>		P 3
I - 1	Préambule	P 3
I - 2	Objet de l'enquête	P 3
I - 3	Cadre juridique de l'enquête	P 3
I - 4	Composition du dossier d'enquête	P 4
I – 5	Présentation de l'enquête	P 5
<b>CHAPITRE II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>		P 9
II - 1	Désignation du commissaire enquêteur	P 9
II - 2	Modalités de l'enquête	P 9
II - 3	Information effective du public	P 9
II - 4	Incidents relevés au cours de l'enquête	P 10
II - 5	Climat de l'enquête	P 10
II - 6	Clôture de l'enquête	P 10
II - 7	Relation comptable des observations	P 10
<b>CHAPITRE III - EXAMEN ET ANALYSE DES OBSERVATIONS</b>		P 11
<b>CHAPITRE IV – OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>		P 12
IV – 1	Rapport de présentation	P 12
IV – 2	PADD	P 12
IV – 3	Orientations d'aménagements	P 12
IV – 4	Règlement	P 12
IV – 6	Plan de zonage	P 12
<b>SECONDE PARTIE - CONCLUSIONS</b>		P 13

# **PREMIERE PARTIE RAPPORT**

## **CHAPITRE I – GENERALITE CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUETE**

### **I - 1 Préambule**

La commune de Saint Jorioz se situe entre le lac d'Annecy et le massif des Bauges. Elle s'étend sur 2112 ha. Riveraine du lac et du Laudon, elle apparaît comme une commune résidentielle. Son développement urbain s'est réalisé essentiellement sous forme d'habitat individuel, consommateur d'espace. Sa population est estimée aujourd'hui à 5600 habitants.

Saint Jorioz est un territoire à la fois rural et urbain

La commune était dotée d'un Plan d'Occupation des SOL approuvé le 7 Mai 1982. Depuis un certain nombre de modifications sont intervenues:

- 3 modifications entre 1983 et 1987
- 1 révision approuvée en 1991
- 4 modifications entre 1997 et 2003
- 1 révision simplifiée en 2004

### **1 - 2 Objet de l'enquête**

Par délibération en date du 18 Mai 2006, le conseil municipal de la commune de Saint Jorioz a arrêté son projet de révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

### **I – 3 Cadre juridique**

Par son arrêté N° 2006.152 du 22 août 2006, Monsieur le Maire de Saint Jorioz a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme. La participation du public étant particulièrement abondante, le commissaire enquêteur, par un courrier du 9 octobre 2006 a demandé à Monsieur le Maire une prorogation de l'enquête de 15 jours afin de satisfaire la demande des intervenants.

Par son arrêté N°2006-189 du 16 octobre 2006, Monsieur le Maire a ordonné la prorogation de l'enquête sur le projet de révision du PLU

L'enquête a été ouverte et prorogée en conformité avec:

- le code de l'urbanisme
- la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU)
- la loi urbanisme et habitat
- la loi Montagne
- la directive territoriale d'aménagement (DTA) des Alpes du Nord
- la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral
- la loi sur l'eau

- la désignation par le président du tribunal Administratif de Grenoble du commissaire enquêteur
- les paysages et milieux naturels
- les infrastructures et aménagement du territoire

#### **I – 4 Composition du dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête se compose des pièces suivantes:

##### **Première chemise:**

- Arrêté d'ouverture et de prorogation de l'enquête
- Les registres de l'enquête (3 de 18 pages)
- Le rapport de présentation en deux documents:
  - "Diagnostic": document de 55 pages de présentation de la commune en 7 chapitres:
    - Présentation de la commune
    - Morphologie du territoire communal
    - Etat initial de l'environnement
    - Etude paysagère
    - Perspective d'évolution démographique et de la construction
    - Répertoire des besoins
    - Les enjeux de la révision du PLU
  - "Parti d'aménagement": document de 55 pages également en 11 chapitres
    - Politique communale d'aménagement
    - Les objectifs du PLU et les moyens mis en œuvre pour leur réalisation
    - Le parti d'aménagement: principes généraux
    - Description du parti d'aménagement secteur par secteur
    - Les zones du PLU
    - Les orientations d'aménagement
    - Justifications de l'évolution des règles
    - Capacité du PLU
    - Analyse extensions de l'urbanisation
    - Incidence des orientations du plan sur l'environnement
    - Compatibilité du PLU avec le porter à connaissance
- Le PADD projet d'aménagement et de développement durable: document de 6 pages  
Document extrêmement concis précisant la complexité du territoire, les orientations évoquant:
  - Une prise en compte affirmée
    - Du milieu naturel
    - Des risques naturels
    - Du paysage
  - Une protection du patrimoine

