

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE

REVISION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

SAINTE HELENE SUR ISERE



Enquête publique

TA N° E 23000137/38

du 16 octobre 2023 au 18 novembre 2023

Rapport du Commissaire Enquêteur

LARROQUE Françoise – Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

1	LE CONTEXTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	1
1.1	La commune et son évolution	1
1.2	La révision du PLU : pourquoi et avec quels objectifs ?.....	2
1.3	Cadre juridique	3
2	LA REVISION ALLEE N°1 DU PLU	3
2.1	Contenu de la révision allégée n°1	3
2.1.1	Secteur du cornillon : changement de destination de 2 constructions	4
2.1.2	Secteur de la Perrière.....	5
2.1.3	Secteur du Villaret	6
2.1.4	Secteur de Nant Perrin	6
2.1.5	Le règlement.....	7
2.2	Analyse du commissaire enquêteur relative au dossier de révision n°1 du PLU	7
2.2.1	Sur la forme	7
2.2.2	Sur le fond	7
3	CONSULTATIONS PREALABLE A L'ENQUETE	8
3.1	Concertation préalable du public.....	8
3.2	Composition du dossier d'enquête publique	8
4	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	9
4.1	Désignation du Commissaire Enquêteur	9
4.2	Modalités d'organisation de l'enquête.....	10
4.2.1	Réunion avec le maître d'Ouvrage.....	10
4.2.2	Visites des lieux.....	10
4.3	Déroulement de l'enquête	10
4.4	Information effective du Public.....	11
4.5	Clôture de l'enquête et rapport comptable des observations	12
4.6	Procès-Verbal de synthèse - mémoire en réponse du Maire	12
5	ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REPONSE EN MEMOIRE DU MAIRE	12
5.1	Avis des personnes Publiques Associées (PPA) et Personnes Publiques Consultées (PPC).....	12
5.1.1	Consultation et avis recueillis	13
5.1.2	Examen conjoint des PPA en réunion du 13 septembre 2023.....	15
5.2	Observations du Public	17
5.3	Observations et analyse du commissaire enquêteur	19
5.3.1	Sur le fond	19
5.3.2	Sur la forme	20
6	SYNTHESE ET CONCLUSIONS	20

1 LE CONTEXTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1 La commune et son évolution

La commune de Sainte Hélène sur Isère se localise à environ 10 kms de la ville d'Albertville, en rive gauche de l'Isère. Elle présente une situation attractive du fait de sa proximité immédiate du bassin d'emploi d'Alberville et d'une proximité rapprochée mais moindre, du bassin chambérien.

Elle s'implante, sur 14,5 km² environ, et s'étend en partie basse sur la plaine alluviale de l'Isère d'altitude 300m environ et culmine à 2 294 m en crête qui la sépare de la commune d'Essert-Blay.

C'est une commune dont le territoire reste encore très rural, mais qui voit se développer une urbanisation récente en liaison avec le développement de la vallée de l'Isère.

Elle compte :

- une importante zone commerciale dans la plaine de l'Isère , de 80 entreprises représentant 500 à 600 emplois
- un village et des hameaux à flanc de coteau, qui dominant la plaine, où se développe l'urbanisation.
- une zone de montagne au-delà.

Elle compte une population de 1200 habitants au dernier recensement de 2020, population en forte croissance depuis les années 1980 et en constante augmentation, répartie entre le centre village et une dizaine de hameaux-lieux-dits.

Son urbanisation est gérée :

- à l'échelle du territoire par le SCoT « ARLYSÈRE » qui couvre 39 communes, approuvé le 9 mai 2012 et ayant fait l'objet d'une modification n°1 approuvée en date du 27 septembre 2018. Le Scot structure le territoire urbain autour de quatre niveaux de centralités où la croissance des logements et l'implantation des services, équipements, commerces seront privilégiées, afin que de nouveaux ménages s'y implantent prioritairement. Sainte Hélène sur Isère est répertoriée au SCoT en « pôles relais », qui constituent les polarités de niveau 2, structurant le territoire et permettant la juste proximité.
- A l'échelle locale, par le PLU de la commune approuvé le 20 juin 2019 ayant fait l'objet d'une modification simplifiée en date du 14 février 2020.

La commune de Sainte Hélène sur Isère est, par ailleurs, classée en « zone Montagne » au titre de l'urbanisme et fait l'objet d'un PIZ, cartographie des risques d'origine naturelle sur la commune dans les zones présentant des enjeux (déjà urbanisées ou urbanisables...), qui sont autant de contraintes pour l'urbanisation.

La commune de Sainte Hélène sur Isère a conservé, comme la Loi le permet, la compétence urbanisme. Elle est l'autorité organisatrice de la révision simplifiée du PLU du PLU, objet de l'enquête publique.

Globalement, la commune de Sainte Hélène sur Isère présente une attractivité, compte tenu de sa proximité d'Alberville, tout en offrant à ses habitants une ambiance rurale et paysagère de qualité. L'enjeu du PLU réside dans la réponse à apporter à la fonction de « pôle relais » de niveau 2 du Scot tout en maîtrisant le développement, d'une part, maintenant le caractère rural de la commune d'autre part et affirmant, enfin, une structure de village.

1.2 La révision du PLU : pourquoi et avec quels objectifs ?

La commune de Sainte Hélène sur Isère dispose aujourd'hui d'un Plan Local d'Urbanisme .

Ce document doit aujourd'hui évoluer pour répondre aux besoins de développement et d'aménagement de la commune.

La commune doit faire face à :

- une réduction des zones constructibles pour répondre aux récentes lois sur l'environnement : 12 ha en 2019 et 6ha actuellement,
- une pression foncière qui en découle avec un renchérissement important du foncier qui, couplé à l'inflation, aux taux bancaires ... rendent beaucoup plus difficile la rénovation du bâti ancien,
- la nécessité de pouvoir offrir des logements aux jeunes qui travaillent localement et souhaitent s'installer sur la commune, la demande étant forte.

Il est donc important d'ouvrir à l'urbanisation des espaces permettant la construction de logements accessibles et autorisant une certaine densité.

Le PLU actuel dispose d'une zone d'urbanisation future AUc en rive gauche du Nant Perrin qui ne peut donner lieu à une ouverture rapide du fait de l'absence de maîtrise du foncier.

Il est donc envisagé de créer dans ce même secteur, en rive droite du Nant Perrin, une zone AUb avec OAP à vocation d'habitat (14 à 18 logements), sur un tènement foncier dont l'urbanisation à court terme est possible. Ce tènement est classé au PLU en vigueur en Nd

Quelques autres évolutions sont apportées : passage de zone Aa en Ab, création et modification d'ER, changement de destination de bâti existant.

Cette révision constitue l'opportunité de réfléchir à un développement de la commune à moyen terme, équilibrée et pérenne pour sa population actuelle et future, en permettant de :

- Soutenir la croissance démographique, en compatibilité avec les dispositions du SCoT,
- Mener une politique de l'habitat adaptée et permettant notamment au jeunes de rester sur la commune,
- Assurer une urbanisation la plus économe possible en foncier, dans une logique de développement durable,
- Rechercher des formes urbaines permettant une certaine densité, tout en restant adaptées à la structure de la commune (petit habitat collectif, volumétrie,...)
- Tenir compte de la nécessité de préserver les continuités écologiques et les secteurs de biodiversité,
- Prendre en compte les risques et les nuisances.

La révision simplifiée n°1 du PLU conduit ainsi, à **une affectation des sols et de l'espace communal correspondant à une volonté de développer la commune par renforcement et densification du chef-lieu, valorisation du bâti existant, préservant ainsi les espaces naturels et agricoles dans un souci de développement durable.**

1.3 Cadre juridique

La création d'une zone AUb en rive droite du Nant Perrin conduisant à une réduction de la zone naturelle, sans pour autant porter atteinte aux orientations du PADD, nécessite une révision dite « allégée » du PLU, en application de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme.

