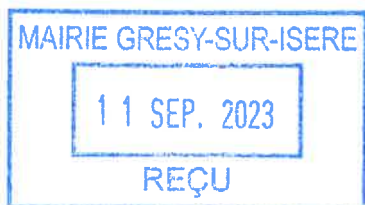


M. et Mme FEIGE Jean-Michel  
Xavier FEIGE  
58 Impasse de l'ÉGLISE  
73460 GRESY sur ISERE



Monsieur Robert PAGET  
Commissaire - Enquêteur  
49 place Pierre BONNET  
73460 GRESY sur ISERE

Objet: Enquête Publique sur la Révision allégée N° 1  
du PLU de GRESY sur ISERE -

Monsieur,

Dans le cadre de l'Enquête Publique sur le projet de Révision allégée n° 1 du PLU de GRESY/ISERE, que vous dirigez, nous vous adressons, avec nos observations, notre demande de maintien de zonage en U, concernant les parcelles cadastrées B 2262, 1469, 1470, 1471, nous appartenant, conjointement, avec notre fils Xavier, tel que légitimé par le Tribunal Administratif de GRENOBLE, dans son Jugement du 15.06.2021.

« Le classement des parcelles appartenant aux conjoints FEIGE, en Zone N, est entaché d'erreur manifeste d'appréciation. La délibération du 27.05.2019, par laquelle la commune de GRESY/ISERE a approuvé son PLAN LOCAL d'URBANISME, est annulée, en tant qu'elle classe les parcelles des requérants, B 2262, 1469, 1470, 1471, en Zone N, de même, que la décision de rejet du recours gracieux des requérants » Pièce 2 -

En effet, alors que nous n'avons jamais été en Zone N, nous nous étonnons de la prise de position du conseil municipal et de son maire, lors de la délibération du 20.06.2022 qui, ne tenant pas compte du Jugement, prescrit:

« Une procédure de Révision allégée, sur le secteur du chef lieu, considérant que, l'objectif de la révision consiste à la création d'une zone 2 AU (Urbaniser stricte), sur une partie d'une Zone Naturelle, du chef lieu, en l'occurrence nos parcelles. » Pièce 3.

En se servant de l'art L153-34, l'équipe municipale, dirigée par le maire, indique que:

« Ce projet a, uniquement, pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation, valant création de ZAC » Pièce 3.

Dans ce contexte, la réponse engendrée par la MRAE, dans son avis 2023/ARA/AC/2934 du 20.03.2023 prend acte, en toute logique « au vu de l'ensemble des informations fournies, des éléments évoqués et des connaissances disponibles » et entérine le fait que nous soyons en Zone N.

Puis, considérant les caractéristiques du projet de Révision au PLU et du site concerné, elle mentionne:

« Le projet de Révision allégée N°1 a pour objet de réviser une Zone N, de 3485 m², située en dent creuse, au profit d'une zone à urbaniser, bloquée à l'urbanisation 2 AU, pour répondre aux décisions du Tribunal Administratif de GRENOBLE » rajoutant ensuite « les parcelles visées par la révision, actuellement classées en Zone N... » Cela pose question. Pièce 4.

Surtout, omissis, que, la superficie retenue, au secteur, possède une importance particulière et la connue en jeu.

Sur le Rapport de Présentation, il est stipulé:  
 « La surface de 3000 m<sup>2</sup> a été jugée, pertinente, à l'échelle de la commune, par le SCOT, pour le classement en AU ». La mairie d'Éclarc, 3485 m<sup>2</sup>, pour l'acceptation du dossier de révision en AU2, ou :

- Parcelles FEIGE, 132252, 1469, 1470, 1471 soit 1172 m<sup>2</sup>
- Parcelle MAGNE, 1454, aussi « entachée d'erreur manifeste d'appréciation » soit 860 m<sup>2</sup>. TOTAL 2032 m<sup>2</sup>.