- Une prise en compte affirmée de:
    - L'agriculture et de l'activité forestière,
    - Du tourisme
    - Politique en matière d'accueil d'activités
  - Une politique en matière de logement
  - Une affirmation de la fonction éducative et culturelle
  - Un confortement des pôles existants ainsi qu'une organisation de l'urbanisation
  - Un renforcement du chef lieu et de sa fonction centre
  - Une politique en matière de transport
- Le plan de zonage au 1/2500°
  - Extraits de zonage au 1/2500°
    - Secteur d'Epagny
    - Secteur du Laudon/Tavan
    - Secteur du Villard
    - Secteur de Monnetier
    - Secteur de Cublier
  - Le plan d'aménagement de la ZAC de la Tuilerie
  - Plans annexes:
    - Parcs et ensembles boisés au 1/1000
    - Extension et retrait de l'urbanisation au 1/10000
    - Emplacements réservés au 1/5000
    - Plan des OA au 1/10000
    - Trame des risques naturels, trame paysagère et servitude de vue au 1/5000
  - Orientations d'aménagement : document de 41 pages décrivant les 27 orientations d'aménagement
  - Le règlement des zones: document de 125 pages
  - La liste modifiée des emplacements réservés

### **Deuxième chemise**

- Annexes
  - Annexes sanitaires
  - Servitudes d'utilité publique
  - Classement sonore des infrastructures terrestres
  - Listes des lotissements règles d'urbanisme maintenues (Art L 315-2-1)

Sont joints également:

- Les journaux dans lesquels ont été insérées les annonces légales relatives à cette révision

### **I – 5 Présentation de l'enquête**

Par délibération en date du 24 Octobre 2002, le conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint Jorioz ainsi que l'élaboration partielle du PLU sur la zone soumise au Règlement National d'Urbanisme.

Les objectifs de ce document de planification, traduits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sont, entre autres:

- La protection des espaces agricoles et la préservation du patrimoine environnemental, paysager et bâti.
- L'organisation de l'urbanisation pour une densification cohérente avec la morphologie urbaine existante.

En amont de ce travail, des groupes de réflexion thématique ont été constitués sur le centre et la circulation. Leur travail a donné lieu à des publications dans le bulletin municipal et à une réunion publique expliquant que l'ensemble de ces réflexions serait intégré dans le PLU.

Concernant les modalités de concertation à mettre en œuvre, la délibération d'octobre 2002 définissait:

- l'organisation de trois réunions publiques,
- l'annonce de ces réunions par voie de presse et d'affichage,
- l'insertion d'une information dans les bulletins municipaux ou par feuilles d'informations, aux différentes étapes de l'avancement du projet,
- la tenue d'un registre en mairie afin que toutes les personnes concernées puissent faire part de leurs remarques, observations ou suggestions,
- l'organisation de permanences consacrées au projet de PLU de Saint Jorioz, permettant aux élus d'échanger avec toutes les personnes concernées qui le souhaitent

La concertation menée dans le cadre de la révision du PLU s'est organisée sous 4 formes:

- 1) Réunions de concertations publiques
- 2) Tenue d'un registre à la disposition du public
- 3) Exposition du projet de PLU
- 4) Accueil du public, avec permanences des élus et information auprès des services techniques

## **1) Les réunions de concertation publique**

4 moments forts de concertation avec la population qui ont accompagné les grandes étapes d'avancement du projet;

- 1) la réunion publique du 2 juillet 2004 présentait le contexte du PLU, le diagnostic de la commune et exposait les contraintes juridiques et techniques de cette révision, notamment à travers le "porter à connaissance" de l'Etat.
- 2) la réunion publique du 16 septembre 2004 était consacrée à la présentation du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
- 3) Les ateliers de concertation des 17 et 18 juin 2005 abordaient les différents enjeux de la révision du PLU: Circulation, Environnement, Habitat, Equipements publics, Centre et Economie

Chaque atelier était composé de plusieurs élus pour accueillir, dialoguer et débattre avec le public.

Ces ateliers se sont déroulés sur deux demi-journées: le 17 juin au soir et le 18 au matin

Chaque habitant pouvait dialoguer avec les élus présents et/ou mettre par écrit ses remarques sur des feuillets mis à sa disposition.

**Chaque atelier, présenté sous forme de 3 panneaux, exposait:**

- les problématiques issues du diagnostic,
- les orientations politiques prises figurant dans le PADD,
- les concrétisations de ces orientations à travers le PLU et le règlement.

