



**CONCLUSIONS MOTIVEES/MARS 2019**

**PLU GRESY SUR ISERE DEPARTEMENT DE LA SAVOIE (73)**

***Après examen de l'ensemble des différentes pièces du dossier :***

- La consultation de documents complémentaires, remis principalement par la commune dans les domaines de l'eau et de l'assainissement ,
- Les diverses réunions avec la maîtrise d'ouvrage,
- Le recueil des remarques et demandes de requérants,
- Les différentes visites sur site,
- Les mémoires en réponse remis par M le MAIRE tant par rapport aux remarques des PPA que du procès-verbal de synthèse,

***Compte tenu d'un contexte spécifique récent et source de complexité :***

- *Une intercommunalité en phase d'organisation , (Arlysière) avec une nouvelle prise de compétence au 1<sup>er</sup> janvier 2017,*
- *une spécificité quant à la prise de compétence sur l'eau et l'assainissement(2018),*
- *Des contentieux portant sur le zonage ou un droit de passage<sup>1</sup>,*
- *Le projet de PLU à adapter à une mise en compatibilité, de grenellisation , de respect des lois ALUR.*
- ***En considérant que :***

***L'un des objectifs est de permettre d'envisager un réel développement démographique de la commune , actuellement en phase de déprise depuis plusieurs années ,tout en respectant l'équilibre général.***

Des contradictions à résoudre :

- La croissance de population en même temps que la crainte de développement des constructions,

---

<sup>1</sup> Privé

- Une enveloppe urbaine particulièrement importante et lâche ,
- Le respect du caractère de village recherché par ses habitants ,

A partir des éléments du PADD suivants :

- Axe 1- Conserver la qualité du cadre de vie de Grésy sur Isère ainsi que les commerces et services du centre bourg,
- Axe 2- Structurer l'urbanisation de l'enveloppe urbaine et proposer des logements pour assurer le retour de la croissance démographique,
- Axe 3-Préserver les espaces agricoles pour maintenir l'activité,
- Axe 4-Developper les activités économiques aux Lavanches
- Axe 5-Maintenir les activités de loisirs et de tourisme ,
- Axe 6-Tenir compte des équipements et services dans les choix de développement et les améliorer le cas échéant,
- Axe 7-Préserver le patrimoine naturel et paysager de Grésy sur Isère .

**Et**

**Compte tenu du suivi des procédures en matière d'information et de communication<sup>2</sup> :**

---

<sup>2</sup> RAPPEL Synthèse des avis :

*-Synthèse des observations à caractère général*

- L'absence de prise en compte de la valorisation du patrimoine,
  - L'absence de proposition pour le centre bourg,
  - Des zonages contradictoires,
  - L'absence de cohérence de zonages,
  - La présence de terrains devenus constructibles à inconstructibles et l'inverse dans un même secteur,
  - Le passage de terrains de U à N dans le centre bourg,
  - Un cadre de vie global et de contexte de village appauvri,
- 
- Un cadre de vie totalement différent ( densité , hauteurs dans des quartiers limitrophes)
  - Des densités différentes prises en compte d'un projet à l'autre .

### ***D'une part :avant l'enquête publique***

- -des informations en amont du projet et tout au long de l'enquête publique ,
- -des concertations préalables et présentation du projet d'ensemble bien en amont, ainsi que des études attestant de certaines inquiétudes de la part de la population, en particulier par rapport au zonage,
- -la mise en place de 3 ateliers participatifs et de 2 réunions de synthèse .

### ***D'autre part :pendant l'enquête publique***

- -des information et modalités de communication dans la presse et dans plusieurs lieux de proximité, ou répartis sur l'ensemble de la commune, avec remise de certificats d'affichage ,
- -la diffusion des dates de l'enquête publique clairement indiquées sur un panneau électronique proche du lieu de permanence,
- -la mise à disposition d'une adresse internet et lien direct consulté par de nombreux requérants,
- -l'accueil des requérants dans les meilleures conditions ,
- -la mise à disposition de l'avis de l'Etat et de la MRAE, documents très complets ainsi que de divers PPA ,
- -l'accès aux informations et opportunités de formulation des observations ou bien de propositions du public,
- -la classification pratique des documents , de plans accessibles et de zonages généraux clairement identifiables, ainsi que des plans de

