

DEUXIEME PARTIE :

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 Références	p 2
2 Objet de l'enquête publique	p 5
3 Exposé des motifs et conclusions	
3.1 Exposé des motifs	p 6
3.2 Conclusions du commissaire enquêteur	p 16

-----0000000-----

1- REFERENCES

Je, soussigné **Jean Claude HANON, commissaire enquêteur**, désigné par décisions du président du Tribunal administratif de Grenoble du 13 Décembre 2023

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-36 et L153-41 et suivants.

VU le code de l'Environnement et notamment l'article R123-5 ;

VU de code des relations entre le public et l'administration et notamment ses articles L410-1 et L411-2 ;

VU de code de justice administrative et notamment ses articles R421-5 et R421-5 ;

VU l'arrêté Préfectoral n° PREF/DRCL/BCLB-2016-0056 du 29 juillet 2016, portant fusion de la Communauté de l'Agglomération d'Annecy et des Communautés de

Enquête publique du 19 Février 2024 au 22 Mars 2024 concernant la procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de SAINT JORIOZ

communes du pays d'Alby, du pays de Fillière, de la rive gauche du lac d'Annecy et de la Tournette ;

VU l'arrêté Préfectoral n° PREF/DRCL/DBLB-2019-066 du 21 décembre 2018, approuvant les statuts du Grand Annecy ;

VU la délibération du Conseil Municipal de Saint Jorioz n° 2015.82 du 26 novembre 2015, approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint Jorioz ;

VU l'arrêté de la Présidente du Grand Annecy n° ARR-2022-10 du 11 février 2022, portant sur la mise à jour n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint Jorioz ;

VU la délibération du Conseil Communautaire du Grand Annecy n° DEL-2023-80 du 23 mars 2023, approuvant la modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint Jorioz ;

Considérant la nécessité de modifier le PLU pour :

- Modifier le principe d'aménagement de l'OAP n°2 « Le Laudon Nord », notamment en transférant des droits à construire prévus sur le secteur 3 (S3) sur une partie du secteur 2 (S2) et permettre ainsi de préserver un poumon vert à l'entrée de la commune,
- Supprimer l'emplacement réservé n°23,
- Modifier des points du règlement écrit pour maîtriser la densité, pour le cas échéant, corriger les erreurs matérielles ou pour clarifier les règles ;

Considérant que l'adaptation du PLU sur ces points ne révèle pas de la procédure de révision dans la mesure où elle n'est pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle forestière,
- Réduire une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

VU le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique,

Enquête publique du 19 Février 2024 au 22 Mars 2024 concernant la
procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de SAINT
JORIOZ

VU l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,

VU le troisième alinéa de l'article R.123-21 du code de l'environnement : « L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur le site internet où a été publié l'avis mentionné au I de l'article R. 123-11 et le tient à la disposition du public pendant un an. »

VU l'ordonnance n° 2017-80 du 26 janvier 2017 relative à l'autorisation environnementale,

VU le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et à la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes,

VU la décision de M. le Président du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 13 Décembre 2023 de me désigner comme commissaire enquêteur ;

VU, l'organisation et le déroulé de l'enquête du 19 Février 2024 au 22 Mars 2024

VU, les avis au public par voie de presse et l'accomplissement des formalités d'affichage sur le territoire de la commune de SAINT JORIOZ faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique,

VU, toutes les pièces du dossier regroupant les informations soumises au public sur le sujet précité,

VU, l'ouverture du registre d'enquête, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, aux fins de recevoir les observations du public, déposé en mairie de SAINT JORIOZ

Désigné comme Commissaire Enquêteur, j'ai diligenté cette enquête publique sur le territoire de la commune de SAINT JORIOZ, inclusivement du Lundi 19 Février 2024 au Vendredi 22 Mars 2024, avec mes 3 permanences en Mairie de Saint Jorioz

VU, les diverses observations du public déposées pendant la durée de l'enquête,

VU, la clôture des registres par le commissaire enquêteur,

VU, le rapport du commissaire enquêteur, document séparé en première partie, relatif au déroulement de l'enquête et aux observations déposées par le public,

Dépose mes conclusions motivées.

2- OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

« La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 Novembre 2015, et qui a déjà fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Modification simplifiée n°1 : 26 juillet 2016
- Modification n°1 : 13 décembre 2016
- Modification n°2 : 28 juin 2018,
- Modification n°3 : 10 février 2022,
- Modification n°4 : 23 mars 2023

La commune souhaite effectuer une modification n°5 de son PLU pour :

- Modifier le principe d'aménagement de l'OAP n°2 « Le Laudon Nord », notamment en transférant des droits à construire prévus sur le secteur 3 (S3) sur une partie du secteur 2 (S2) et permettre ainsi de préserver un poumon vert à l'entrée de la commune,
- Supprimer l'emplacement réservé n°23,
- Modifier des points du règlement écrit pour maîtriser la densité, pour le cas échéant, corriger les erreurs matérielles ou pour clarifier les règles ;

Sans pour autant que cette procédure ne révèle pas de la procédure de révision dans la mesure où elle n'est pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle forestière,
- Réduire une protection édictée en raison de risques de nuisance ,de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

3- EXPOSE DES MOTIFS ET CONCLUSIONS

3-1 Exposé des motifs:

3-1.1 Sur la procédure et le déroulement de l'enquête publique :

- **Considérant**, avant l'ouverture de l'enquête, les affichages et les mesures d'information auprès du public ;
- **Considérant** les conditions de tenue des permanences au cours desquelles le public est venu déposer dans le calme en fournissant , pour la plupart, une argumentation claire et étayée ;
- **Considérant** que toutes les observations du public ont été complètement recueillies et que l'enquête s'est déroulée sans aucun incident ;
- **Considérant** le rapport d'enquête relative au projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, la synthèses des observations du public, l'analyse des remarques produites pendant l'enquête, et les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public ;
- ***J'estime que l'enquête s'est déroulée réglementairement et qu'elle a été conduite en toute indépendance ; que l'information du public a été conduite et faite de façon satisfaisante;***
- ***J'estime que la procédure de modification n°5 du PLU respecte strictement le champ d'application déterminé par l'article L123-1 du code de l'urbanisme et les conditions fixées pour la réalisation du document d'urbanisme.***

3-1.2 Sur la composition et la teneur du dossier:

Enquête publique du 19 Février 2024 au 22 Mars 2024 concernant la
procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de SAINT
JORIOZ

- **Considérant** que l'article R123-8 du code de l'environnement dispose que le dossier soumis à l'enquête doit comprendre les pièces et avis exigés par la réglementation et législation applicables au projet ;
- **Considérant** la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête correspondant à celle décrite à l'article 123-1 du code de l'urbanisme et énumérée au paragraphe 2.3 du rapport d'enquête, leur indexation, leur hiérarchisation ;
- **Considérant** que le dossier a été conservé complet du début à la fin de l'enquête ;
- ***J'estime que les conditions réglementaires de présentation du dossier à l'enquête publique ont été remplies.***

3-1.3 Sur l'avis des PPA par thèmes et réponse de la Mairie de SAINT JORIOZ

Avis du commissaire enquêteur sur l'avis des PPA et réponse du Maître d'Ouvrage

PPA	AVIS	N°	OBSERVATIONS
MRAE	OUI	1	La modification n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Jorioz (74) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale. Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de modification n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication. Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public. L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale. <u>Réponse du Maître d'Ouvrage :</u> <u>Dont acte</u>
INAO	Favorable	2	Après étude du dossier, l'INAO ne s'oppose pas à ce projet, dans la mesure où celui-ci a une incidence positive sur les AOP et IGP concernées. <u>Réponse du Maître d'Ouvrage :</u> <u>Dont acte</u>

Enquête publique du 19 Février 2024 au 22 Mars 2024 concernant la procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de SAINT JORIOZ