Afin d'accéder aux 3000 m<sup>2</sup> demandés, la mairie intègre, en amont, de nos propriétés:

« Les parcelles situées entre la zone urbaine et celles désignées par le Tribunal sont également basculées au sein de la Zone 2AU, pour plus de cohérence, dans le zonage du PLU »

Ces parcelles, soit 1453 m<sup>2</sup>, sont, indûment, récupérées sur les jardins potagers ou d'agrément, attenants à des habitations situées sur les rues principales S<sup>t</sup> PIERRE ou LIENS et MALVERTIER. Les propriétaires ne semblent pas avoir été avisés, ou, dans le cas contraire, ne semblent pas conscients des incidences produites par cette décision, puisqu'ils n'ont pas réagi sur le Registre en 2022.

Après notre concertation, sur le Registre, en date du 12.09.2022, nous avons été avisés de la décision retenue, par le procès verbal, du 03.04.2023, rapporté en ces termes laconiques: Pièces 5 et 6.

« Considérant que le classement prévu est justifié et que les observations poilées au cours de cette concertation ont été examinées, mais, ne peuvent être prises en compte... »

Une concertation étout le fait de se concerter, de l'italien → concertō → accord → s'entendre pour agir de concert, afin de prendre une décision, nous aurions

souhaité que les propriétaires concernés, par, les éventuelles, modifications de zonage, soient personnellement informés ou convoqués en mairie. Ce qui n'a pas été le cas, ouvrant la question suivante: "Comment, les conseillers municipaux peuvent ils se forger une opinion avec le seul document émanant de notre part, "Contestation de la modification de zonage du 12.09.2022", puisque nous n'avons pas pu argumenter directement avec eux."

D'autre part, en abolissant la Révision allégée, conformément à l'art L 153-36 et, non le rétablissement de la Zone U comme indiqué par le Tribunal, la mairie crée, de nouveau, un conflit. Quelles sont les raisons, impératives, qui l'ont conduite à prendre, soudainement, la décision de nous classer en ZAU, après que celle-ci, lors du PLU 2019, ait tenté, à grands renforts d'arguments écologiques: terrain anthropisé, maintien des espèces, reproduction écosystème, entre autres, de prouver que notre propriété devrait être déclassée de Zone U en Zone N.

La création d'une ZAC à GRESY, village de 1200h, n'est pas une décision anodine. La ZAC est utilisée pour des opérations d'une certaine envergure et, notre quartier, résidentiel, situé au Centre Bourg, n'est pas adapté (équipements, circulation).

De surcroît, reprendant l'art L 153-38, il nous semble que la mairie doit produire une délibération, motivée, démontrant que l'urbanisation est rendue nécessaire par un tissu urbain qui n'offre pas d'autre alternative et, prouver, qu'il n'y a plus aucune autre possibilité de construire dans des secteurs déjà

urbanisées, ce qui n'est pas le cas à GRÉSY.

Selon le PADD "la décision a été prise de supprimer les surfaces constructibles en extension de l'enveloppe urbaine, afin de limiter l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles." Cela s'entend ...

Non, dans ces conditions, alors qu'on ne peut plus construire à l'extérieur de l'enveloppe, pourquoi mettre, en zone A, les parcelles 1381, 1378, 1831, 1830, 1829 PRÉMAISON et 1915, 2749, 2750, propriété BONNET, précédemment en zone AU, situées sous l'enveloppe bâtie, au milieu d'une zone construite, supprimant l'aménagement d'OAP prévues en 2011 :

Selon M<sup>me</sup> BONNET, requérante n°13, du Rapport final d'Enquête Publique de mars 2019, sa propriété 1915, 2749, 2750, soit environ 5500m<sup>2</sup>, dispose "de tous les accès de réseaux ou à proximité" et, de plus, on peut le constater, cette zone est, en effet, facilement accessible par la rue de DONNERAIE, rue principale, pouvant où s'ément recevoir un trafic de 40 voitures, matin, midi et soir. Pièce 7 -

De son côté, l'Enquêtrice, sur son Rapport final, constate déjà :

