

**Enquête publique  
préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)  
et à la mise en compatibilité  
du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),  
conjointe à une enquête parcellaire,  
relatives à l'aménagement du nouveau  
« Cœur de vie – La Sarraz »  
situé sur le territoire de la commune de GRÉSY-sur-AIX**

***Enquête du 15 avril au 15 mai 2024***



**Enquête organisée par arrêté préfectoral en date du 11 mars 2024**

**Référence auprès du Tribunal Administratif de Grenoble : E 240027/38**

**CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR  
Enquête en vue de la D.U.P. et de la Mise en compatibilité du PLUi**

**François MARIE commissaire enquêteur**

L'enquête publique portant sur l'opération « Cœur de Vie – La Sarraz » qui s'est déroulée du 15 avril au 15 mai 2024 est une étape importante de la démarche engagée par la commune de Grésy-sur-Aix en vue de réaliser une opération urbaine essentielle pour son centre.

Il est utile de rappeler que cette étape fait suite à une longue réflexion menée par les élus, et qui avait initiée par les municipalités précédant celle actuellement aux responsabilités. Ces cinq dernières années, l'équipe actuelle a accéléré et amplifié le processus, et elle a mis en œuvre nombre d'actions de communication, thématiques ou générales, pour expliquer le projet et ses enjeux.

Cette information préalable abondante et diversifiée a visiblement été bien reçue puisque l'enquête publique a vu peu de personnes se manifester en mairie ou par l'un des moyens offerts au public pour formuler une remarque ou une requête.

Cela ne signifie pas pour autant que l'enquête s'est passée dans l'indifférence. Il suffit de se reporter aux chiffres de fréquentation du registre dématérialisé pour constater que l'enquête a suscité un intérêt certain : 770 visites, c'est un chiffre significatif, tout comme les 353 téléchargements de documents accessibles par ce biais. En quelque sorte, on en venu vérifier que le projet mis à l'enquête traduit bien les orientations exposées lors de la phase de concertation. Tant et si bien qu'il n'y a eu qu'une seule observation déposée sur ce registre dématérialisé, ce qui tend à montrer la satisfaction des visiteurs du site informatique.

Pour autant il n'y a pas eu unanimité. Une observation a été formulée sur le registre dématérialisé ; il s'agit d'une demande de bornes d'alimentation de véhicules électriques, et de mise en place d'un panneau d'information. A l'examen, cette demande est sans impact sur la démarche globale et la mise en œuvre du projet, et techniquement simple à réaliser. C'est pourquoi la mairie a indiqué que cette requête pourra être satisfaite sans difficulté.

#### **Des observations de la part de deux familles**

Plus importantes sont les observations portées par deux familles qui sont, il est vrai, très impactées sur le plan foncier, puisque le projet prévoit l'acquisition d'une partie de leur propriété, actuellement non constructible individuellement. C'est après évolution de la réglementation d'urbanisme que les terrains acquis par la commune sur la base de la Déclaration d'Utilité Publique du projet, et mise en œuvre si nécessaire des possibilités du Code de l'expropriation, que les terrains en question sont destinés à accueillir des constructions nouvelles réalisées sous maîtrise d'ouvrage municipale dans le cadre d'ensemble du projet.

Rappelons que ce processus a concerné plusieurs autres propriétaires, avec qui les négociations menées par la collectivité ont abouti à des accords amiables. Pour les deux propriétés restantes, les négociations n'ont pas abouti à ce jour, d'où la demande de D.U.P. du projet, avec la possibilité d'expropriation qui en découle dans le prolongement de la présente enquête publique.

Les représentants des deux familles concernées se sont manifestés durant l'enquête, et je les ai longuement entendus durant deux permanences.

## Le contenu des observations

Je retiens des échanges que les points de vue ne sont pas exactement semblables tant dans la forme que dans le fond :

- pour la famille [REDACTED], l'opposition au processus d'urbanisation est totale, et exprimée avec une certaine rugosité (et c'est un euphémisme) : arguant d'un manque d'information et d'absence de prise de contact de la part de la municipalité, la famille [REDACTED] est par principe opposée au projet qui est perçu comme particulièrement perturbant vis à vis de ses conditions de vie actuelle ; les constructions prévues seraient trop proches de leur habitation, et il y aurait des conséquences dommageables sur l'environnement et le cadre de vie...

- la famille [REDACTED] est plus mesurée, même si là aussi l'urbanisation envisagée est perçue comme perturbatrice par rapport à la situation actuelle.

