Monsieur le Maire,

Je m'exprime au nom de l'association « les amis du Gollet et de la Rosière », qui a tenu son assemblée générale le 17 août, au Gollet, une cinquantaine d'adhérents étant présents ou représentés, très concernés par le sujet et motivés, dans une parfaite unanimité.

La lecture du dossier de modification de droit commun n°3, que vous présentez dans le cadre de la procédure de concertation, appelle de notre part quelques observations et questions.

L'arrêté daté du 19 mars 2024 portant engagement de la procédure de droit commun n°3 du PLU indiquait clairement dans ses considérations que les résultats de l'étude hydrogéologique que vous avez commandée en 2023 devaient être intégrés au PLU en cohérence avec le PADD qui vise à la protection de ces espaces, et en prenant en compte les obligations de protection de ces milieux dans la loi française.

Cette étude lancée par vos soins faisait suite à l'enquête publique concernant la modification de droit commun n°2 du PLU, sur le point visant à améliorer la protection des zones de fonctionnalité des zones humides sur le secteur de Bertand Coffat, modification qui visait à intégrer un jugement de la cour d'appel du tribunal administratif de Lyon de décembre 2019.

L'étude dite Monteco-Cimeo a ainsi pu qualifier les zones humides du secteur et leurs zones de fonctionnalité.

Les conclusions qui apparaissent sont sans appel. Non seulement le diagnostic antérieur sur la partie 1AUc est confirmé, mais deux nouvelles zones humides sont identifiées avec leurs zones de fonctionnalité, ce qui concerne environ la moitié de la zone 1AUb. C'est donc environ les deux tiers de la zone Bertrand Coffat qui devraient être déclarées inconstructibles, par exemple par une mutation en zone nature.

Mais l'arrêté du 20 mai qui engage la procédure de modification ne fait plus aucune mention de l'intégration de cette étude Monteco-Cimeo. Vous indiquez que suite à l'enquête publique concernant la modification de droit commun n°2 du PLU sur le point de la protection de cette zone de fonctionnalité conformément à l'arrêt de la cour administrative d'appel de Lyon, la procédure n'avait pu être menée à termes, et que les suites données à cette enquête publique permettent aujourd'hui d'intégrer les conclusions du jugement, ce qui est une obligation légale pour la commune.

Nous aimerions savoir :

- Ce qui a motivé la disparition dans l'arrêté de mai 2025 de la demande d'intégration des résultats de l'étude Monteco-Cimeo que vous avez diligentée.
- En quoi les suites de l'enquête publique concernant la modification de droit commun n°2, qui ne concernait pas Bertrand Coffat, ont pu empêcher la procédure d'aboutir.

Vous avez donc soumis un dossier de modification du PLU que l'on pourrait qualifier de cosmétique, qui a provoqué un avis conforme de la MRAE demandant de procéder à une évaluation environnementale visant à garantir le caractère inconstructible des secteurs de zones humides et de leurs zones de fonctionnalité, en intégrant les résultats de l'étude Monteco-Cimeo.

Les services de la préfecture de Savoie avaient d'ailleurs donné leur point de vue sur le sujet en donnant un avis défavorable sur le projet de modification du PLU, pointant notamment les contradictions patentes entre l'OAP qui interdit la construction sur 1AUc et le règlement qui l'autorise (cf rapport de présentation), dans un courrier signé par la préfète daté du 26 juin. Nous avions lors de l'enquête publique sur la modification n°2 relevé ce point sans que vous n'ayez semble-t-il tenu compte de notre remarque.

Peut-être pourrez-vous cette fois proposer une rédaction plus cohérente ?

Nous revenons sur la question de l'habitat permanent, que nous avions aussi soulevée dans notre contribution à l'enquête publique pour la modification de droit commun n°2.

Il est indiqué dans le document d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) que cette zone est réservée à la construction d'habitations permanentes :

« Il s'agit ainsi de compléter l'offre de logement permanent disponible à la Rosière par la réalisation d'une opération privée ayant fait l'objet d'une AFU et de nombreuses réflexions. Le projet s'inscrit dans la continuité du lotissement du Gollet, caractérisé par une urbanisation sous forme de petits chalets individuels, et sous le vieux village, il est proposé une urbanisation de type individuel sur ce secteur faisant le lien avec les constructions existantes et proposant une compacité des formes urbaines permettant la mise en œuvre d'une densité moyenne de 20 logements à l'hectare, soit environ 25 logements. »

Il nous semblerait donc cohérent puisque la liaison avec le Gollet est remarquée, que les règles d'urbanisme de cette zone soient transposées à Bertrand Coffat, de manière à rester conforme dans l'esprit au schéma d'aménagement figurant page 13 du rapport de présentation.