SCOT	Favorable Mais ?	3	Les évolutions envisagées dans le cadre de la modification n°5 du PLU de Saint-Jorioz s'inscrivent globalement en compatibilité avec le SCoT. Elles visent en effet à pleinement restituer des emplacements réservés en zone A à l'agriculture (1 ha), et à limiter les capacités de densification en zone pavillonnaire, ce qui aura pour effet de concentrer les nouvelles constructions à proximité du centre-bourg et de ses commerces, services et infrastructures de transport en commun, ce qui est à saluer et s'inscrit pleinement en compatibilité avec les prescriptions du SCoT du bassin annécien. De même, la requalification d'un espace vert tout proche de ce centre-bourg et en bordure du Laudon est tout à fait positif. En revanche, la commune de Saint-Jorioz n'est pas en phase avec les prescriptions du SCoT en ce qui concerne la production de nouveaux logements. En effet, la commune de Saint-Jorioz a déjà consommé 119% de son enveloppe de nouveaux logements allouée par le SCoT. La limitation des possibilités de constructions en zone UC proposée dans ce projet de modification du PLU va dans le sens d'une plus grande compatibilité avec les prescriptions du SCoT, ce qui est très positif, mais la densification du secteur 2 de l'OAP n°2 pose question, car elle accroît le dépassement des objectifs du SCoT et s'éloigne d'une compatibilité avec les prescriptions du SCoT. Avis favorable avec une petite réserve sur la production de logement : « Consommation de 119% de de son enveloppe de nouveaux logements. » Réponse du Maître d'Ouvrage : <i>Globalement, la modification n°5 améliore la compatibilité avec le SCoT en réduisant les possibilités de construction de nouveaux logements par division parcellaire dans les zones pavillonnaires. De manière générale, il est aujourd'hui estimé un potentiel d'environ 200 logements en division parcellaire au sein du tissu pavillonnaire de Saint-Jorioz. Depuis 2016, il est observé en moyenne une quinzaine de division de fonciers déjà bâtis en vue de construire de nouvelles villas (soit 50% du total des maisons individuelles nouvelles accordées sur cette période). Ce phénomène explique en grande partie le dépassement du nombre de logement pointé par le SCoT. La présente modification vise justement à mieux réguler cette production en diminuant le CES et en majorant les reculs en zones pavillonnaires.</i> <i>De plus, il convient de prendre en compte le contexte particulier de Saint-Jorioz dans l'estimation de la production de logement. En effet, la commune compte environ 18% de résidences secondaires sur son territoire. Les objectifs de production de logement fixés au SCoT sont issus des objectifs de croissance démographique. Les résidences secondaires n'en font donc pas partie. Il convient donc de pondérer ce dépassement pointé par</i>
------	---------------------	---	--

Enquête publique du 19 Février 2024 au 22 Mars 2024 concernant la
procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de SAINT
JORIOZ

			le SCoT. Aussi, la commune est aujourd'hui en situation de carence au titre de la loi SRU (logement social). Elle est dans l'obligation de produire du logement social (exigence des services de l'État). Pour cela, la mise en place de servitudes de mixité sociale est indispensable. Ces servitudes sont efficaces dans les programmes présentant une certaine densité. Enfin, il convient de rappeler que la commune est plus que vertueuse sur les objectifs maximums de consommation d'espace fixés au SCoT : 5,5ha sur les 12 ha autorisés au DOO.
CCI 74	Favorable	5	Avis favorable <u>Réponse du Maître d'Ouvrage :</u> <u>Dont acte</u>
Grand Annecy Direction de la Mobilité	Favorable	6	Afin de permettre la réalisation du TCSPi sur la commune de Saint Jorioz, au droit de l'OAP du Laudon Nord, les remarques suivantes doivent être prises en compte dans la modification n° 5 du PLU de Saint Jorioz : - Au droit du secteur S1 : la largeur de plateforme du TCSPi sera au maximum de 23 m lié à la présence d'un arrêt. - Les emprises foncières seront impactées de part et d'autre de la RD 1508 - Le recul des constructions sur le secteur S1 devra être au minimum de 5m par rapport aux limites cadastrales actuelles Le recul des constructions de 10 m sur la RD 1508, déjà prévue, au droit du secteur S2, est suffisant pour le TCSPi. <u>Réponse du Maître d'Ouvrage :</u> <u>Le rappel des retraits nécessaires au TCSPi pourra être fait dans l'OAP.</u>
PRFECTURE 74	Favorable	7	« Les modifications du règlement écrit n'appellent pas d'observations particulières » « En conclusion, j'émet un avis favorable sur le projet de modification N°5 du PLU se Saint Jorioz assorti d'une réserve relative au pourcentage de logement social qui s'applique sur l'OAP, pour lequel il est demandé un relèvement à 40% voire 50%, du total de logements prévus sur la zone » <u>Réponse du Maître d'Ouvrage :</u> <u>La servitude de mixité sociale sera complétée sur ce secteur de l'OAP en ajoutant 10% de logements en Bail Réel Solidaire, portant la part totale des logements sociaux à 40% du programme.</u>

➤ **Le Commissaire Enquêteur souligne que toutes les Personnes Publiques Associées consultées sur le présent dossier de modification n° 5 du PLU de Saint Jorioz ont émis un avis favorable.**

Néanmoins certaines PPA favorables ont émis des réserves, des recommandations ou des demandes d'explication.