---

### *-Synthèse des observations de parcelles limitrophes des requérants ou de leur propriété*

- Un enclavement supposé et la non prise en compte de servitude de passage
- Le passage agricole sur exploitation ou à proximité de A à N
- Des zones N vécues comme non justifiées et en discordance avec le contexte du tissu urbain
- L'absence de cohérence de certains tracés de périmètre
- Le déclassement de parcelles sans consultation préalable
- L'évolution négative du cadre de vie immédiat
- Le développement de l'habitat sur des parcelles limitrophes auparavant libres d'occupation
- L'inverse :une demande de zonage non constructible
- L'interdiction de construire à propos de parcelles déjà urbanisées et desservies ( accès réseaux , voirie, droit de passage )
- Le rejet de constructions dans des espaces restreints ou à proximité de tènements
- Le rejet d'immeubles collectifs et des niveaux n+3
- Les contradictions d'un site à un autre
- Les remarques sur des dysfonctionnements assainissement et l'absence de prise en compte de l'existant

parcelles ,

- -la consultation possible du porter à connaissance.

## **PARTIE 1 LES RESERVES OU REMARQUES ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

En effet, l'Etat a émis des obligations et des remarques en opportunité à savoir :

### **11-LES OBLIGATIONS**

Les différentes obligations du PLU sont à reprendre intégralement, puisqu'elles font dûment référence à des dispositions réglementaires( dont risques, eau, environnement ) .

### **12- REMARQUES EN OPPORTUNITE ET RECOMMANDATIONS DE L'ETAT**

Par ailleurs, quelques réponses au Procès-verbal de synthèse ont été remises par la maîtrise d'ouvrage le mardi 26 février .

Des mémoires en réponse ont été établis par la commune portant principalement sur les points suivants :

- Dimensionnement du projet et potentiel des OAP,
  - Potentiel de réhabilitation et de résorption de la vacance de logements,
  - Intégration des projets Cœur de bourg amont et Saffranier , présentant avant l'enquête publique un PC accordé ou un permis d'aménager et constituant chacun une OAP ,
  - La zone de Bachelette amont supprimée comme OAP (sur la partie habitat )
  - La mixité sociale (relais des bauges en centre bourg) et disponibilités de 87 logements sociaux<sup>3</sup> sur la commune
- 
- **Avec consécutivement des modifications proposées par la commune dont :**
  - Le classement en zone agricole d'une partie de la Bachelette,

---

<sup>3</sup> Source ministère du logement

- La classification du chef-lieu en zone pastorale ,
- Des zonages le long de cours d'eau à mettre en N,
- la prise en compte des reliquats de la zone de foret alluviale en N indicé ou classé en EBC,
- La reformulation du règlement écrit ou modifications ponctuellement sur les équipements et installations de production d'énergie hydraulique par exemple et autres par rapport aux demandes des PPA
- 
- Etc
- Cela sera à compléter sur d'autres aspects ,à propos de l'avis de l'AE ,auquel il convient classiquement et prioritairement de répondre et ne correspondant pas à des remarques mineures :
- **Ainsi ,des zonages seront à révérifier ou modifier en fonction des avis des PPA dont principalement la DDT et la MRAE transmis et des réserves et remarques du Commissaire enquêteur.**

### **LA RESERVE ETAT**

*La réserve de l'Etat à propos des EP<sup>4</sup> EP<sup>5</sup> EU<sup>6</sup> est à reprendre en ajustant avec les OAP au cas par cas et profitant des dispositions récentes prises par Arlysière pour la gestion du contexte avec la commune voisine de Montailleur avec à produire un ordre de service adapté et des financements budgétés pour en pluriannuel par Arlysière, dans le cadre aussi de son futur schéma<sup>7</sup>.*

---

<sup>4</sup> Eau potable et ressources

<sup>5</sup> Eaux pluviales

<sup>6</sup> Eaux usées

<sup>7</sup> Rappel / schéma et zonage assainissement à échelle fine et EP

Aucune relation ne semble faite entre la carte des aléas et les réseaux eu ou les EP

On ne peut présupposer que le contexte est adapté sans étude préalable et des mesures chiffrées .