Le conseil municipal de Sainte Hélène sur Isère a, dans sa délibération n°2023-15, en date du 2 mars 2023, engagé la révision allégée n°1 du PLU et fixé les modalités de la concertation.

Par avis conforme n°2023-ARA-AC-3066, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) n'a pas soumis la révision allégée n°1 du PLU à évaluation environnementale.

Par délibération n°2023-41, en date du 06 juillet 2023, le conseil municipal a décidé de ne pas soumettre la procédure à évaluation environnementale.

Par délibération n°2023-42, en date du 6 juillet 2023, le conseil municipal, a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision allégée n°1 du PLU.

La révision allégée n°1 du PLU arrêté a été notifiée pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) et Concernées (PPC) en date du 21 juillet 2023 et la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF) a été saisie le 23 juillet 2023.

L'examen conjoint de la révision allégée du PLU avec les PPA a eu lieu en réunion le 13 septembre 2023.

Par arrêté n°23-212-01 du 25 septembre 2023, le maire de Sainte Hélène sur Isère a prescrit l'enquête publique relative à la révision allégée n°1 du PLU.

L'enquête publique est régie par le Code de l'Environnement, et notamment par les articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-33 du Code de l'environnement concernant les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'Autorité Compétente pour prendre la décision, en l'occurrence le conseil municipal de Sainte Hélène sur Isère..

A l'issue de l'enquête publique, la révision allégée n°1 du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des observations du public, des Personnes Publiques Associées (PPA), des Personnes Publiques Consultées (PPC) et du commissaire enquêteur est approuvée par l'Autorité Compétente.

2 LA REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU

Pour l'élaboration de la révision allégée n°1 du PLU, la commune s'est adjoint les compétences du cabinet d'urbanisme « Agence Rossi ».

2.1 Contenu de la révision allégée n°1

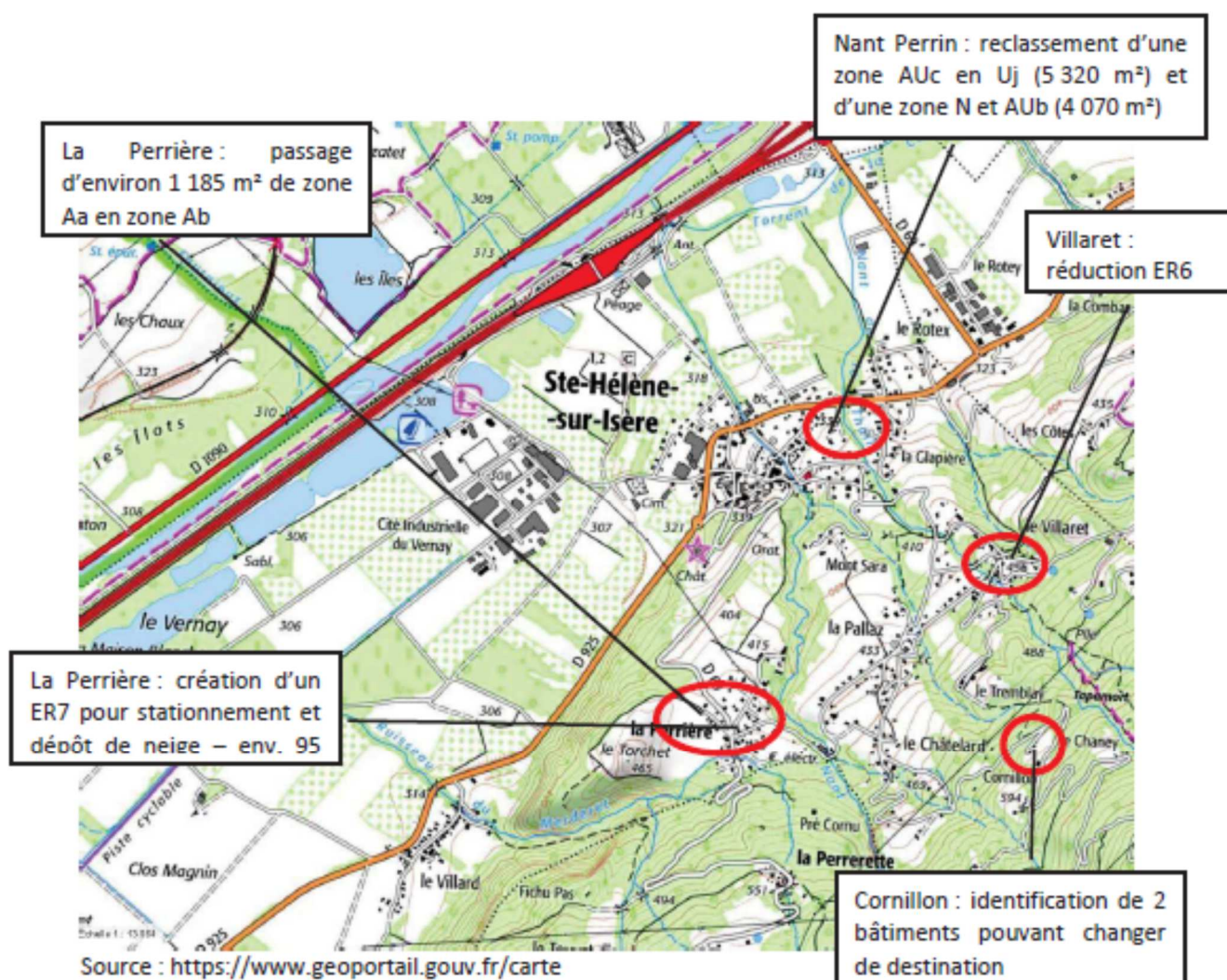
La révision allégée n°1 du PLU porte sur les points suivants :

- **Zonage**
 - Cornillon : Identification de deux bâtiments pouvant changer de destination
 - La Perrière : Classement de terrains de zone Aa (Secteur destiné à la protection des terres agricoles et du paysage) en zone Ab (Secteur agricole dans lequel les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles peuvent trouver place).
Création d'un emplacement réservé à La Perrière
 - Villaret : Réduction de l'emplacement réservé n°6

- Nant Perrin : suppression de la zone AUc du Nant Perrin et création d'une zone AUB en rive droite du Nant Perrin, avec rédaction d'une OAP ; la dénomination du secteur Uj est revue.
- **Règlement** : adaptation du règlement des zones destinées aux activités économiques.

En conséquence, sont modifiés :

- Le plan de zonage,-
- Les orientations d'aménagement et de programmation,
- Le règlement



2.1.1 Secteur du cornillon : changement de destination de 2 constructions

Cela concerne 2 bâti en zone Ab :

- L'ancienne grange implantée sur la parcelles D 1402, ayant déjà évolué vers différents usages : miellerie, atelier de menuiseries notamment,

- L'ancien bâtiment agricole de la parcelle D 716 dans lequel se trouvait déjà une pièce d'habitation.

Deux constructions voisines comptent déjà 3 logements pour l'une et 1 logement pour l'autre.

Ce groupement bâti est desservi par le réseau d'eau potable et d'électricité. L'assainissement est non collectif.

Le changement de destination permettra de créer environ deux logements sans consommation d'espaces agricoles ou naturels.

Aucun bâtiment d'élevage n'est recensé à proximité.

L'analyse des incidences environnementales met en évidence :

- Une absence de risques naturels,
- Des incidences faibles pour la biodiversité,
- Des incidences limitées pour le paysage, étant donné que les constructions existent,
- Une incidence nulle pour l'agriculture

2.1.2 Secteur de la Perrière

• Création de l'ER7 d'environ 95 m² à la Perrière

Le terrain sur lequel est prévu l'emplacement réservé n°7 est un pré de fauche en zone UC : parcelle C949 pour partie.

L'emplacement se localise le long de la voie qui relie le hameau de la Perrière au chef-lieu et a pour vocation d'organiser le stationnement et le stockage de la neige.