- ***J'estime que toutes des remarques et observations émises par les PPA ont été analysées en détail par le Maître d'Ouvrage et par ses services.***
- ***D'autres, après analyse, ont été commentées et des réponses argumentées ont été apportées. Ces réponses me conviennent parfaitement et me satisfont.***
- ***Je souscris pleinement aux réponses apportées par le Maître d'Ouvrage sur l'avis des personnes Publiques Associées.***

3-1-4 Etat des courriers reçus (Cn° : courrier, Vn° : visite) et avis du Commissaire enquêteur : Pas de courrier reçu.

3-1-5 Etat des mentions portées sur le registre d'enquête, avis du Commissaire enquêteur et Réponses du Maître d'Ouvrage :

RP01: Dominique FOURNIER

« Je crois que nous avons suffisamment de bétonisation, il faudrait avant tout prévoir des infrastructures (circulation) »

Avis du commissaire enquêteur :

Le projet de révision N°5 ne modifie pas le nombre de constructions prévue au PLU d'origine La remarque concernant les infrastructures circulation) est fondée mais ne concerne pas le sujet de l'enquête en cours

Avis du Maître d'Ouvrage : Suivi de l'avis du CE

Enquête publique du 19 Février 2024 au 22 Mars 2024 concernant la
procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de SAINT
JORIOZ

RP02: Martine CAPUANO

« Je suis contre la bétonisation de St Jorioz »

Avis du commissaire enquêteur :

Le projet de révision N°5 ne modifie pas le nombre de constructions prévue au PLU d'origine

Avis du Maître d'Ouvrage : Suivi de l'avis du CE

RP03:Marie Cécile MARTIN

« Interrogations quant à ce projet...nécessaire augmentation des services à la population, souhait d'un autre projet que des logements,. Circulation déjà saturée., nécessité de marquer une pause. »

Avis du commissaire enquêteur :

Le projet de révision N°5 ne modifie pas le nombre de constructions prévue au PLU d'origine

La remarque concernant les infrastructures (circulation) est fondée mais ne concerne pas le sujet de l'enquête en cours

Avis du Maître d'Ouvrage : Suivi de l'avis du CE

RP04:Delphine PLANTEVIN

« Je m'oppose à ce projet de construction de logements, souhait de plus d'espaces verts, plus de mobilités douces, plus d'arbres et pas de nouveaux logements, pas de béton. »

Avis du commissaire enquêteur :

Le projet de révision N°5 ne modifie pas le nombre de constructions prévue au PLU d'origine, le projet permet de prévoir un espace vert intégral et des circulations douces le long du Laudon.

La remarque concernant les infrastructures (circulation) est fondée mais ne concerne pas le sujet de l'enquête en cours

Avis du Maître d'Ouvrage : Suivi de l'avis du CE

RP05: CADOUX Gérard

« Sommes surpris que nous n'ayons pas été prévenus en amont de la procédure d'enquête, inquiets des répercussions sur notre propriété par le tracé du BHNS. Souhaiterions des précisions quant au tracé et à l'emprise de la circulation douce le long du Laudon »

Avis du commissaire enquêteur :

Le tracé et l'emprise du futur BHNS ne fait pas partie du présent dossier mis à l'enquête.

Quant à l'emprise de la circulation douce le long du Laudon, elle sera précisée dans le cadre de l'aménagement de la zone

Avis du Maître d'Ouvrage : Suivi de l'avis du CE

Lorsque le tracé sera bien défini, la manquera pas de consulter la population.