De même sans connaître même l'infiltration ou bien le substrat ou la perméabilité des sols .

*Il convient qu'Arlyser dans les meilleurs délais et avant 2021 au plus tard produise ces documents ainsi que des mesures précises et tableaux chiffrés de travaux éventuels avec un plan pluriannuel .<sup>8</sup>*

*Rien ne justifie que la commune de Grésy sur Isère subisse ce contexte , qui heureusement dans ce secteur géographique, n'est pas général*

## **PARTIE 2 LES RESERVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **-RESERVE NO 1 PORTANT SUR LES OAP - MISE EN COHERENCE ENTRE UNE CROISSANCE REALISTE DE LA POPULATION ET DE NOUVEAUX PROJETS**

Le projet de PLU compte un nombre important d'OAP.

L'Etat demande et d'autres PPA une inversion temporelle ou annulation de projets en particulier pour le SAFFRANIER

***Le CE laisse libre la commune à cet égard , dans la mesure où Grésy sur Isère a besoin de conforter son développement démographique le plus rapidement possible.***

***Il en est de même pour le projet Cœur de Bourg amont.***

***De son côté, suite à un mémoire en réponse, la commune a décidé d'annuler l'OAP la BACHOLETTE soit 24 à 25 logements et de permettre ainsi une extension des zones agricoles .***

**AVIS FAVORABLE SUR OAP LE SAFFRANIER .**

**AVIS FAVORABLE SUR OAP CŒUR BOURG AMONT.**

**AVIS FAVORABLE SUR SUPPRESSION UNE OAP BACHOLETTE AMONT.**

La commune , que personne n'a étonnamment informée par ailleurs a fourni divers documents et explications mais aucun schéma actualisé( 2001) ou zonage (absence de source de bureaux d'études citée )qui sont des préalables réglementaires dans les plu surtout en phase de révision avec des projets d'oap conséquents .

<sup>8</sup> A ce stade pas de document écrit signé et daté sur l'engagement prévisionnel des travaux et des sommes affectées à voter.

**AVIS FAVORABLE SUR OAP ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE TOUTES FORMES DONT LE CENTRE BOURG. <sup>9</sup>**

Cependant le CE demande de bien respecter les principes classiques liés à la prévention et protection des risques à savoir dans les projets à proximité de cours d'eau :

- la limitation de la densité de population,
- la limitation des biens exposés,
- la réduction de la vulnérabilité des constructions dans le cas où celles-ci pourraient être autorisées <sup>10</sup>»

***Ainsi , les OAP proches de la Lavanche et des périmètres en aléa moyen ou faible doivent respecter une limite de protection couramment pratiquée ainsi que des prescriptions rigoureuses.<sup>11</sup>***

***-RESERVE NO 2 CONFORTER LE CADRE DE VIE ET CENTRE BOURG ET RESPECTER DE L'ORIENTATION NO 1 DU PADD***

*Une démarche de valorisation du centre bourg a déjà été amorcée sur certains secteurs.*

*Cependant :*

Eviter le changement de caractère éventuel du village ,du moins tel que déjà redouté par certains habitants.

---

<sup>9</sup> A condition de mettre dans le règlement des éléments de cahier des charges et suivi de celui-ci afin de ne pas en excès reproduire certains types de développements commerciaux anarchiques et en surabondance .

<sup>10</sup>A ce sujet, se reporter prioritairement à la réserve ETAT tenant expressément compte de l'assainissement, susceptible de déterminer effectivement certaines priorités de fait .

<sup>11</sup> *identifiées par un réel suivi Etat ou bien redéfinir l'OAP comme cela serait possible éventuellement pour l'OAP COEUR DE BOURG AVAL ou bien LA CROUZAZ.et les LAVANCHES*

*Des microprojets sont acceptables dans l'enveloppe du centre bourg afin justement de limiter l'étalement urbain et d'éviter de reproduire le schéma d'une enveloppe urbaine vaste et lâche .*

Des opportunités existent en divers endroits , ce qui peut correspondre tant à des projets privés que publics et ces secteurs sont précisés en dehors de périmètres à risques<sup>12</sup>

Ne rien faire est déqualifier le centre. Ici et là <sup>13</sup> .