Trois critiques principales sont formulées vis à vis de la démarche communale :

- un projet de construction pour l'un des enfants se trouverait empêché, ou tout au moins subirait un surcoût perçu comme injustifié au regard des acquisitions opérées par la commune vis à vis de leur patrimoine actuel ;

- il lui faudrait supporter une servitude de passage instaurée sur une voirie privée lui appartenant au profit d'un voisin, alors qu'une autre option pour l'accès à cette propriété serait possible selon elle ;

- enfin est déplorée la proximité des futures constructions par rapport à celles existantes réalisées par la famille.

J'ai rendu compte de ces entretiens à la municipalité dans le cadre d'un Procès-Verbal de synthèse.

Des éléments de réponse de la commune, je retiens que :

- pour le premier cas, la commune estime qu'il est à tout le moins inexact de dire qu'il y a eu déficit d'information, la mairie citant les multiples actions de communication mises en place, les publications distribuées dans la commune, et les courriers d'approche adressés avant celui recommandé avec accusé de réception envoyé dans le cadre de l'enquête.

- il m'a par ailleurs été indiqué qu'une diminution (limitée) de l'emprise sur la propriété [REDACTED] est envisageable.

- la mairie est toujours en négociation avec cette famille [REDACTED] sur la question du projet foncier envisagé comme sur celle de la solution à mettre en œuvre pour assurer de façon satisfaisante l'accès à la propriété d'un voisin.

D'une manière générale, la mairie ne cache pas que l'intégration des terrains compris dans ce secteur de la commune est nécessaire pour la cohérence d'ensemble du « Cœur de vie » ; elle rappelle que ces terrains sont actuellement inconstructibles pour des projets individuels, et qu'avec la Mise en compatibilité du PLUi le projet permettra l'équipement et la revente de ces terrains destinés à être desservis par une voirie et des réseaux nouveaux.

Enfin la mairie met en avant la condition primordiale de la faisabilité du projet qu'elle entend réaliser, à savoir la recherche de l'équilibre financier de l'opération.

## Quelques constats

Suite à ces rappels, je dois faire les observations suivantes qui étayeront mes conclusions :

- il me semble difficile de croire que résidant à Grésy-sur-Aix on n'ait pas entendu parler des actions de communication et de concertation, sous des formes très diversifiées, qui ont été mises en œuvre par la municipalité (réunions, présentations, documents écrits...), sauf à, par principe, refuser de voir et entendre ces communications.

- il est contradictoire de se plaindre d'être em(bêté) « depuis des décennies » « avec les principes de l'écologie », et faire observer qu'une haie de son terrain « présenterait potentiellement des essences rares » et douter qu'une étude environnementale ait été faite. (pour information, le dossier présenté à l'enquête comportait une étude environnementale de 74 pages, et la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), consultée à deux reprises, a donné son feu vert) ;
- force est de constater que la mairie et ses représentants ont tenté d'engager le dialogue de façon « classique », par des correspondances qui sont restées sans suite concrète ; si comme cela m'a été dit durant la dernière permanence, la famille [REDACTED] devait faire appel à un avocat, cela aurait peut-être l'avantage de pouvoir enfin commencer la négociation.
- des échanges sont en cours entre la famille [REDACTED] et la municipalité, dont il convient d'attendre le résultat.

En tant que commissaire enquêteur, mon rôle n'est pas de trancher en quoi que ce soit le conflit entre la famille [REDACTED] et la municipalité.

Mon rôle n'est pas plus de m'immiscer, et encore moins prendre une position arbitrale, dans une négociation qui est engagée et non encore aboutie avec la famille [REDACTED].

Mon rôle est de veiller au bon déroulement de l'enquête publique ouverte par l'arrêté préfectoral du 11 mars, et à cet égard le rapport que j'ai établi au terme des constats que j'ai pu opérer est clair : **l'enquête a été conduite de façon parfaitement régulière**. Ceci vaut pour la forme. Et sur le fond, la question qui se pose à moi est de formuler un avis d'ensemble sur le projet, avant que M. le Préfet de ne statue sur la demande visant à déclarer le projet d'Utilité Publique, avec pour conséquence d'engager la Mise en compatibilité du PLUi de Grand Lac.