Enquête publique du 19 Février 2024 au 22 Mars 2024 concernant la
procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de SAINT
JORIOZ

3-16 Etat des observations portées sur le registre dématérialisé, avis du Commissaire enquêteur et réponse du Maître d'Ouvrage

<i>N° des Contributions</i>	<i>Avis du commissaire enquêteur</i>
0	<i>Contribution hors sujet déposée hors période d'enquête</i>
1, 3,5,7,8,11,15,17,18,19,20,26,29,30,31 ,39,41,43,45,49,51,54, 56,57,60,61,62,65,66,67,69,70,71,79, 80,81,82,83,89, 90,93,94, 99,101,	<i>Hors sujet: ces contributions abordent des sujets qui ne font pas partie du projet soumis à d'enquête ou des avis d'ordres généraux sur la densification des nouvelles constructions. Sur les sujets de difficultés de circulation en rives du lac.</i>
4,6,16,63,68,	<i>Voir avis du SCOT</i>
0,76,78,102,	<i>Question qui ne concerne pas le sujet de la modification du PLU plutôt le PLUI</i>
2,9,10,12,13,14,21,22,23,24,25,27,28, 31,33,34,35,36,37,38,40, 42,43,44,46,47,50,52,53,55,58,59,62, 64,68,69,70,74,72,73,75, 77,80,81,82,83,84,85,86,90,93,95,96, 97,	<i>Le projet de modification N°5 ne change pas le nombre de logements prévus sur les deux zones. Il s'agit uniquement d'un report du secteur S3 vers le secteur S2 et il permet ce, créer une zone verte le long du Laudon</i>
86	<i>L'information et la communication relative a cette enquête respectent bien les textes en vigueur en matière d'information du public. Les Autres sujets d'équipements municipaux ne concernent pas le sujet de l'enquête.</i>
92,98,103	<i>La reduction du CES permet une meilleure densification et une reduction de l'espace consommé</i>
48	<i>RAS</i>

<i>N° des Contributions</i>	<i>Réponses du Maître d'Ouvrage</i>
0	<i>Les observations sont hors champs de la présente enquête publique. De plus, l'observation a été déposée en dehors de la période d'enquête publique.</i>
1, 3,5,7,8,11,15,17,18,19,20,26,29,30,31 ,39,41,43,45,49,51,54, 56,57,60,61,62,65,66,67,69,70,71,79,	<i>Les observations sont hors champs de la présente enquête publique. Il est rappelé que le futur PLUi-HMB (en cours d'élaboration) comprendra un volet mobilités. Toutefois, quelques précisions peuvent être apportées :</i>

Enquête publique du 19 Février 2024 au 22 Mars 2024 concernant la
procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de SAINT
JORIOZ

80,81,82,83,89, 90,93,94, 99,101,	- Le projet se situe au cœur urbain de Saint-Jorioz, à proximité immédiate des équipements, commerces, services, transports en commun. Il s'agit donc d'un espace prioritaire de densification. - Concernant la capacité des équipements, Il est rappelé que la commune a perdu 3 classes entre les années 2008 et 2015. Depuis, deux nouvelles classes ont été rouvertes. Les équipements scolaires sont donc en capacité d'intégrer le programme de l'OAP. - Le projet apporte des réponses aux grands enjeux de l'adaptation au changement climatique : ○ Aménagement d'un parc urbain, faisant office d'îlot de fraîcheur dans le cœur urbain ○ Préservation d'une parcelle non bâtie. Le projet encadre le renouvellement urbain d'un terrain déjà artificialisé (secteur S2) et ainsi limite les besoins en mobilisation de foncier non bâti. (Respect de la Loi ZAN – lutte contre l'artificialisation des sols). - Le projet vient sécuriser les traversées modes actifs de part et d'autre de la RD1508 (traitement du carrefour avec passage inférieur) Enfin, au cours de l'année 2023, une étude pré-opérationnelle « centre-ville et secteurs annexes » a été menée avec des balades urbaines, des ateliers de concertation. Le projet a donc été largement concerté.
4,6,16,63,68,	Voir réponse apportée à l'avis du SCoT.
0,76,78,102,	Les observations sont hors champs de la présente enquête publique.
2,9,10,12,13,14,21,22,23,24,25,27,28, 31,33,34,35,36,37,38,40, 42,43,44,46,47,50,52,53,55,58,59,62, 64,68,69,70,74,72,73,75, 77,80,81,82,83,84,85,86,90,93,95,96, 97,	Il est rappelé que la commune est aujourd'hui en situation de carence au titre de la loi SRU (logement social). Elle est dans l'obligation de produire du logement social (exigence des services de l'État). Pour cela, la mise en place de servitudes de mixité sociale est indispensable. Ces servitudes sont efficaces dans les programmes présentant une certaine densité. Une diminution de la programmation n'aurait pas été possible au regard de l'exigence de production de logement social. Ainsi, il n'aurait pas été possible de répondre à la demande des habitants d'aménager un parc public sur le secteur S3 sans un report des logements prévus sur le secteur S2. Pour rappel, le secteur S3 a été préempté par les services de l'État pour faire du logement social. L'État n'est pas opposé au futur parc en lieu et place de cette programmation, sous réserve de son report sur le secteur S2.
86	Il est possible d'apporter les compléments suivants : - Le projet prévoit 40% de logement social. - Il est rappelé que l'offre en équipements/service se renforce sur la commune (projet de maison de santé notamment). De manière générale, la commune bénéficie d'un bon niveau d'équipement et de services. - L'OAP n°2 est idéalement située au droit du projet de TCSPI avec une ligne structurante à l'échelle du réseau du Grand Annecy. - Le projet répond aux enjeux d'ouverture au public du parc actuellement privé autour du Laudon (secteur S3). La liaison publique le long du