4) la réunion publique du 21 novembre 2005 présentait le projet de révision du PLU, le zonage, les orientations d'aménagements (OA) et le règlement, tout en rappelant les objectifs d'aménagement et le zonage par secteur.

En moyenne, une centaine de personnes étaient présentes à chacune de ces réunions. Après la présentation sous forme projetée du projet (PowerPoint), la parole était donnée aux personnes présentes afin de répondre aux demandes d'informations complémentaires et questions diverses.

## **2) Le registre mis à la disposition du public**

Lors de la prescription de la révision du PLU, un registre a été installé à l'accueil de la mairie de Saint Jorioz, tenu à la disposition du public aux heures d'ouvertures

**Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30**

**Le samedi matin de 9h 0 12h**

Formulées dans le registre ou déposées par courrier, toutes les requêtes sont localisées, classées et étudiées avec les élus au sein des services techniques.

Le nombre total de demande écrites est d'environ 130, dont 90 ont été effectuées préalablement et pendant les réunions publiques, tandis qu'une quarantaine ont eu lieu après la dernière réunion de présentation. Du projet.

Un petit nombre d'entre elles concernent des demandes d'informations sur le plan de zonage, les orientation d'aménagement (OA) et le règlement

D'autres portent principalement sur les propositions d'aménagement des OA, les emplacements réservés et les modifications de règlement, notamment Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et surface minimale de parcelle.

La grande majorité est cependant liée à la constructibilité des parcelles.

Toutes ces demandes, ont été examinées avec attention pour en définir la pertinence. Dès lors qu'elles étaient compatibles avec les objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et relevait de l'intérêt général. Elles ont été enregistrées dans la réflexion.

Les personnes qui jugent que leur demande n'a pas été intégrée dans le projet arrêté, pourront à nouveau s'exprimer lors de l'enquête publique tout en étayant leur argumentation.

### 3) La mise à disposition du projet du PLU

Le projet de PLU (plan de zonage, règlement, orientations d'aménagement, etc.) a été mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie, à partir du 21 novembre 2005, suite à la dernière réunion publique, jusqu'au 7 avril 2006.

Une information a été faite par l'intermédiaire du panneau lumineux de la commune, du site Internet et d'articles parus dans le Dauphiné Libéré.

Durant cette période, un grand nombre de personnes se sont déplacées en mairie pour s'informer et prendre connaissance du projet. Une quarantaine de demandes particulières ont été réitérées dont la plupart avait déjà fait l'objet d'un ou plusieurs courriers. Il s'agit exclusivement de remarques d'intérêt particulier.

#### 4) L'accueil du public

Depuis le début de la concertation, des permanences ont été tenues chaque semaine par:

- Monsieur le Maire de Saint Jorioz
- Monsieur Clemenceau Georges, Maire adjoint chargé de l'urbanisme accompagné ou non de conseillers municipaux de la commission urbanisme, les lundi matins.

Chaque habitant qui le souhaitait pouvait prendre rendez vous avec l'un des deux élus.

En outre, les Services Techniques de la Mairie apportent des informations à ceux qui en font la demande.

#### Conclusion

Tout au long de la révision, le public a été régulièrement informé de l'avancement du dossier.

Les différents média utilisés étant:

- les feuilles d'information (Saint-Jorioz Infos) distribuées dans les boites aux lettres des habitants de la commune avant chaque réunion publique,
- les bulletins municipaux,
- les panneaux d'affichage en mairie et décentralisés dans les hameaux, le panneau lumineux sur la route nationale 508.
- Le site Internet de la mairie

De plus, chaque réunion publique a fait l'objet d'articles dans la presse locale (Dauphiné Libéré, Essor)

DATE	SUPPORT	TITRE DE L'ARTICLE
Novembre 2002	Bulletin Municipal N° 5	Du POS au PLU
Mars 2004	Bulletin Municipal N° 9	Le Plan Local d'Urbanisme de Saint Jorioz
Juin 2004	Saint Jorioz Infos N° 11	Le Plan Local d'Urbanisme
Juillet 2004	Dauphiné Libéré	PLU: état des lieux avant définitions des orientations
Août 2004	Saint Jorioz Infos N° 12	PLU: réunion de concertation
Septembre 2004	Dauphiné Libéré	Saint Jorioz: réunion publique du 16 septembre

