

Monsieur le Maire

J'interviens en tant que président du conseil syndical de la copropriété « Les Gentianes ».

Le lancement de cette étude environnementale préalable à la modification du PLU motive nos observations, car la partie du dossier relative à la zone Bertrand-Coffat nous préoccupe.

-En effet, l'engagement d'intégrer les résultats de l'étude hydrogéologique dans la procédure de droit commun n°3 du PLU avait été pris par arrêté le 19 Mars 2024.

L'étude dite Monteco-Cimeo avait été réalisée en 2023, elle déterminait clairement les parties humides du secteur, ainsi que leurs zones de fonctionnalité.

Nous sommes donc surpris que cette étude ne soit pas prise en compte dans l'enquête actuelle. Pouvez vous nous en préciser les raisons?

Il est seulement prévu d'intégrer très tardivement les parcelles touchées par le jugement de la cour d'appel de 2019.

L'existence de nouvelles zones humides décelées dans cette étude Monteco-Cimeo doit légalement amener sur une part résiduelle importante de la zone à déclarer de nouvelles parcelles inconstructibles, pour des raisons identiques au verdict rendu par la cour en 2019.

C'est à nos yeux, non pas un tiers de la surface totale, mais pas loin du double qui devrait ne pas pouvoir être construit.

Nous nous retrouvons maintenant avec un dossier de modification de PLU très allégé, et c'est un euphémisme.

Les services de la préfecture de Savoie ont d'ailleurs par courrier du 26 Juin émis un avis négatif sur ce projet.

-Le second point consiste à nous poser la question sur la réalité de l'habitat permanent.

On peut dire que nous sommes devant un flou artistique.

Ayant eu accès au permis d'aménager déposé l'été dernier et justement refusé, nous constatons que la surface de plancher prévue à construire avoisinait les 10000 m², répartis sur 32 chalets et en 12 lots différents.

L'absence de règles d'emprise, comme c'est le cas au Gollet, permet la concentration des constructions.

Il était prévu devant Les Gentianes la construction de 5 bâtiments d'une surface juste inférieure à 300 m² (lot n°4, surface 1540 m², surface de plancher 1332 m²), permettant donc la non réalisation des logements sociaux prévus par le PLU.

Nous ne croyons évidemment pas que ces chalets auraient été seulement construits pour de l'habitat principal.

En effet le cout de construction aurait avoisiné les 10 millions d'€ répartis sur 5 habitations.

Reconnaissez que la famille propriétaire doit être sacrement grande et aisée pour installer tout ce monde! Et cela multiplié par 12!

Nous voudrions également faire remarquer que le construction de bâtiments devant la copropriété constituera certainement un trouble anormal du voisinage et amènera à une perte de valeur de notre bien, par pertes d'ensoleillement, de lumière, de vue et d'intimité.

Nous pensons donc en final que la volonté est de permettre de réaliser un projet immobilier important et très juteux pour les propriétaires de surfaces sur la zone, auxquels des promoteurs pourraient s'associer.

En l'absence de réglementations claires, ce n'est pas un habitat raisonné qui se profile, mais plutôt une densification du type du quartier Manessier.

Ne faudrait-il pas introduire dans le PLU une servitude de résidence principale selon l'article 151-14-1 du code de l'urbanisme? Qu'en pensez vous?

Qu'est il fait pour empêcher le creusement illégal de tranchées sur la zone, ces tranchées étant bien sûr réalisées pour détourner l'eau des zones humides et permettre des constructions là où elles ne devraient pas exister?

La commune reconnaît le manque de logement pour des travailleurs locaux, amenant à une perte régulière de population. Quels seraient les moyens d'y remédier?

Nous osons espérer que nos remarques aideront à modifier ce dossier de manière constructive et serons vigilants sur le sujet.

Veillez agréer, monsieur le maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Olivier Vandernotte,
Président du conseil syndical de la copropriété « Les Gentianes ».