Enquête publique du 19 Février 2024 au 22 Mars 2024 concernant la
procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de SAINT
JORIOZ

	<i>Laudon (y compris à l'aval) est assurée.</i>
92,98,103	<i>Globalement, la modification n°5 améliore la compatibilité avec le SCoT en réduisant les possibilités de construction de nouveaux logements par division parcellaire dans les zones pavillonnaires. De manière générale, il est aujourd'hui estimé un potentiel d'environ 200 logements en division parcellaire au sein du tissu pavillonnaire de Saint-Jorioz. Depuis 2016, il est observé en moyenne une quinzaine de division de fonciers déjà bâtis en vue de construire de nouvelles villas (soit 50% du total des maisons individuelles nouvelles accordées sur cette période). Ce phénomène explique en grande partie le dépassement du nombre de logement pointé par le SCoT. La présente modification vise justement à mieux réguler cette production en diminuant le CES et en majorant les reculs en zones pavillonnaires. La définition des modalités de calcul du CES n'a pas vocation à être revue dans le cas de la présente procédure, puisqu'elle impacte l'ensemble du territoire et pas que la zone UC.</i>
48	<i>La servitude de mixité sociale est complétée avec une part de BRS.</i>

3-1-7 Etat des observations orales reçues lors des permanences non suivies de courrier ni de mention dans le registre d'enquête et avis du Commissaire enquêteur

Aucune observation orale

Avis du Commissaire Enquêteur sur les réponses apportées par la commune de Saint Jorioz aux interrogations du public :

- **Toutes les questions posées par le public ont été étudiées avec soin.**
- **Les recommandations du Commissaire Enquêteur ont été, en majeure partie, suivies et de même pour ses avis.**
- **En cas de désaccord, le Maître d'Ouvrage a pris le soin d'argumenter sa position ce, dans l'intérêt du projet et**

***en cohérence avec les objectifs du projet de
modification N°5 du PLU.***

- ***Toutes ces analyses vont permettre de faire évoluer de
façon positive le projet et de préciser certains points du
règlement.***
- ***Le Maître d'Ouvrage a bien pris en compte la demande
de l'Etat***
- ***J'estime que les réponses apportées aux questions
posées par le public me conviennent parfaitement et
qu'elles vont dans le sens de l'amélioration du projet.***
- ***J'estime que la modification n°5 du PLU de St Jorioz ne
remet pas en cause l'économie du PLU d'origine.***
- ***J'estime que la modification n°5 du PLU de St Jorioz va
permettre de créer un espace vert protégé sur les
berges du Laudon tout en aménageant des circulations
douce sur ses rives.***

3-2 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**TOUTES CES MOTIVATIONS ETANT EXPOSEES, LE
COMMISSAIRE ENQUETEUR ESTIME :**

**QU'IL Y A LIEU D'EMETTRE UN AVIS FAVORABLE AUX
MESURES PROPOSEES DANS LA « MODIFICATION N°5 DU
PLU DE SAINT JORIOZ »**

AVIS ASSORTI DES RECOMMANDATIONS SUIVANTES :

- *Donner suite aux observations des Personnes Publiques Associées telles qu'elles ont été formulées et dans le sens des réponses et argumentaires apportées par le Maître d'Ouvrage*
- *Donner suite aux observations du public et dans le sens des réponses et argumentaires apportées par le Maître d'Ouvrage*

Fait à DOUSSARD le 18 Avril 2024
Le commissaire enquêteur



Jean Claude HANON