Septembre 2004	Dauphiné Libéré	Importante concertation sur le Plan local d'Urbanisme
Novembre 2004	Bulletin Municipal N° 11	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
Mars 2005	Bulletin Municipal N° 12	Point sur l'avancement du PLU
Avril 2005	Essor	Urbanisme, un cahier des charges. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est en route
Juin 2005	Saint Jorioz Infos N° 15	Atelier d'information et de concertation- PLU
Juin 2005	Dauphiné Libéré	Vers un Plan Local d'Urbanisme
Octobre 2005	Saint Jorioz Infos N° 17	Réunion publique du 21 novembre 2005
Novembre 2005	Bulletin Municipal N° 14	Ateliers PLU des 17 et 18 juin 2005 / Concertation
Novembre 2006	Dauphiné Libéré	Une sérieuse information sur le Plan Local d'Urbanisme

Cette phase de concertation terminée, le conseil municipal considérant que la population avait été bien informée, arrête le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Jorioz

## **CHAPITRE II ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **II – 1 Désignation du commissaire enquêteur**

Par ordonnance N° E 06000317/38 du 30 juin 2006, Madame la Présidente du tribunal Administratif de Grenoble m'a désigné comme commissaire enquêteur

### **II – 2 Modalités de l'enquête**

En conformité avec l'article 1 de l'arrêté municipal N° 2006.152, l'enquête publique a été prescrite pour une durée de 33 jours consécutifs du lundi 25 septembre 2006 au vendredi 27 octobre 2006 inclus.

A la demande du commissaire enquêteur, l'enquête a été prorogée de 15 jours.

En conformité avec l'article 1 de l'arrêté municipal N° 2006.189 l'enquête a été prorogée jusqu'au 10 novembre inclus

J'ai pris contact avec Madame Tissot, directrice des services techniques pour définir les modalités pratiques d'organisation et déterminer les jours et heures de mes permanences afin qu'elles permettent au public de s'y rendre.

Les pièces du dossier et trois registres d'enquête publique à feuillets non mobiles cotés et paraphés par mes soins ont été tenus à la disposition du public.

### **II – 3 Information effective du public**

L'enquête s'est donc déroulée du lundi 25 septembre au vendredi 10 novembre inclus.

La publicité officielle de cette enquête a été effectuée par:

- la publication dans deux journaux:
  - "L'Essor Savoyard" des 31 août, 28 septembre et 19 octobre 2006
  - "Le Dauphiné Libéré" des 31 août, 22 septembre, 9 octobre et 20 octobre 2006

- L'affichage en mairie
- L'affichage dans différents points de la commune
- Panneau lumineux situé sur la RN 508.
- Site Internet de la commune

Du déroulement de l'enquête, il ressort que l'ensemble des obligations légales et réglementaires a été respecté.

Les mesures de publicités réglementaires ont été largement complétées par les informations site Internet et presse locale.

Je me suis tenu à la disposition du public en Mairie:

- Lundi 25 septembre 2006 de 09 h à 12 h (fin de la permanence: 12h30)
- Mercredi 4 octobre 2006 de 14 h à 17 h (fin de la permanence: 19h45)
- Jeudi 12 octobre 2006 de 14 h à 17h (fin de la permanence: 19h30)
- Samedi 21 octobre 2006 de 9 h à 12 h (fin de la permanence: 13h)
- Vendredi 27 octobre 2006 de 14h à 17 h (fin de la permanence: 19h45)
- Mardi 31 octobre 2006 de 8h30 à 12 h (fin de la permanence: 13h)
- Vendredi 10 novembre de 13h30 à 17h30 (fin de la permanence: 19h45)

Avant de commencer l'enquête, j'ai visité le secteur concerné après avoir été reçu par Monsieur Clemenceau Adjoint à l'urbanisme et Madame Tissot responsable des services techniques le 5 septembre 2006.

J'ai également été reçu par Monsieur le Maire le 1<sup>er</sup> août 2006 pour l'exposé des grands principes du PLU. Le dossier m'a été remis ce même jours afin de me laisser la possibilité de l'étudier avant l'ouverture de l'enquête.

#### **II – 4 Incidents relevés au cours de l'enquête**

Grosse affluence de la population entraînant:

- l'obligation de recevoir sur rendez vous, appliquée au cours de la première permanence et durant les 6 permanences suivantes.
- La prorogation de l'enquête de 15 jours
- Le non respect de l'horaire de fin des permanences

#### **II – 5 Climat de l'enquête**

L'enquête s'est bien déroulée malgré l'affluence. La fréquentation du public a été particulièrement importante. J'ai été bien assisté par l'accueil de la mairie qui a beaucoup participé à informer les intervenants durant leur attente et à les faire patienter.