- Anticiper la multiplicité des granges,
- Gérer le moyen terme et l'accessibilité du centre bourg dont des tènements fortement enclavés,
- Enfin, il convient plus logiquement d'aborder les divers types de logements vacants<sup>14</sup> .La réappropriation de logements vacants serait adaptée(voir nouveau PLH à venir ) ainsi que la réhabilitation -rénovation à l'intérieur des zones UA et UB .

**RESERVE NO 3 PORTANT SUR LA GESTION DE L'ENVIRONNEMENT IMMEDIAT DES OAP ET DE LEURS PARCELLES LIMITROPHES EN RAISON AUSSI DE L'ACCEPTABILITE A PROMOUVOIR**

Il faut savoir que le rapport aux documents supérieurs dont le SCOT en l'espèce , sont de **compatibilité** et non de *conformité* .

Ces aspects sont évoqués par différents riverains y compris par rapport au masque solaire .

Ainsi une étude et un soin particuliers seront à apporter à l'insertion des projets de logements ou équipements jouxtant des propriétés sur l'ensemble de la commune.

A savoir :

- Promouvoir un réel écran végétal ,au-delà d'un simple alignement, qui doit par ailleurs être le plus possible pérenne,
- Permettre une orientation visuelle adaptée afin d'échapper aux vues ,mais certes pas au grand paysage de qualité sur cette commune ,
- Gérer avec un recul minimum de 15 m des constructions limitrophes de parcelles occupées par des logements, dont individuels

---

<sup>12</sup> et le plus souvent habités et reliés ou reliés ou reliables rapidement aux réseaux .

<sup>13</sup> Voir à cet égard sur le site internet de l'intercommunalité ou les documents et propositions abondent

<sup>14</sup> Il existe plusieurs types de vacances et plusieurs sources dont mairie et DGIFP.

- Hauteur maximale des construction inferieure à 9m et gestion appropriée de l'épannelage,

**Le règlement sera à reprendre sur ces aspects .**

**RESERVE NO 4 PORTANT SUR LE ZONAGE EN CENTRE BOURG :LE CAS D'UNE PARCELLE EN ZONE N**

**Dans un 1<sup>er</sup> temps :**

*Permettre à des requérants d'exercer pleinement le droit de passage dans les meilleures conditions .*

**Puis dans une 2e temps :**

*A ce stade un avis défavorable a été rendu sur une parcelle faute de mise en place d'un passage aménagé sur fonds voisins .*

*Faire en sorte que cet aspect soit résolu dans les meilleures conditions.*

*Ce droit de passage en l'occurrence est à privilégier puisque reconnu juridiquement TGI Alberville*

*Rappel :Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.*

**Dans un 3<sup>e</sup> temps :**

*Promouvoir une gestion globale accès et foncier occupé ou non dont les jardins de façon cohérente ,ou alignements de la voie centrale<sup>15</sup>.*

*Enfin , voir si un autre classement en zone N ou autre , ne serait pas plus approprié considérant cette fois les projets de la commune sur ce secteur*

*FIN DES RESERVES AU NOMBRE DE 4*

**Rappel réserve Etat**

---

<sup>15</sup> Niveau charpenterie et abords

### **RECOMMANDATION NO 1 PORTANT LE REGLEMENT**

- Eviter de nouveaux contentieux et précontentieux : le contexte d'imprécisions ou d'incomplétude souhaité ne paraît pas être adapté dans une commune où précisément le nombre d'OAP est très important<sup>16</sup> ,
- Faire une relecture des zones N interstitielles dans le centre bourg en particulier,.
- Certaines zones N ne se justifient pas dont celle regroupant des fonciers actuellement en contentieux ou immédiatement limitrophes ,
- Mettre dans le règlement tous secteurs des dispositions détaillées de prévention contre les eaux ou imperméabilisation des parcelles (types de revêtements, hauteur des constructions ...) et les logiques thermiques de conception et de construction, mise en place de noues....
- Mise en cohérence des densités d'une OAP à l'autre et correction erreurs<sup>17</sup>

Le règlement est à réécrire dans l'esprit du précédent ou en tenant compte des remarques formulées.