• Création d'une zone Ab d'environ 1 185 m² pour la construction d'un bâtiment agricole

en réponse aux besoins d'un pépiniériste produisant des sapins de Noël dont l'exercice de l'activité dans de bonnes conditions nécessite un espace de conditionnement des sapins et un stockage de matériel.

Les parcelles concernées (ZM 78 et 79 pour partie) sont actuellement classées en zone Aa (protection des terres agricoles et des paysages) et utilisées pour du stockage de matériel à l'air libre.

Sont concernées 960m² hors chemin d'accès aux parcelles agricoles.

L'analyse des incidences environnementales met en évidence :

- Une absence de risques naturels,
- Des incidences paysagères faibles,
- Une incidence concernant la consommation d'espaces agricoles limitée mais cependant forte et positive concernant l'activité agricole.

2.1.3 Secteur du Villaret

L'emplacement réservé n°6, destiné à du stationnement, d'une superficie actuelle de 339 m² empiète sur l'accès et le jardin d'agrément d'une maison.

Il est réduit de 95 m² afin de ne pas nuire à celle-ci.

Cette réduction est sans incidences sur les éléments environnementaux.

2.1.4 Secteur de Nant Perrin

Le secteur de Nant Perrin fait l'objet, dans le PLU en vigueur, en rive gauche du ruisseau, d'une zone d'urbanisation future AUc, à vocation d'habitat, de 5 320 m², avec OAP prévoyant la réalisation de 20 à 24 logements. Son urbanisation s'avère difficile du fait d'une maîtrise foncière complexe (multi propriétaires).

La révision simplifiée n°1 prévoit de déclasser cette zone AUc en zone UJ (secteur cultivé à vocation de jardins), inconstructible, dans la continuité de la zone UJ existante portée ainsi à 1,3 ha et de créer une zone AUb en rive droite du Nant Perrin, d'une superficie de 4 070 m² avec OAP à vocation d'habitat, pour la réalisation de 14 à 18 logements

L'urbanisation est possible à court terme, du fait d'un seul propriétaire foncier.

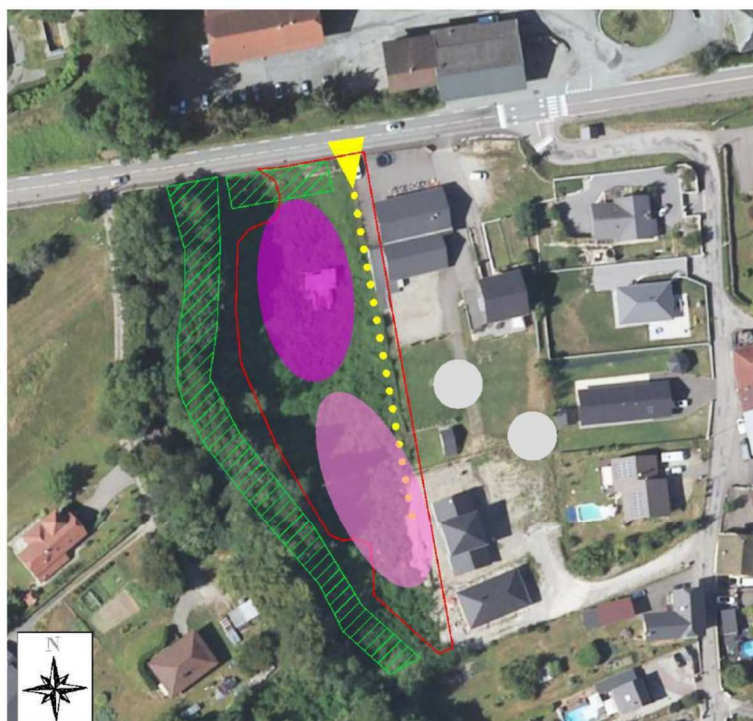
L'accès et débouché sur la RD 925 sont désormais possibles du fait d'une limitation de la vitesse de circulation sur la RD à 30 km/h de part et d'autre du pont sur le Nant Perrin.

Le terrain en dénivelé et les gabarits des constructions voisines existantes autorisent des constructions de niveau R+2+c en partie nord et de niveaux moindres (R+1+c) en partie haute.

Le tènement foncier est actuellement classé au PLU en vigueur en zone N : il est partiellement soumis à l'aléa crue torrentielle, associé ou non à des coulées boueuses, dont le phénomène est qualifié de rare et l'intensité prévisible faible. Les constructions sont autorisées moyennant la mise en œuvre de recommandations.

L'OAP prévoit un traitement paysager en limite de la RD 925.

A noter la présence d'arbres de hautes tiges composant la ripisylve du Nant Perrin, ripisylve exclue du périmètre de la zone AUb.



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès
-  Voirie de desserte
-  Habitat de hauteur R+2+c max
-  Habitat de hauteur R+1+c max
-  Traitement paysager

L'analyse des incidences environnementales mettent en évidence :

- Pour le déclassement de la zone AUc en UJ : une absence de risques naturels, une incidence faible concernant les milieux naturels, une incidence positive concernant le paysage, le tènement foncier déclassé le long de la RD 925 étant bien visible dans le paysage immédiat et une incidence positive également pour la conservation des espaces agricoles.
- Pour le classement en AUb d'une partie de la zone N : une incidence limitée sur les milieux naturels (tènement récemment défriché), une incidence paysagère forte mais qui restera toutefois limitée du fait du traitement paysager présent le long de la RD 925, une incidence nulle sur les risques naturels (le périmètre évite le linéaire soumis à risque fort le long du ruisseau), une incidence faible sur l'usage agricole, le tènement concerné étant enclavé dans l'urbanisation et sans grand intérêt agronomique.

2.1.5 Le règlement

Le règlement est complété des éléments suivants :

- les décharges et les dépôts de véhicules, épaves ou non, à l'air libre sont interdits en zones Uea, Ubc et AUe
- Zone Ue uniquement : les décharges et les dépôts de véhicules, épaves ou non, sont autorisés à la condition d'être dans des locaux fermés et que toutes les dispositions soient prises pour limiter la pollution des sols et des eaux souterraines,
- Zone UJ : secteur cultivé dont à vocation de jardin, inconstructible

2.2 Analyse du commissaire enquêteur relative au dossier de révision n°1 du PLU

2.2.1 Sur la forme

Le dossier d'enquête publique comporte toutes les pièces réglementaires.

Les modifications apportées au PLU en vigueur sont notées en rouge, ce qui permet une lecture facile.

Elles sont traitées de façon très claires et accompagnées de plans et de photos.

Les pièces du PLU en vigueur non modifiées sont disponibles sur CD et peuvent être consultées par le public sur le poste informatique mis à sa disposition.

Les lecteurs de CD étant de plus en plus rares sur les ordinateurs, j'ai demandé que ces pièces non modifiées du PLU me soient fournies sur une clé USB, ce qui a été fait.

2.2.2 Sur le fond

Se reporter au chapitre 4.3 « Observations et analyse du Commissaire Enquêteur ».

3 CONSULTATIONS PREALABLE A L'ENQUETE

3.1 Concertation préalable du public

La concertation a pour objectif de fournir une information claire sur la révision du PLU tout au long de son élaboration et d'offrir au plus large public, la possibilité de s'exprimer et d'exposer ses attentes et ses idées.

La concertation a été organisée selon les modalités suivantes, définies par la délibération n°2023-15 du conseil municipal, en date du 2 mars 2023 :

- **Mise à disposition d'un registre en** mairie pour recueillir les avis, idées et propositions,
- **Possibilité d'écrire à M. le maire** de Sainte Hélène sur Isère,

Et ce, durant toute la durée des études nécessaire à la mise au point du projet de révision « allégée » du PLU et jusqu'à l'arrêt du projet.