#### **II – 6 Clôture de l'enquête et modalité de transfert du dossier et registre**

L'enquête a été close le vendredi 10 novembre 2006 à 19h45.

Le registre d'enquête a été clos par Mr le Maire et il m'a été remis le mardi 15 novembre 2006

## **II – 7 Relation comptable des observations**

J'ai rencontré 172 personnes (dont quelques unes 2 fois) lors des 7 permanences.

Chaque visite a été mentionnée sur le registre. Ces personnes ont soit notées elles mêmes leurs observations, soit je les ai moi-même notées.

52 courriers ont été déposés en accompagnement de ces observations enregistrées sur registres

130 courriers ont été adressés au commissaire enquêteur dont certains étaient une confirmation de leur visite et pour d'autres, un complément d'information et pour le reste, était une réclamation nouvelle.

## **CHAPITRE III EXAMEN ET ANALYSE DES OBSERVATIONS**

Les observations ont été enregistrées dans deux tableaux:

- 1) Tableau regroupant toutes les demandes particulières inscrites dans l'ordre alphabétique afin de permettre à chacun de se retrouver compte tenu du nombre de personnes concernées.

3 colonnes précisent:

- a. Le N° dans le registre
- b. Le N° du courrier remis au commissaire enquêteur lors des permanences
- c. Le N° du courrier expédié en mairie au commissaire enquêteur

La demande de la mairie a été incorporée dans ce tableau

Toutes les requêtes présentes sur registre ou courriers n'ont pas été prises en compte car faisaient redondance et auraient contribué à alourdir le fichier

Malgré tout, 455 lignes d'observations ont été enregistrées et analysées

- 2) Tableau regroupant les avis des personnes publiques associées

- a. Préfecture
- b. Chambre d'Agriculture
- c. Communauté de communes
- d. SCOT
- e. Parc Naturel des Bauges
- f. Conseil Général
- g. SILA

93 lignes d'observations ont été enregistrées et analysées pour ces services

L'analyse des observations et l'avis du commissaire enquêteur sont reportées dans les 2 fichiers joints

## **CHAPITRE IV OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER**

### **IV- 1 Rapport de présentation**

Il est relativement complet cependant, on ne peut que regretter qu'il ne fasse pas apparaître l'analyse complète et le diagnostique clair sur le centre du village son tissu ses espaces et son architecture. Il manque dans le dossier une analyse un peu plus détaillée de requalification de ce centre. Cette analyse existe mais elle n'était pas au dossier et c'est un peu regrettable pour la population.

Il est également regrettable que ce rapport ne fasse pas état des études réalisées pour les bassins de rétention qui ont soulevé une certaine polémique par manque d'information dans le dossier

### **IV- 2 PADD:**

Les objectifs du PADD sont très bien définis et ont été approuvés à l'unanimité

Il rappelle les grands principes et les objectifs de la municipalité. Cependant, il eut été bon que la municipalité affirme de manière plus nette sa sensibilité environnementale et écologique qui fait de cette commune, une commune exemplaire des bords du lac d'Annecy.

### **IV- 3 Orientations d'Aménagements**

Elles ne sont pas toujours bien définies et quelques erreurs sont présentes. ER 76 sur l'OA 16! Le nombre de logements et d'habitants paraît erroné dans certains cas. Certaines OA sont à modifier notamment pour ce qui concerne leurs règles et leur zonage. Pour ce qui concerne l'OA 16, elle me paraît être une erreur manifeste et doit être supprimée.

### **IV- 4 Règlement:**

Sa lecture n'est pas toujours facile et un certain nombre d'incohérence apparaissent pour lesquelles il sera nécessaire d'apporter des corrections et principalement sur la densité, le COS, le CES et les hauteurs de constructions

### **IV- 5 Plan de zonage:**

Ce plan de zonage n'était pas très clair et pouvait parfois prêter à confusion au travers de couleurs très proches sur des zones mitoyennes (UA et UAb; UC et UCa). Il eut été bon de voir apparaître de manière plus claire les routes et les ruisseaux.

Un certain nombre d'éléments était absents de la légende:

- les bassins
- la zone Nh de la ZAC de la tuilerie
- toutes les habitations ne possédaient pas le cercle pointillé de gestion de l'existant

Fait à Eteaux le 29 décembre 2006  
Le Commissaire Enquêteur  
Bernard BULINGE

**COMMUNE DE SAINT JORIOZ**

\*\*\*\*\*

**ENQUETE PUBLIQUE**

**REVISION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

\*\*\*\*\*

**25 SEPTEMBRE 2006**

**au**

**10 NOVEMBRE 2006**

\*\*\*\*\*

**CONCLUSIONS D'ENQUETE**

Bernard BULINGE  
Commissaire Enquêteur

## **Analyse personnelle**

L'enquête publique prescrite par Monsieur le Maire de Saint Jorioz concerne le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme

Le projet a pour enjeu majeur de préserver l'équilibre fragile entre les différentes facettes constitutives de l'identité de la commune (agricole, lacustre, touristique, résidentielle, commune siège d'activités etc....)