Nous constatons que le projet privé dont il est fait mention n'est pas porté par une quelconque AFU, nous en voulons pour preuve le dossier de demande d'un permis d'aménager que vous avez refusé début mars par un arrêté publié sur le site internet de la mairie.

Si ce projet est le résultat des réflexions auxquelles il est fait référence dans l'OAP, nous avons toutes les raisons d'être inquiets, et de vous demander instamment de clarifier votre stratégie sur la question de l'habitat permanent et des modalités de mise en œuvre qui devraient être encadrées par le PLU, ce qui n'est absolument pas le cas.

Ce projet est porté par une personne physique et non par une AFU. C'est un des nombreux motifs de refus, le lotisseur n'étant pas identifié, pas plus que les garanties financières attendues…

Il prévoit la création de 12 lots, pour une surface totale de 10 534 m2, sur une surface totale de la zone de 15 588 m2. Bien entendu le projet ne tient pas compte de la zone de fonctionnalité sur 1AUc, pourtant dessinée sur le plan.

Cela représente au total une surface de plancher de 9113 m2, soit une opération immobilière d'envergure qui pourrait être valorisée au minimum à 100 millions d'euros.

Comment imaginer un instant que cette zone sera consacrée à de l'habitat permanent ?

Prenons l'exemple du lot 4, situé sous la copropriété des Gentianes. La surface du terrain est de 1540 m2, soit 1332 m2 de plancher pour 5 bâtiments. Cela peut donc représenter 5 chalets de moins de 300 m2 pour échapper aux nouvelles règles d'urbanisme en vigueur, conduisant à une densité élevée.

On doit comprendre que le propriétaire de ce lot 4 va loger sa famille, ou louer pour des baux d'habitation principale, en ayant financé un projet d'une valeur d'au minimum 15 millions d'euros ?

Et il faut multiplier ce constat par 12 !

Alors aujourd'hui on peut se rassurer car ce permis d'aménager a été fort heureusement refusé par un service instructeur vigilant.

Mais il révèle les ambitions de certains de vouloir réaliser sur ce terrain un projet immobilier important et très rémunérateur, en contradiction absolue avec les ambitions de développement urbain affichées, et surement pas au service des habitants.

La réalité est bien qu'en l'absence de règles claires et contraignantes, ce n'est pas le schéma idéaliste figurant dans l'OAP, mais la reconduction de la densité du quartier de Manessier qui se profile. Avec une forte probabilité que compte tenu de l'ampleur financière d'un tel projet, des promoteurs viennent épauler les porteurs actuels de ce projet. Qui peut croire que l'on peut régler le problème de l'habitat permanent avec un tel modèle ? Quelles sont les solutions alternatives mises en place dans d'autres lieux pour répondre à cette difficile équation dans un moment durable de raréfaction de l'offre foncière ?

Le PLU est le seul moyen dont vous disposez pour contrecarrer ce type de projet, si vous le souhaitiez, avec des arguments imparables, et ce n'est pas la version que nous avons sous les yeux qui le permettrait. Que devons-nous comprendre ?

Nous vous suggérons éventuellement d'introduire dans le PLU une servitude de résidence principale selon l'article L151-14.1 du code de l'urbanisme. Cette disposition récente donnerait sur cette question un droit de police à la commune et limiterait les appétits. Qu'en pensez-vous ?

Donc depuis le lancement de la procédure en mars 2024, votre refus de régler définitivement ce problème sur Bertrand Coffat- et nous comprenons parfaitement les raisons profondes et locales de cette conduite des opérations (cf le creusement illégal des tranchées dans la zone humide) - nous amènent à espérer le lancement d'une enquête publique début janvier, et probablement un vote par votre conseil municipal juste avant les élections municipales, dans le meilleur des cas.

Nous espérons que vos réflexions actuelles et la réalisation de l'évaluation environnementale dont les objectifs ont été clairement fixés par l'état conduiront à une nouvelle rédaction de cette modification problématique, et qu'on ne reparlera plus de Bertrand Coffat dans le prochain mandat.

Vous pouvez, Monsieur le Maire, compter sur notre vigilance constructive, nous restons à votre disposition et vous prions d'agréer nos salutations distinguées.

Bruno Lebuhotel

Président, pour l'association « les Amis du Gollet et de la Rosière ».