La municipalité s'est réservé la possibilité de mettre en place tout autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

La concertation du Public a été ouverte le 2 mai 2023 jusqu'au 6 juillet 2023 et s'est traduite par :

- **4 observations** portées au registre,
- **Aucun courrier** reçu en mairie,

Le bilan de la concertation de la délibération du conseil municipal en date du 6 juillet 2023 fait état de :

- Deux observations concernant l'extension de zones constructibles sur les zones agricoles ou naturelles ne pouvant être prises en compte, car hors objectifs définis par la délibération du 2 mars 2023,
- 1 demande de changement de destination d'un bâtiment ne pouvant pas être prise en compte du fait de son insuffisance d'équipements pour être desservi correctement,
- 1 demande de suppression de l'emplacement réservé n°4 destiné à répondre aux besoins de stationnement du hameau du Villard qui ne peut être, de ce fait, supprimé.

Ces observations relèvent d'intérêt privés. Aucune observation d'intérêt général n'a été formulée.

La concertation préalable du public effectuée a été conforme aux modalités définies par délibération du Conseil Municipal du 2 mars 2023 .

3.2 Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique répond aux exigences réglementaires et comporte:

Un registre papier de recueil des observations du public

OA. Pièces administratives

1	Délibération n°2023-15 du conseil municipal en date du 2 mars 2023 engageant la révision allégée n°1 du PLU et sa publicité
2	Avis conforme n°2023-ARA-AC-3066 de la Mission régionale d'Autorité Environnementale du 23 mai 2023
3	Délibération n°2023-41 du conseil municipal en date du 6 juillet 2023 décidant de ne pas soumettre la procédure à évaluation environnementale et sa publicité

4	Délibération n°2023-42 du conseil municipal en date du 6 juillet 2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°1 du PLU
5	Décision n°E23000137/38 du 06 septembre 2023 du tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur et son suppléant
6	Arrêté n°23-212-01 du 25 septembre 2023 prescrivant l'enquête publique
7	Avis d'enquête publique et publicités dans la presse

OB Pièces relatives à l'enquête publique

1	Note de présentation non technique
2	Mention des textes régissant l'enquête
3	Mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le plan
4	Bilan de la concertation
5	Etude d'impact, évaluation environnementale ou décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement
6	Avis des PPA et autres organismes consultés- réunion d'examen conjoint

Pièces relatives au projet de révision allégée du PLU

Seules les pièces modifiées du PLU en vigueur sont imprimées, les pièces non modifiées, sont, elles jointes au dossier d'enquête sur CD.

1 C.	Notice
3	Orientation d'aménagement et de programmation
4	Règlement écrit- règlement graphique- chef-lieu et ZAE- règlement graphique- bâti de versant.

4 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4.1 Désignation du Commissaire Enquêteur

En date du 6 septembre 2023, le Tribunal Administratif de Grenoble a désigné Madame Larroque Françoise, comme commissaire enquêteur et M. Goulven, comme commissaire suppléant, pour l'enquête E 23000137/38 relative à «*la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte Hélène sur Isère (Savoie)*».

Contact a été pris avec la mairie de Sainte Hélène sur Isère qui m'a transmis par voie électronique, le dossier de révision arrêté, les délibérations relatives à l'élaboration du PLU ainsi que les avis des personnes Publiques Associées ou consultées.

J'ai demandé à être destinataire du projet d'arrêté d'ouverture d'enquête publique avant signature, ainsi que des avis d'information et publications dans la presse avant diffusion, ce qui a été fait par voie électronique.

4.2 Modalités d'organisation de l'enquête

En date du 25 septembre 2023, Monsieur le Maire de Sainte Hélène sur Isère a prescrit par arrêté n°23-212-01 l'ouverture de l'enquête publique portant sur la révision allégée n°1 du PLU.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 16 octobre 2023 – 9h au samedi 18 novembre 2023 12H, soit durant 34 jours consécutifs, pour tenir compte des vacances scolaires de la Toussaint.

4.2.1 Réunion avec le maître d'Ouvrage

Une réunion en vue de la préparation de l'enquête publique a eu lieu en mairie de Sainte Hélène sur Isère le 18 septembre 2023. Etaient présents:

- -Mairie: Monsieur TAVEL Daniel , Maire , Monsieur BRISON Gérard, 4^{ème} adjoint, en charge du développement durable.
- Moi-même.

Monsieur le Maire a présenté le contexte de l'élaboration du PLU et il a été décidé des modalités pratiques de l'enquête publique, à savoir:

- Mise à disposition du dossier et d'un registre d'enquête papier en mairie de Sainte Hélène sur Isère, siège de l'enquête publique,
- Mise à disposition du dossier d'enquête publique dématérialisé sur le site Internet de la Mairie,
- Mise en place d'un mail dédié à l'enquête publique,
- 4 permanences du commissaire enquêteur,
- Mise à disposition d'un poste informatique de consultation du dossier d'enquête publique en mairie,
- Affichage de l'avis d'information et publications dans la presse légale.
- L'information du public de l'enquête publique par flyers distribués dans les boîtes aux lettres au démarrage de l'enquête publique, évoquée lors de cette réunion, n'a ensuite pas été mise en œuvre.
- Publication de l'enquête publique sur le panneau déroulant implanté place de l'Eglise.

J'ai veillé avant l'ouverture de l'enquête publique aux publications et affichages en temps et en heure, à la mise en ligne du dossier d'enquête publique dans sa totalité lors de l'ouverture de l'enquête ainsi qu'à la mise en ligne sur le site de la mairie des observations reçues par mail.

4.2.2 Visites des lieux

Une première visite de reconnaissance de terrain, avec M. le maire a été réalisée à l'issue de la réunion précédemment citée.

J'ai complété cette visite des lieux par des reconnaissances de terrain ultérieures au fur et à mesure des observations reçues du public.

4.3 Déroulement de l'enquête

L'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique ont été paraphées et signées par moi, avant ouverture de la permanence le 6 octobre 2023.

L'enquête s'est déroulée pendant 34 jours consécutifs pendant lesquels, les pièces du dossier et le registre d'enquête à feuillets non mobiles, ont été tenus à la disposition du public aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie de Sainte Hélène sur Isère.

Je me suis tenue à la disposition du Public, en mairie de Sainte Hélène sur Isère:

-Le lundi 16 octobre 2023 de 9h à 12h ,

- Le vendredi 27 octobre 2023 de 16 h à 19 h,
- Le mercredi 8 novembre 2023 de 16 h à 19 h,
- Le samedi 18 novembre 2023 de 9 h à 12 h,

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles (salle attribuée permettant la confidentialité...) et dans un climat serein.

Aucun problème n'est à signaler.

4.4 Information effective du Public

L'information du public s'est faite par :

Parution dans la presse :

Première insertion :

- Le Dauphiné Libéré du mercredi 27 septembre 2023
- L'Essor Savoyard du jeudi 28 septembre 2023
- La Savoie du jeudi 28 septembre 2023

Deuxième insertion :

- Le Dauphiné Libéré du mardi 17 octobre
- L'Essor Savoyard du jeudi 19 octobre 2023
- La Savoie du jeudi 19 octobre 2023

Affichage

L'enquête publique a fait l'objet d'une publicité par affichage aux lieux habituels d'affichage municipaux de la commune, comme visualisé en annexe 1.

Un affichage complémentaire a été fait durant toute la durée de l'enquête sur le panneau d'affichage déroulant de la commune implanté chemin des Moulins à proximité de l'église.

Internet

Une information complémentaire a été faite sur le site internet de la mairie de Sainte Hélène sur Isère.

Arrêté d'ouverture d'enquête, avis d'information et dossier d'enquête ont été consultables et téléchargeables sur le site internet de la mairie: <http://ste-helene-sur-isere.fr>

Par ailleurs, un mail dédié à l'enquête publique a été ouvert pour recevoir les observations du Public : commissaire-enqueteur@stehelenesurisere.fr

Un poste informatique avec un accès gratuit au site Internet de la commune a été mis à la disposition du public en mairie aux jours et heures d'ouverture habituels.

Les observations reçues par mail ont été mises en ligne, au fur et à mesure de leur arrivée, sur le site Internet de la commune.