L'élaboration du Plan Local d'urbanisme a suscité de très nombreuses remarques et requêtes visant essentiellement des points particuliers et des intérêts privés et parfois une réelle opposition au projet tel qu'il a été proposé d' où la nécessité de revoir certains éléments du dossier et principalement la densification.

Les objectifs tels que définis dans le projet d'aménagement et de développement durable, dans le rapport de présentation traduits dans le zonage et le règlement témoignent:

- d'un souci de préservation, de maintien de la qualité des milieux naturels et des paysages,
- de poursuite de la mise en valeur agricole et forestière,
- du renforcement et la diversité de l'économie locale et du tourisme
- d'une meilleure diversité de l'offre résidentielle.

Je note cependant que, comme très souvent, les zones agricoles et naturelles sont sujet à critique

Il est regrettable que le fond de plan ne soit pas facile à lire ce qui a contribué à de nombreuses pertes de temps et difficultés à se retrouver sur le territoire communal.

Je tiens à souligner une fois encore la rapidité des réponses et la disponibilité de mes interlocuteurs élus et du personnel communal mais aussi, la patience des nombreuses personnes venues aux permanences, l'attente étant parfois très longue ainsi que leur écoute.

Tout ceci a permis à l'enquête de se dérouler dans une certaine sérénité.

## **Conclusions:**

Au terme de cette enquête publique que j'ai menée avec diligence et équité, après avoir:

- Analysé le dossier mis à la disposition du public
- Analysé avec beaucoup d'attention les dires et lettres
- Reçu toutes les personnes qui se sont présentées
- Recueilli les dernières observations des représentant de la municipalité de Saint Jorioz

Et compte tenu

- De la régularité de l'enquête qui s'est déroulée sans incident
- De l'information du public qui a été faite conformément aux prescriptions réglementaires
- Du dossier mis à la disposition du public
- Des réponses apportées dans les pages précédentes aux observations et aux demandes

En mon âme et conscience, je propose:

### Les remarques suivantes:

- 1) Le calcul du nombre d'habitant me paraît devoir être revu
- 2) Corriger le plan et la légende pour que n'apparaisse que la zone UH' et non Uh'
- 3) Ne pas imposer des arbres de hautes tiges qui risquent d'être source de conflit

### Les recommandations suivantes:

- 1) Cerclage pour la gestion de l'existant de toutes les habitations situées en zone A, Ap, N et de le préciser dans la légende du plan
- 2) Modification de l'OA 23 (Sales / Chez Fernex) qui n'est pas cohérente dans son descriptif à l'environnement existant. Son classement UC, afin de solder le secteur, me paraît beaucoup plus justifié
- 3) L'aménagement et peut être sa réduction en surface du parking ER 76 (parking hameau de Filly) situé dans l'OA 13 (Villaret Est vers Filly)
- 4) Faire figurer la zone naturelle dans son intégralité dans la ZAC de la Tuilerie
- 5) Modification de la parcelle AH 35 et repositionner la partie proche de l'hôtel, de ce qui était classé dans la zone UA, en UTh
- 6) Mettre à jour le plan pour les parties boisées qui ne le seraient plus afin d'éviter des problèmes sur des PC voir de déclarations pour les agriculteurs
- 7) Modifier le règlement afin de préciser si les piscines sont autorisées où non en zone N'1 et peut être NL
- 8) Les bassins de rétention doivent être présents dans la légende du plan
- 9) Les problèmes de sécurité évoqués un certain nombre de fois sur différents secteurs doivent être pris en compte et traités (route des Mollard, route des Bons Mollards)
- 10) Modification du descriptif de l'ER 49 (Belvédère, impasse du Conis) afin de préciser que sa voie d'accès sera piétonne
- 11) **Règlement : Zone Ux et AUXz:** Je n'arrive pas à comprendre au travers du règlement de ces zones comment est défini la constructibilité. Comment peut-on déterminer une surface avec des volumes? Il me paraît indispensable de la définir avec de la SHON et pour cela, il est nécessaire de déterminer CES et/ou COS. Les articles de ces zones doivent impérativement être revus.
- 12) Les ER manquent de précision comme la largeur. Ces indications étant absente, la matérialisation sur le plan est parfois importante et inquiète beaucoup, certainement la plupart du temps à tort
- 13) OA: Il me paraît indispensable que les voiries et emprises publiques soient exclues du calcul du COS et du CES
- 14) OA 16(hameau du Villard): Cette OA ne me paraît pas cohérente avec son environnement. Cela me paraît même une erreur manifeste et je souhaite son déclassement avec malgré tout le maintien du parking ER 73 et une voie d'accès depuis l'impasse des Eglantines qui pourrait être un nouvel ER.
- 15) La réduction de la zone AU du Villard me paraît indispensable. Compte tenu de cette demande et de la suppression de l'OA 16, qu'est-ce qui justifie la présence des parcelles 122 et 199 en zone AU? ( Voir schéma dernière page du rapport)
- 16) OA 18: Pour diverses raisons et principalement pour non continuité des hameaux et que ces secteurs ne soient pas desservis par l'assainissement collectif, il me paraît judicieux de supprimer les secteurs 2, 3, 4 et 6.