« GRÉSY ne fait pas partie des territoires tendus. Il convient, dès lors, de réfléchir sur les enjeux en matière d'OAP, car, le projet est surdimensionné avec un déséquilibre entre les potentialités des OAP et le chiffre initial proposé. Une réétude de leur insertion urbaine est demandée, sachant qu'en artificialisant des quartiers résidentiels possibles, ceux-ci ont, des répercussions négatives directes, sur la qualité de vie des citoyens et leurs propriétés riveraines ou immédiatement limitrophes. D'autant

que, la commune possède déjà plusieurs collectifs, bien intégrés, et une part non négligeable de logements sociaux (87, source ministère du logement). La mise en cohérence entre une croissance, réaliste, de la population et de, nouveaux projets, s'impose, la réserve de l'Etat à propos de l'eau potable et ses ressources, ainsi que le devenir des coup pluviales et usées doivent être sérieusement pris en considération."

Enfin, "Il convient de structurer le développement de cette commune de façon la plus possible soutenable et acceptable pour ses habitants. Bourgetpatrimoine très privilégiés dans l'esprit des uns et des autres, avec, notamment, le devenir de la GRAND'RUE et du caractère du village répertorié: Pôle Relais Village de Plaine et Fond de Vallée en demande de classification Zone Pastorale". D'autant que, le PNR rappelle la nécessité de rénover le bâti ancien et préconise des rénovations adaptées, comme dans les communes voisines du CHATELARD et de ST PIERRE d'ALBIGNY, avec des programmes de réhabilitation de logements vacants, notamment, dans la partie ancienne du Bourg, évitant, ainsi, que l'image de la commune ne se dégrade."

De leur côté, les décisions du PADD, qui définissent les grandes orientations en matière d'aménagement, vont dans le même sens, comme évoqué dans le Rapport de Présentation.

"La commune constate que de nombreux locataires souhaiteraient devenir propriétaires, mais, ne trouvent pas de terrains constructibles. La difficulté, à trouver un terrain, étroit liée à la rétention foncière, mais,

aussi, au fait, que les zones AU doivent s'urbaniser selon une seule opération d'ensemble, ce qui bloque la situation ».

Il précise de surcroît « Centre de village resserré, qu'il convient de ne pas surcharger, car, les circulations et les accès y sont parfois difficiles (voies étroites). »

« Les futurs grésiliens sont prêts à faire des sacrifices afin d'habiter à leur campagne, malgré le manque de services et de commerces. Ils ne souhaitent pas se trouver en collectif, les OAP n'étant pas, pour eux, adaptés aux villages, mais, davantage appropriés aux centres urbains.

Il constate aussi : « Les terrains attenants à une habitation, lorsqu'ils s'agit de terrains d'agrément ou des jardins potagers qui ne s'urbaniseront pas, les propriétaires conservent la possibilité de construire un ou d'autres bâtiments (exemple: pour les enfants) ». C'est ce que M<sup>r</sup> et M<sup>me</sup> MAGNE et, nous même, souhaitons réaliser. Il s'agit de notre seul patrimoine, le fruit d'une vie, que nous désirons, en toute logique, conserver et transmettre.

Nous projetons, au fond de notre propriété, situé devant notre résidence principale, établir une ou deux maisons individuelles, afin d'optimiser cette surface de 1200m<sup>2</sup>, en adéquation avec la trame et la forme urbaine existante, confortant l'unité foncière, l'âme et l'harmonie de notre quartier, paisible, Au Centre Bourg. C'est, exactement, ce que le moine, François GAUDIN et sa soeur, M<sup>me</sup> EMELINE ont réalisé sur le terrain

familial VERGNAY de plus de 6000 m<sup>2</sup>..... c'est aussi le cas de beaucoup d'autres propriétaires sur GREY, notamment, les maisons individuelles construites avec jardins, jouchant la rue de LONGERIE desservant aussi, les zones A-AUB-AUC, jusqu'à la gare.