Commentaires du commissaire enquêteur

J'ai veillé à ce que la totalité des pièces du dossier d'enquête publique papier soient mises sur le site internet cité précédemment.

Les affiches règlementaires au format A2 et de couleur jaune étaient bien visibles et attiraient l'attention.

4.5 Clôture de l'enquête et rapport comptable des observations

Le 18 novembre 2023, j'ai procédé à la clôture de l'enquête publique par signature du registre d'enquête de la Mairie de Sainte Hélène sur Isère, et pris possession du registre et documents qui m'étaient adressés.

Le Public s'est exprimé durant l'enquête :

- 7 personnes sont venues aux permanences. Parmi ces personnes, une n'a pas fait d'observation écrite, sa venue étant liée à un simple besoin d'information
- 3 observations écrites ont été portées au registre d'enquête de la Mairie,
- 2 mails ont été réceptionnés à l'adresse mail affectée,

Les mails et les documents associés ont été mis en ligne sur le site Internet de la mairie afin d'être portés à la connaissance du public.

Au total, l'enquête publique a donc généré 5 observations.

4.6 Procès-Verbal de synthèse - mémoire en réponse du Maire

L'analyse des observations du public, des personnes Publiques Associées, et mes propres observations ont fait l'objet d'un PV de synthèse présenté en réunion en mairie en date du 22 novembre 2023, joint en annexe, à laquelle participaient :

- Monsieur Daniel TAVEL Maire de Sainte Hélène sur Isère,
- Moi-même.

Le PV de synthèse reprend les observations des PPA et du Public ainsi que mes propres observations issues de l'analyse des documents de la révision du PLU soumis à l'enquête publique .Il es joint en intégralité en annexe 2 et repris dans le chapitre 5.

Le PV de synthèse a fait l'objet d'un mémoire en réponse de la part de la mairie en date du 28/11/2023, joint en intégralité en annexe 3. Le mémoire apporte des réponses aux observations du public, des PPA et à mes propres observations. Elles ont été intégrées au chapitre 5 également.

5 ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REPONSE EN MEMOIRE DU MAIRE

5.1 Avis des personnes Publiques Associées (PPA) et Personnes Publiques Consultées (PPC)

Les avis, remarques, recommandations et réserves sont visualisés dans les tableaux ci-dessous, avec les commentaires de la mairie notés au PV de la réunion d'examen conjoint d'une part et ceux du commissaire enquêteur d'autre part.

5.1.1 Consultation et avis recueillis

La révision du PLU, règlementairement, a été adressée aux Personnes Publiques Associées (PPA) et Personnes Publiques Consultées (PPC) par courrier en date des 19, 20 et 21 juillet 2023, sollicitant leur avis dans un délai de 2 mois à dater de la réception.

La liste des personnes consultées et leurs avis sont présentés dans les tableaux ci- après :

ORGANISME	Avis reçu le	Avis
Préfecture		Avis tacite par absence de réponse
DDT		Cf PV de réunion d'examen conjoint de la révision allégée du 13/09/2023
Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes		Avis tacite par absence de réponse
Conseil Départemental	4/10/2023	Cf tableau page suivante
CCI	2/08/2023	Cf tableau page suivante
Chambre des Métiers		Avis tacite par absence de réponse
Chambre Agriculture Savoie Mont Blanc		Cf PV de réunion d'examen conjoint de la révision allégée du 13/09/2023
Chambre d'Agriculture		Avis tacite par absence de réponse
CA Arlysère		Cf PV de réunion d'examen conjoint de la révision allégée du 13/09/2023
INAO	01/08/2023	Cf tableau page suivante
Centre Régional de la Propriété Foncière CRPF		Avis tacite par absence de réponse
Communes consultées: Aiton, Bonvillard, Saint Paul sur Isère, Saint Vital, Frontenex, Notre dame des Millières	21/09/2023	Saint Paul sur Isère: Cf tableau page suivante Autres communes : Avis tacite par absence de réponse
CDPENAF	19/09/2023	Cf tableau page suivante

La révision du PLU a également été soumise à l'autorité environnementale.

La MRAE, par décision du 23 mai 2023, n'a pas soumis la révision du PLU à évaluation environnementale.

Organisme	Avis, remarques, recommandations et réserves	Commentaires du commissaire enquêteur	Réponses de la Mairie dans son mémoire en réponse
Conseil Départemental	<p>Avis favorable avec réserve</p> <p>Il est demandé d'agrandir la zone à 30km/h et de prévoir un accès unique sur la RD 925, le plus au nord possible (soit côté Notre Dame des Millières) afin que la visibilité soit la meilleure possible.</p>	<p>L'accès prévu à l'OAP est bien unique et en limite de la future zone AUb mais toutefois à l'extrémité de la zone 30.</p>	<p>Ce point ne relève pas de l'urbanisme. La commune prévoit toutefois l'extension de la zone 30 jusqu'au niveau du Nant Perrin</p>
CDPENAF	<p>La CDPENAF a été saisie au titre de la consommation d'ENAF que représente la future zone d'urbanisation AUb</p> <p>Avis favorable , considérant que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'évolution proposée est cohérente avec les orientations du PADD, - l'espace consommé, situé entre un espace urbanisé et un torrent, présente de faibles enjeux agricoles et environnementaux. L'OAP proposée prend bien en compte le risque torrentiel lié au Nant Perrin 		
CCI	Avis favorable		
INAO	<p>Pas d'opposition au projet de révision allégée du PLU, dans la mesure où celui-ci a une incidence limitée sur les IGP concernées :</p> <p>L'INAO demande, toutefois, que les parcelles initialement prévues pour la réalisation de la zone AUb, et à usage agricole actuellement, soient reclassées en A.</p>	<p>Le classement en UJ rend inconstructible les parcelles. Il est cohérent avec une localisation au sein du chef-lieu.</p>	<p>Voir réponse du MO dans le tableau suivant</p>
Mairie de Saint Paul sur Isère	Avis favorable		

5.1.2 Examen conjoint des PPA en réunion du 13 septembre 2023

Organismes Présents	Avis, remarques, recommandations et réserves	Commentaires de la Mairie noté au PV de réunion	Commentaires du commissaire enquêteur	Réponses du MO dans son mémoire en réponse	Avis CE
<p>DDT, Chambre d'Agriculture Savoie-Mont Blanc, CA Arlysère</p>	<p>Secteur du Cornillon : changement de destination de 2 constructions La DDT, la Chambre d'agriculture Savoie Mont Blanc et l'INAO expriment une vigilance quant à la consommation d'espaces agricoles lors du passage en CDPENAF.</p> <p>Secteur de La Perrière : création d'une zone agricole Ab et d'un emplacement réservé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone AB La DDT, CA Arlysère et la Chambre d'Agriculture relèvent que : <ul style="list-style-type: none"> - la surface de 1185 m² dont 960 utiles, semble bien supérieure aux besoins réels pour un bâtiment agricole, - le projet n'est pas porté par une personne déclarée comme agriculteur et qu'il devra démontrer qu'il est nécessaire à l'activité agricole, - La zone Ab est implantée « au milieu » d'un tènement agricole et qu'il laisse une bande perdue pour l'agriculture, sans toutefois, assurer une réduction des nuisances sonores pour le bâti proche. - Emplacement réservé La DDT et la Chambre d'Agriculture constatent que l'ER reste limité à 95 m², ce qui sera sans incidence sur l'activité agricole et notent qu'il serait intéressant que cet ER soit réalisé en matériaux perméables <p>Secteur du Villaret : réduction de l'ER6 La localisation de l'ER questionne la Chambre d'Agriculture</p>	<p>Les élus précisent qu'une réflexion sera menée sur la surface et la localisation de la zone Ab</p> <p>Il s'implante sur un secteur classé en zone urbanisable au PLU précédent et permet de conserver un jardin clôturé.</p>	<p>Voir l'avis de la CDEPENAF</p> <p>Remarques à étudier</p> <p>En accord avec l'analyse et proposition à étudier</p>	<p>La CDPENAF n'a pas été consultée lors de l'identification des constructions au PLU. Elle le sera lors des demandes d'autorisations d'urbanisme</p> <p>Un périmètre d'environ 605m², dont 500 m² « utiles » (105 m² de chemin) dans la continuité de la zone Uc est proposé.</p> <p>La commune étudiera cette possibilité lors de la réalisation de l'aménagement</p>	<p>Dont acte</p> <p>En accord avec la proposition</p> <p>Dont acte</p>