- 17) Page 102 du règlement zone A: la reconstruction n'est autorisée que si sa destination est conforme aux occupations du sol admises. Ne faut-il pas modifier cette règle afin de pouvoir reconstruire une villa présente à ce jour dans cette zone y compris les zones NL
- 18) Afin de limiter au maximum les extensions en zone en zone N'L, il me paraît judicieux de préciser que ce ne peut être autorisé que dans la limite du COS de 0,15 (UC).
- 19) Prévoir des parkings publics dans les OA
- 20) Compte tenu de la configuration des terrains, les zones AU de Monnetier et de la Cote ne devrait-elle pas être réduites?
- 21) Secteur "Dynastar": Ce bâtiment existe peut être à tort mais il est présent. Il me paraît déraisonnable de le détruire et je suggère qu'il soit réhabilité sous **certaines conditions très strictes** pour du tertiaire sans nuisance pour l'environnement avec aucun stationnement ni circulation autour de ce bâtiment au nord.
- 22) OA 1(centre de St Jorioz) doit rester en zone UA mais avec des prescriptions particulières. La hauteur doit être limitée à R+2+combles. La dernière ligne du descriptif de l'OA en page 6 doit être modifié: " les autres règles..... celles de la zone UAb"
- 23) ER 98(route des Mollards): ce secteur UA ne me paraît pas raisonnable par rapport à son environnement et je suggère sont classement en zone UAb
- 24) ER 87 (Foyer pour personnes âgées route de l'Eglise): pour les mêmes raisons, cet ER me paraît devoir être classé UAb et non UA
- 25) Il me paraît indispensable de limiter les hauteurs au faîtage avec une pente de toit entre 50 et 80% afin de ne pas voir s'édifier des "églises" dans toutes les zones UA!
- 26) OA 11(Tavan): Cette zone est importante et il ne me paraît pas raisonnable de la laisser partir à la construction sans maîtrise et pour cela, ne serait-il pas judicieux de créer une ZAC?
  - o la zone UA prévue deviendrait UAb
  - o la zone UCa reste UCa mais avec un COS et des règles UC
  - o modifications des règles du bassin de la Tire (voir ci après)
- 27) Zone UC du bassin de la Tire: Je suggère que cette zone reste en UC avec utilisation de l'ensemble du COS pour l'OA. Je suggère de supprimer l'opération N° 3 et regrouper 2 et 3 sur N° 2. Attention, erreur page 20, le secteur 2 n'est pas avec les règles UA mais UCa. Le droit à construire est à préciser dans la littérature de l'OA
- 28) Zone UA: le COS de 2 me paraît énorme. Est-il judicieux de le conserver et, ne serait-il pas préférable de ne travailler qu'avec le CES est la hauteur à limiter au faîtage et, peut être aussi aux constructions environnantes + 1m maxi? ( Voir suggestion pour la zone des Mollards en dernière page)
- 29) OA 3 (Epagny) : cette OA me paraît devoir être revu. Une partie de cette OA me paraît devoir être reclassé en zone UH' (voir observation particulière rang 248) et une autre partie située en UH me paraît devoir être repositionnée dans L'OA (voir observation rang 134)
- 30) OA 27 (La Chapelle du Puy): cette OA est problématique car, frappée par l'amendement Dupont et non respect de la loi littorale!. Si elle était maintenue, il faut limiter la hauteur autorisée afin de faciliter l'intégration.
- 31) Zone UH': il me paraît judicieux de préciser que la hauteur des constructions doit correspondre aux hauteurs environnantes et le CES doit être réduit.
- 32) OA 10 (zone du Laudon): Cette OA est conséquente; sa position géographique et l'ouverture à l'urbanisation de manière non maîtrisée peut avoir des conséquences défavorable aux vœux de la municipalité. Il me paraît judicieux de réaliser une ZAC sur cette zone avec une densification réduite par rapport à ce qui est prévu aujourd'hui