### **RECOMMANDATION NO 2 OAP PATRIMOINE LA VALORISATION DU CARACTERE DE VILLAGE ET DU PETIT PATRIMOINE**

Enfin, il convient plus logiquement de gérer les divers types de logements vacants<sup>18</sup> .La réappropriation de logements vacants serait adaptée(voir nouveau PLH) ainsi que la réhabilitation -rénovation à l'intérieur des zones UA et UB .

Il s'agit d'une opération à long terme à promouvoir et faire financer .

Une étude précise des institutionnels et du parc des Bauges -par exemple- devra rapidement avant 2022 faire un état des lieux, des propositions et recueil de financements.

### **RECOMMANDATION NO 3-UNE RELECTURE DE LA ZONE COEUR DE BOURG AVAL**

---

<sup>16</sup> Voir règlement très précis dans la vallée de la tarentaise sur communes précisément en fort développement et soumises à de fortes pressions .

<sup>17</sup> zone est répertoriée en maisons individuelles et comprend du r+2.il conviendrait de corriger apparemment en r +1, périmètre d'arbres à sauvegarder le plus possible pour diverses raisons

<sup>18</sup> Il existe plusieurs types de vacances et plusieurs sources dont mairie et DGIFP.

la zone aub de cœur de bourg aval qu'il conviendrait de consacrer à un écran vert protecteur en raison de la classification des risques telle que sur les annexes ,en tant que zone de déversement sur une partie ,ce qui par ailleurs ,à proximité d'équipements, constituerait en même temps une mise en valeur non négligeable de la commune en termes de patrimoine naturel et d'image , sur sa partie haute et une vocation habitat à condition de respecter des distances de protection des habitations et des hauteurs adaptées avec des liaisons piétonnes à maximiser .

### **FIN DES RECOMANDATIONS AU NOMBRE DE 3**

#### **Avis personnel et motivé**

**Considérant** l'avis majoritairement favorable des élus de la commune qui se sont exprimés à diverses reprises et en particulier dès le vote de l'arrêt du PLU,

**Considérant** l'avis favorable de la plupart des personnes publiques associées(PPA° avec des changements de certains zonages mais résolubles aisément ,

**Considérant** l'évaluation environnementale du PLU ,

**Considérant** la mobilisation des habitants lors de cette enquête publique, évoquant cependant parfois des questions directement liées à des demandes de constructibilité de leur propre foncier, tout autant que le devenir de caractère du village du patrimoine et de certaines OAP

**Et**

**Considérant** qu'il convient de savoir, que la commune de GRESY SUR ISERE dépend à de multiples points de vue de l'intercommunalité, en phase de réorganisation ou de prises de compétences,

**Considérant** que la difficulté majeure est de freiner et annuler la déprise démographique engendrant elle-même d'autres incertitudes portant de lourdes conséquences comme sur le équipements avec effet cumulatif et irréversible:

#### **EN CONCLUSION**

Le Commissaire enquêteur émet un avis favorable à la révision du PLU

**Avis personnel :**

**En dépit de quelques points faibles, je donne un avis favorable à ce PLU ,et souscris aux efforts de la commune,**

**-de s'orienter vers des projets autres que des constructions de type tout pavillonnaire ,**

**-de mettre en place plus de densité engendrant moins de consommation d'espace,**

**-de lui permettre de maintenir ses équipements dans de meilleures conditions,**

**-de compléter ses équipements et centre de vie ,**

**-de permettre à une commune modeste de pouvoir se projeter aussi à court et moyen terme .**

**Le Commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de révision du PLU**

Le mercredi 13 mars 2019

**Cet avis se complète également de 4 réserves et de 3 recommandations .**

**Le Commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de révision du PLU**

Le mercredi 13 mars 2019

Cet avis se complète également de 4 réserves et de 3 recommandations .

Le Commissaire enquêteur.

L Pesquet-Urvoas

Signature.

L'avis et les conclusions motivées ont été remises par le commissaire enquêteur en date du mercredi 13 mars 2019 à la maîtrise d'ouvrage, en la personne de Monsieur le maire , de Madame F Carrabin, directrice générale des services de Grésy sur Isère .