Organismes Présents	Avis, remarques, recommandations et réserves	Commentaires de la Mairie noté au PV de réunion	Commentaires du commissaire enquêteur	Réponses du MO dans son mémoire en réponse	Avis CE
	<p>Secteur du Nant Perrin : évolution des zones à urbaniser La DDT approuve le déclassement de la zone AUc en zone Uj inconstructible qui apporte des « vides » dans les zones urbanisées, intéressants pour la qualité de vie.</p> <p>L'OAP de la zone future AUb est également bien perçue. Il est demandé d'aller plus loin au regard de la forme architecturale et de la qualité des futures constructions. Arlysère propose d'instaurer une hauteur minimale en R+2+C sur la partie nord, pour imposer règlementairement la réalisation d'habitat intermédiaire et collectif.</p> <p>Règlement écrit Pas d'observations particulières</p>	<p>A la demande de classement en A de l'INAO exprimée par courrier, les élus précisent que cette question peut être étudiée sur la base d'un classement en Aa où toute construction est interdite</p>	<p>Le classement en Uj s'intègre dans la continuité d'une zone Uj existante composée de jardins potagers et d'une vigne</p> <p>Le bâti environnant de la future zone AUb comporte des constructions de niveau R+2+C et le dénivelé du terrain est favorable à de telles constructions.</p>	<p>Le classement en zone Uj est maintenu, car il apporte un degré de protection suffisant au secteur en n'autorisant que les abris de jardins démontables, de hauteur, emprise au sol et aspect strictement réglementés Rattaché à la zone Uj déjà existante, l'ensemble constitue une continuité écologique au cœur du village, entre le ruisseau du Nant Perrin et celui du nant Bruyant.. Il est défini en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme .Il n'empêche pas l'usage agricole actuel (pâturage)</p> <p>Il est proposé de compléter l'OAP avec notamment des références au bâti ancien : toitures à 2 pans à larges débords, soubassement, enduit autorisé, bardage... tout en autorisant une dérogation pour du bâti à toiture plate , l'ensemble devant faire preuve d'une qualité architecturale soignée. L'OAP est complétée par un minimum de 50% de logements de type intermédiaire ou petits collectif, répartis en 2 constructions implantées sur le secteur nord</p>	<p>En accord avec la réponse de la Mairie</p> <p>Dont acte</p>

Commentaires du commissaire enquêteur

Peu de PPA ont répondu, ce qui traduit globalement une absence d'opposition.

Lors de la réunion d'examen conjoint, les PPA présents ont fait leurs observations que la mairie a d'ores et déjà, proposé d'étudier.

Le projet de révision allégée n°1 ne fait l'objet que d'une seule réserve : l'agrandissement de la zone 30Km/h sur la RD 925, ce qui permet de disposer d'un accès à l'OAP au sein d'une telle zone et non en limite, d'où une sécurité améliorée.

Réponse du Maître d'ouvrage

Ce point ne relève pas de l'urbanisme. La commune prévoit toutefois l'extension de la zone 30 jusqu'au niveau du Nant Perrin

Avis du commissaire enquêteur

Dont acte

5.2 Observations du Public

Les observations écrites et mails sont trop peu nombreux pour être classés par thème. Ils sont donc traités dans l'ordre d'enregistrement.

- **Obs n°1 : Mr JP MOJON- Sainte Hélène sur Isère**

Mr MOJON conteste l'emplacement réservé n°1 pour création d'une voirie, alors qu'il existe un chemin direct sur la RD 925 qui n'apporterait aucune nuisance sonore et qui semble plus logique.

Commentaires du commissaire enquêteur

L'emplacement réservé n°1 prévoit la création d'une voirie. Cette voirie constituait l'accès de l'OAP prévu sur la zone AUc, reclassée eu Uj dans le projet de révision allégée n° 1 du PLU.

La notice du dossier d'enquête précise que « *l'emplacement réservé n°1 est conservé, pour permettre à terme l'aménagement d'une voirie desservant l'ensemble de la zone UJ* ».

La zone Uj est définie comme : secteur cultivé à vocation de jardin, inconstructible.

Compte tenu de cette vocation, une voirie se justifie-t-elle? Un chemin d'accès ou une simple servitude de passage, sans artificialisation des sols, ni gestion des eaux pluviales à traiter, ne seraient-ils pas mieux adaptés?

Réponse du maître d'ouvrage :

L'emplacement réservé n°1 prévu dans la zone AUc reclassée en zone Uj est maintenu pour permettre, si cela s'avère nécessaire, un accès à cet ensemble de parcelles enclavé par de l'urbanisation. La commune maintient donc cet emplacement réservé.

Avis du commissaire enquêteur

Dont acte

- **Obs n° 2 : Mail de M. DEGLISE-FAVRE Guillaume- Sainte Hélène sur Isère**

Je suis propriétaire d'une bâtisse sis 2003 route de Plan Violet 73460 SAINTE HELENE SUR ISERE qui est édifiée sur la parcelle 1402, section D et d'un petit mazot sur la parcelle 716 section D, reçue d'un héritage suite au décès de mon père Paul DEGLISE-FAVRE.

Afin de conserver ce patrimoine qui me tient à cœur sur cette commune, j'ai déposé un permis de construire sous le n° PC 073 241 23 D 1018 qui a pour but la réhabilitation d'un bâtiment existant en logement par un changement de destination.

J'insiste d'autant plus sur la pertinence de mon projet car suite à notre entrevue, j'ai fait un point avec Monsieur le Maire concernant les problèmes d'assainissement par rapport à mon projet. Les services compétents d'Arlyserre ont validé le projet de la commune qui a pour but l'acheminement du réseau d'eaux usées en limite de mes parcelles afin que je puisse raccorder mes habitations.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le zonage au regard de l'assainissement, classe le secteur en « assainissement autonome ».

Le permis de construire a fait l'objet d'un avis défavorable d'Arlyserre au regard de l'assainissement

L'annexe 9.5.3 du PLU, jointe au dossier d'enquête, visualise un réseau d'eaux usées futur desservant le secteur.

Le changement de destination de deux bâtis permet la réalisation de logements sans consommation d'espaces naturels ou agricoles.

[La demande de réalisation de la conduite d'eaux usées permettant de rendre opérationnel l'évolution du bâti en logements demande une réponse.](#)

Réponse du maître d'ouvrage

La commune précise qu'elle porte un projet d'extension du réseau d'assainissement collectif, dont une première version a été présentée à Arlyserre.

[Avis du commissaire enquêteur](#)

Dont acte

- **Obs n°3 : Mme GARIN Catherine et M. SANDRE Régis- Sainte Hélène sur Isère**

Propriétaire des parcelles n°1905, 1503,1903,1928 et 1930, Mme Garin a demandé à M. le Maire, par courrier en janvier 2018, le déclassement de ses parcelles constructibles, ce qui a été fait lors du PLU de 2019.

Par courrier de juin 2021, elle a demandé à M. le maire le reclassement de ses parcelles en terrains constructibles.

M. le Maire lui a répondu que cela devait faire l'objet d'une révision, non prévue en 2021.

Cette demande n'a pas été intégrée à la révision allégée actuelle du PLU engagée en 2023.

Consciente que sa demande ne peut aboutir dans le cadre de cette révision, elle demande qu'elle soit prise en compte dans une révision future et note que les parcelles 1503 et 1903 bordées d'habitations forment notamment une « dent creuse ».