Ainsi,

Considérant que la réalisation du projet de « Cœur de Vie » a pour finalité de créer un centre de ville en aménageant un emplacement central rapprochant les 28 hameaux et quartiers de Grésy-sur-Aix, et ce faisant, d'apporter un peu plus de cohésion urbaine au territoire communal,

Considérant que le projet permettra à la fois la réalisation de logements destinés à plusieurs catégories sociales, avec des formes diversifiées (collectifs et individuels), et des locaux à usages divers, avec concomitamment la réalisation de voiries elles aussi variées pour répondre aux différents usages : automobiles certes, mais également mobilités douces et piétonnes, le tout avec des espaces végétalisés et plantés prévus dès l'origine ;

Considérant que la genèse du projet a été l'occasion de multiples actions de présentation et d'explication, la dernière modalité mise en œuvre étant précisément l'enquête publique conduite du 15 avril au 15 mai 2024, dont le dossier comprenait les documents d'études préalables ;

Considérant que l'enquête publique, qui a offert de multiples possibilités de s'informer et d'exprimer avis et critiques, n'a donné lieu qu'à trois observations, ce qui autorise à considérer que le projet est arrivé à un moment de consensus effectif ;

Considérant les deux observations enregistrées, nettement négative pour la première, et réservée en l'état dans l'attente du résultat d'une négociation en cours pour la seconde, peuvent être entendues et comprises dans leur principe dans la mesure où la réalisation du projet impactera les propriétés des deux intervenants, et se traduira par des emprunts fonciers d'une certaine importance qui modifieront nettement la consistance et l'environnement immédiat de ces propriétés une fois le projet réalisé ;

Considérant néanmoins que le classement au PLUi actuellement en vigueur des propriétés concernées ne permet pas d'y réaliser de nouvelles constructions, ceci en particulier pour la seconde propriété ;

Considérant qu'une fois la PLUi adapté, le projet aura certes pour effet de permettre la construction d'habitations individuelles nouvelles sur des terrains jusqu'à présent non bâtis (en observant que cette caractéristique a été la même à l'époque de la construction des résidences des deux familles intervenantes) ;

Considérant que sur les terrains issus des deux propriétés concernées, il est prévu des constructions individuelles, avec des volumétrie et des hauteurs limitées, et donc compatibles avec celles des constructions existantes des deux familles ;

Considérant de façon plus globale que le développement de Grésy-sur-Aix doit être contenu dans l'enveloppe urbaine actuelle et à sa proximité immédiate, de façon à éviter un étalement urbain plus dommageable ;

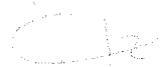
Considérant à partir de là que l'intégration d'une partie des propriétés concernées dans le périmètre du « Coeur de vie » permettra la réalisation d'une opération d'urbanisme graduée allant du bâtiment culturel en cours de construction, qui sera le marqueur de la centralité de Grésy-sur-Aix, suivi à l'Est d'un secteur de bâtiments collectifs comprenant plusieurs étages, pour s'achever plus à l'Est encore par un secteur d'habitat individuel complétant des habitations existantes construites à l'époque sans plan d'ensemble ;

Je donne un **AVIS FAVORABLE** à la Déclaration d'Utilité Publique du projet « Coeur de Vie »  
et à la Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Grand Lac

assorti de **deux recommandations** :

- 1 - S'agissant de la propriété [REDACTED] :
  - envisager une réduction (à définir) de la partie de la parcelle empruntée à la propriété, de façon à dégager un peu plus la terrasse existante vers le Sud.  
(au surplus, il serait judicieux de limiter au strict nécessaire les abattages d'arbres existants sur la partie de parcelle à incorporer dans le périmètre de l'opération (en particulier un cerisier, qui pourrait néanmoins être quelque peu élagué car trop haut) ; il serait d'ailleurs peut-être pertinent d'examiner le moment venu avec les acquéreurs des parcelles de ce secteur le sort des autres arbres présents sur la parcelle plutôt que de raser a priori, sachant que le caractère arboré de ce secteur est un atout appréciable).
  
- 2 - S'agissant de la propriété [REDACTED] :
  - poursuivre la négociation concernant la possibilité de réserver un terrain destiné à la construction d'une habitation, demande qui me paraît marquée par une certaine légitimité, et examiner la possibilité de substituer à l'instauration d'une servitude de passage sur la petite voie privée existante une autre option permettant de desservir la propriété qu'il convient de ne pas enclaver.  
(enfin la question de la zone plantée souhaitée en limite Est du périmètre d'opération ne me paraît pas essentielle, dans la mesure où la façade Ouest de la maison [REDACTED] ne comporte qu'une fenêtre (de chambre ou de bureau ?) et une porte de garage).

A Sallanches, le 10 juin 2024  
Le commissaire enquêteur

  
François MARIE