- 33) La prise en considération de la requalification du centre avec de l'harmonisation afin d'en faire un véritable centre bourg.
- 34) Zone UCa: Modifier l'article UC 14 afin de n'autoriser dans cette zone que des constructions supérieures à 400 m<sup>2</sup> de SHON et ainsi, supprimer la tentation de ne pas faire de logements sociaux!
- 35) OA : il me paraît judicieux de prévoir des aires de stationnement public dans certaines afin de ne pas encombrer les voiries déjà étroites dans certains secteurs
- 36) Supprimer le droit à construire dans la zone UEL proche du lac.

Compte tenu de ces recommandations et remarques,

### **J'EMETS UN AVIS FAVORABLE**

**Pour que soit adopté le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT JORIOZ**

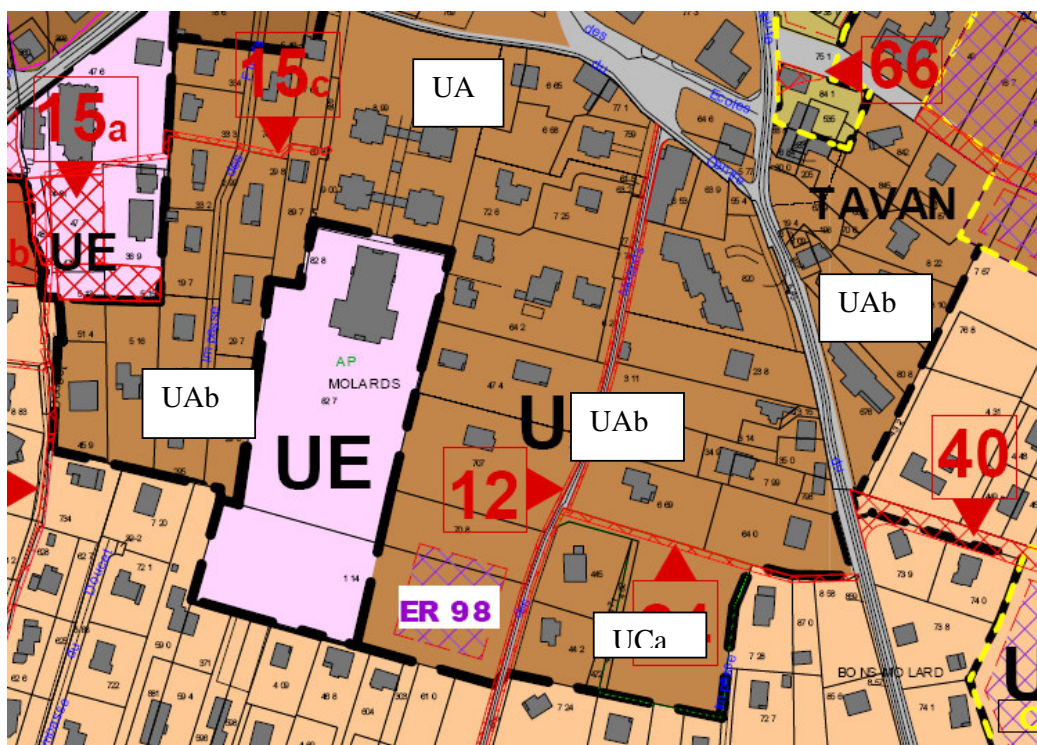
**Sous réserve**

**Que soient pris en compte les éléments suivants:**

- **la suppression de l'OA 16 du hameau du Villard qui n'est pas cohérente avec son environnement**
- **la réduction de la zone AU du Villard limitrophe de l'OA 16**
- **la modification des règles de densification, excessives, des zones UA et indicées**
- **la maîtrise des OA 10 (Laudon) et 11 (Tavan) ainsi que la modification des règles de densification les concernant**

Fait à Eteaux le 29 décembre 2006  
Le Commissaire Enquêteur  
Bernard BULINGE

## Suggestion de zonage du secteur des Mollards



## Suggestion de modification de la zone AU du Villard (parcelles 122 et 199 à reclasser en zone A)