Commentaire du commissaire enquêteur

La demande est hors objet de l'enquête.

[La demande n'est pas recevable dans le cadre de cette révision allégée.](#)

- **Obs n°4 : Mme GRANGER Fabienne- Sainte Hélène sur Isère**

Madame GRANGER demande la constructibilité de la totalité de la parcelle C 493 au lieu-dit « la Perrière »

Commentaire du commissaire enquêteur.

La parcelle est constructible en partie.

La demande est hors objet de l'enquête.

[La demande n'est pas recevable dans le cadre de cette révision allégée.](#)

- **Obs n° 5 : Monsieur GRANGER- Sainte Hélène sur Isère**

M. GRANGER, suite à la remarque des PPA concernant la création de la zone Ab, précise qu'il est inscrit à la MSA et conteste la remarque comme quoi il n'est pas déclaré comme agriculteur.

Commentaire du commissaire enquêteur

[Au Maître d'Ouvrage de voir si cette déclaration lui paraît suffisante pour conforter sa réflexion sur la création de cette zone Ab](#)

Réponse du maître d'ouvrage

La commune prend note de la remarque.

Avis du CE

Dont acte

5.3 Observations et analyse du commissaire enquêteur

Les différents documents de la révision du PLU soumis à enquête publique, rappellent les documents supra-communaux qui s'imposent à la commune et décrivent les éléments pris en compte pour la révision du PLU et notamment du règlement graphique.

Leur analyse est, toutefois, à l'origine d'une remarque de ma part.

5.3.1 Sur le fond

Les modifications apportées au PLU en vigueur sont compatibles avec le SCoT Arlysère. L'OAP de la zone AUb porte sur 14 à 18 logements, correspondant à une densité de 35 à 44 log/ha, soit supérieure à la densité minimale de 25 log/ha préconisée au SCoT et globalement équivalente à celle qui était prévue dans la zone AUc.

La consommation d'espaces naturels et agricoles de la révision du PLU s'élève à 4 070 m² pour la zone AUB, 960 m² pour la zone Ab et 95 m² pour le stationnement et le stockage de neige, soit un total de 5125 m², compensée par la suppression de la zone AUc de 5032 m², qui restera occupée par une prairie. Reclassée en UJ, la zone sera en effet inconstructible.

La révision du PLU ne conduit globalement pas à une consommation supplémentaire d'espaces naturels et agricoles, par rapport au PLU en vigueur.

D'autre part, le changement de destinations de deux bâtis en habitations permet la création de logements sans consommation supplémentaire d'espaces naturels ou agricoles.

Par ailleurs, les modifications apportées au PLU sont hors du zonage du PPRI, n'interfèrent pas avec les corridors écologiques recensés au SCoT, ni avec les trames vertes et bleues recensées au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et ne se situent pas dans un périmètre de ZNIEFF de type 1 ou 2, ou de zone humide, ni en zone Natura 2000.

Seule la zone AUb doit prendre en compte des recommandations relatives à la présence de risques naturels faibles pour les constructions.

Enfin, bien que non soumise à un taux de logements sociaux, il est regrettable que l'OAP de la zone AUb, implantée au chef-lieu, ne fasse pas apparaître la réalisation de logements sociaux ou d'accession sociale dans son programme de logements.

Ce point suscite une demande de réponse, voire de compléments à apporter avant approbation de la révision simplifiée n°1 du PLU.

Réponse du Maître d'Ouvrage

La commune de Sainte-Hélène-sur-Isère compte 86 logements sociaux conventionnés au Chef-lieu et 8 à la Perrière, soit 94 unités. Ils représentent plus de 17% du parc des résidences principales en 2020 (538 résidences principales selon l'INSEE).

Sur le secteur du Rotex, la commune a acquis les parcelles classées en zone AUc et objets d'une OAP. Le projet prévoit la réalisation de 10 logements. La commune s'est rapprochée de l'OPAC pour produire des logements sociaux, mais n'a pas reçu de réponse définitive, au motif que l'équilibre financier de l'opération est difficile à trouver.

Vu le taux important de logements sociaux existants et les difficultés à équilibrer économiquement les projets, la commune ne prévoit pas d'imposer du logements social sur cette zone AUb rive droite du Nant Perrin.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note, le nombre déjà conséquent de logements sociaux existants pour une commune non soumise règlementairement à un taux de logements sociaux , la volonté de la commune de renforcer ce taux et déplore les difficultés rencontrées pour y parvenir.

Ce constat justifie donc de ne pas imposer de logements sociaux dans le programme de l'OAP de la zone AUb.

5.3.2 Sur la forme

Le dossier d'enquête publique est clair et bien structuré : il ne génère ni difficulté de compréhension, ni confusion.

6 SYNTHÈSE ET CONCLUSIONS

La synthèse des Avis, observations et réponses apportées est développée dans la partie suivante « Avis et conclusions motivées du commissaire enquêteur ».

A Annecy le 30/11 2020

La Commissaire Enquêteur

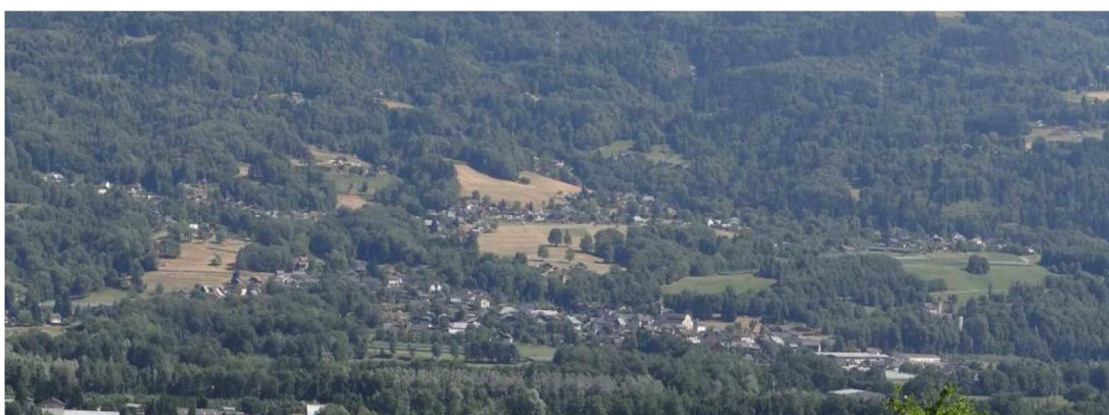
LARROQUE Françoise



TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE

REVISION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

SAINTE HELENE SUR ISERE



**Enquête publique TA N° E 23000137/38
du 16 octobre 2023 au 18 novembre 2023**

**Avis et conclusions motivées
du Commissaire Enquêteur**

LARROQUE Françoise – Commissaire Enquêteur

En date du 6 septembre 2023, le Tribunal Administratif de Grenoble a désigné Madame Larroque Françoise, comme commissaire enquêteur et M. Goulven, comme commissaire suppléant, pour l'enquête E 23000137/38 relative à «*la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte Hélène sur Isère (Savoie)*».

En date du 25 septembre 2023, Monsieur le Maire de Sainte Hélène sur Isère a prescrit par arrêté n°23-212-01 l'ouverture de l'enquête publique portant sur la révision allégée n°1 du PLU.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 16 octobre 2023 – 9h au samedi 18 novembre 2023 12H, soit durant 34 jours consécutifs, pour tenir compte des vacances scolaires de la Toussaint.

Durant cette période, le public a pu consulter le dossier d'enquête sous forme papier en mairie de Sainte Hélène sur Isère, siège de l'enquête et sous forme dématérialisée sur le site Internet de la commune. Il a pu apporter des observations :

- sur le registre d'enquête papier aux heures d'ouverture au public de la mairie de Sainte Hélène sur Isère,
- adresser des courriers à mon attention,
- par mail dédié à l'enquête publique.