Nous observons et, nous nous en réjouissons, que le conseil municipal, et son maire, aient programmé la réduction, de 1305 m<sup>2</sup>, de la zone AUC ANDRIAT AMONT, au profit de la zone U, pour tenir compte de la réalité opérationnelle de ce tènement, "pour faciliter la réalisation d'une opération privée".

Ne pourrait-on en faire de même, avec nos propriétés FEÏGE/MAGNE, au profit de la zone U, "pour faciliter la réalisation d'opérations privées...."

Enfin, aujourd'hui, la relecture de "avis du maire," lors du Rapport Final de l'Enquête Publique du PLU 2019, concernant les requérants FEÏGE et MAGNE, revêtent un caractère particulier dans le nouveau contexte impliquant nos parcelles :

"Le code de l'urbanisme impose des DAP sur toutes les zones AU du PLU." Mais, le nouveau projet consistant à nous mettre en zone 2AU va à l'encontre de l'avis du Tribunal, sous son jugement du 15.06.2021 qui note :  
 "La réalisation de 20 logements, voir plus, vu la proximité, immédiate, du Centre Bourg, les voies adjacentes et les passages existants, ne sont pas suffisants pour recevoir un trafic important de minimum, 40 véhicules 2 fois par jour."

"Les parcelles sont enclavées à l'arrière de constructions anciennes du village et ne disposent



⇒ d'un certain équipement (accès, eau potable, assainissement, réseau de communication et d'électricité) en périphérie immédiate. »

Où « Ce secteur ne dispose pas des équipements susvisés, en périphérie immédiate, pour justifier un classement en, Zone U ou AU, en particulier, d'accès correctement dimensionné pour la taille de la zone. »

Ces arguments reviennent systématiquement et servent de prétexte pour étayer les décisions prises. Ils sont contestables. Car, mettre sur le même plan, les Zones U et AU, est une aberration totale, compte tenu de la configuration du site. De plus, elles ne sont pas interchangeables.

Une Zone U, de 2000 m<sup>2</sup>, recevant deux ou trois mai sous indivisuelles, est tout à fait réaliste, au vu de l'existant du quartier résidentiel, LA PALLU MALVERTIER, bénéficiant, c'est un fait, des raccordements de proximité immédiate. (Contestation de modification de zonage P. 3 et 4). Pièce 8 -

De plus, l'enquêteuse soulève, aussi : « un enclavement supposé avec la non prise en compte des servitudes de passage, ce qui détermine sa Réserve n°4 : « Permettre à des requérants d'exercer pleinement le droit de passage dans les meilleures conditions » après qu'elle ait préconisé : « la mutualisation des accès, rue de MALVERTIER, voie circulante, en accordant la constructibilité des deux parcelles limitrophes... »

Sur ce sujet particulier, la réponse du maire a de quoi s'étonner : « Cette réserve porte principalement sur du droit privé (gestion des droits de passage qui ne relève pas du PLU) ».

Certes, mais, la commune a entravé, intentionnellement, le droit privé en ayant maintenu, volontairement, la parcelle 1454, en zone N, interdisant, de ce fait, tout désenclavement, effectuant, ainsi, un détournement de pouvoir au profit de M<sup>me</sup> PUECH, conseillère municipale de 2014 à 2020.

Par ailleurs, le maire admet: «Le PLU est, largement dimensionné, comme cela a été constaté par plusieurs personnes publiques associées. Il n'est pas souhaitable d'ajouter de nouvelles zones de développement dans le présent PLU et la priorité est de se concentrer sur le classement des zones facilement accessibles et aménageables».

On a du mal à comprendre l'orientation, cohérente, du PLU.....

Nous restons à votre disposition pour toute visite sur place ou compléments d'information.

En espérant que nos remarques, légitimes, vous aient servent à appréhender, ou mieux, le bien fondé de notre démarche consistant à nous maintenir en zone U, tel que légitimé par le Tribunal Administratif de GRENOBLE, nous vous prions d'accepter, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

GREY sur ISERE le 11.09.2023

Seige

~~Seige / M.~~