Les observations reçues par mails, ont été mises sur le site Internet de la commune au fur et à mesure de leur arrivée, et portées ainsi à la connaissance de tous.

Pour mener à bien l'enquête, j'ai procédé aux différentes étapes suivantes :

- Analyse du dossier d'enquête (complétude et contenu) et des modalités d'information du public,
- Participation à la réunion de préparation de l'enquête publique en mairie de Sainte Hélène sur Isère,
- Reconnaissance du territoire de la commune, suivie d'observations ponctuelles de terrain, suite aux observations reçues,
- Réception du public au cours de 4 permanences,
- Analyse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC),
- Analyse des observations du Public,
- Rédaction et présentation du procès-verbal de synthèse au cours d'une réunion en mairie,
- Prise en compte du mémoire en réponse du Maire de Sainte Hélène sur Isère,

Le rapport traite de ces différentes étapes, les conclusions motivées et avis suivants en sont la synthèse.

Conclusions relatives au contexte de la révision allégée n°1 du PLU de Sainte Hélène sur Isère

La commune de Sainte Hélène sur Isère se localise à environ 10 kms de la ville d'Albertville, en rive gauche de l'Isère. Elle présente une situation attractive du fait de sa proximité immédiate du bassin d'emploi d'Albertville et d'une proximité rapprochée mais moindre, du bassin chambérien.

C'est une commune dont le territoire reste encore très rural, mais qui voit se développer une urbanisation récente en liaison avec le développement de la vallée de l'Isère.

Elle compte :

- une importante zone commerciale dans la plaine de l'Isère , de 80 entreprises représentant 500 à 600 emplois
- un village et des hameaux à flanc de coteau, qui dominent la plaine, où se développe l'urbanisation.
- une zone de montagne au-delà.

Elle compte une population de 1200 habitants au dernier recensement de 2020, population en forte croissance depuis les années 1980 et en constante augmentation, répartie entre le centre village et une dizaine de hameaux-lieux-dits.

Son urbanisation est gérée :

- à l'échelle du territoire par le SCoT « ARLYSERE » qui couvre 39 communes, approuvé le 9 mai 2012 et ayant fait l'objet d'une modification n°1 approuvée en date du 27 septembre 2018.
- A l'échelle locale, par le PLU de la commune approuvé le 20 juin 2019 ayant fait l'objet d'une modification simplifiée en date du 14 février 2020.

Globalement, la commune de Sainte Hélène sur Isère présente une attractivité, compte tenu de sa proximité d'Alberville, tout en offrant à ses habitants une ambiance rurale et paysagère de qualité. L'enjeu du PLU réside dans la réponse à apporter à la fonction de « pôle relais » de niveau 2 du Scot tout en maîtrisant le développement, d'une part, maintenant le caractère rural de la commune d'autre part et affirmant, enfin, une structure de village.

- **Un PLU qui doit évoluer pour répondre aux besoins de développement et d'aménagement de la commune.**

La commune doit faire face à :

- une réduction des zones constructibles pour répondre aux récentes lois sur l'environnement : 12 ha en 2019 et 6 ha actuellement,
- une pression foncière qui en découle avec un renchérissement important du foncier qui, couplé à l'inflation, aux taux bancaires ... rendent beaucoup plus difficile la rénovation du bâti ancien,
- la nécessité de pouvoir offrir des logements aux jeunes qui travaillent localement et souhaitent s'installer sur la commune, la demande étant forte.

Il est donc important d'ouvrir à l'urbanisation des espaces permettant la construction de logements accessibles et autorisant une certaine densité.

Le PLU actuel dispose d'une zone d'urbanisation future AUc en rive gauche du Nant Perrin, au chef lieu, qui ne peut donner lieu à une ouverture rapide du fait de l'absence de maîtrise du foncier.

Il est donc envisagé de créer dans ce même secteur, en rive droite du Nant Perrin, une zone AUb avec OAP à vocation d'habitat (14 à 18 logements), sur un tènement foncier dont l'urbanisation à court terme est possible et de reclasser la zone actuelle AUc en zone UJ (à vocation de jardins) inconstructible.

Le tènement de la future zone AUb est classé au PLU en vigueur en Nd, d'où la procédure de révision allégée.

Quelques autres évolutions sont apportées : passage de zone Aa en Ab, création et modification d'ER, changement de destination de 2 bâtis existants.

La révision du PLU conduit donc, à **une organisation de l'affectation des sols et de l'espace communal répondant à une volonté de développer la commune par le renfort et la densification du chef-lieu, par des changements de destination de bâtis existants, et ce, dans un souci de développement durable car, sans consommation d'espaces naturels et agricoles supplémentaires.**

- **Une concertation préalable du public essentiellement réglementaire,**

La concertation du public a été conforme aux modalités de concertation définies par délibération du Conseil Municipal de Sainte Hélène sur Isère :

- Mise à disposition d'un registre en mairie pour recueillir les avis, idées et propositions,
- Possibilité d'écrire à M. le maire de Sainte Hélène sur Isère,

Elle n'a suscité que peu d'observations : 4 portant sur des intérêts privés. Aucune observation d'intérêt général n'a été formulée.

- **Une révision du PLU respectueuse des documents d'urbanisme supérieurs, qui concentre l'urbanisation sur le Chef-lieu, maîtrisée par une OAP sectorielle, et ce, sans consommation d'espaces naturels ou agricoles supplémentaires,**

Les modifications apportées au PLU en vigueur sont compatibles avec le SCoT Arlysère. L'OAP de la zone AUb porte sur 14 à 18 logements, correspondant à une densité de 35 à 44 log/ha, soit supérieure à la densité minimale de 25 log/ha préconisée au SCoT et globalement équivalente à celle qui était prévue dans la zone AUc.

La consommation d'espaces naturels et agricoles de la révision du PLU s'élève à 4 070 m² pour la zone AUB, 960 m² pour la zone Ab et 95 m² pour le stationnement et le stockage de neige, soit un total de 5125 m², compensée par la suppression de la zone AUc de 5032 m², qui restera occupée par une prairie. Reclassée en UJ, la zone sera en effet inconstructible.

La révision du PLU ne conduit globalement pas à une consommation supplémentaire d'espaces naturels et agricoles, par rapport au PLU en vigueur.

D'autre part, le changement de destinations de deux bâtis en habitations permet la création de logements sans consommation supplémentaire d'espaces naturels ou agricoles.

Par ailleurs, les modifications apportées au PLU sont hors du zonage du PPRI, n'interfèrent pas avec les corridors écologiques recensés au SCoT, ni avec les trames vertes et bleues recensées au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et ne se situent pas dans un périmètre de ZNIEFF de type 1 ou 2, ou de zone humide, ni en zone Natura 2000.

Seule la zone AUb doit prendre en compte des recommandations relatives à la présence de risques naturels faibles pour les constructions.

Au vu des éléments précédents, je considère que la révision allégée n°1 du PLU permet une urbanisation organisée et maîtrisée, respectueuse du développement durable.

Conclusions relatives à l'organisation et au déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles (salle attribuée permettant la confidentialité, mise à disposition du public d'un poste informatique..), et dans un climat serein. Aucun incident n'est à noter.

- **Une information du public minimaliste, essentiellement réglementaire**

L'information auprès du public a été faite dans deux journaux d'annonces légales dans les délais réglementaires.

Parallèlement, l'avis d'information de l'enquête publique a été affiché aux points d'affichage habituels de la commune. A noter que l'information a été également diffusée sur le panneau déroulant de la commune situé au cœur du chef-lieu.

Les affiches réglementaires au format A2 et de couleur jaune étaient bien visibles et attiraient l'attention.

Avis d'enquête et dossier d'enquête ont été consultables et téléchargeables sur le site Internet de la mairie durant toute l'enquête.

La distribution de flyers dans les boîtes aux lettres évoquée lors de la réunion de préparation de l'enquête en mairie, n'a pas, elle, été mise en œuvre.

Il est à noter que l'arrêté d'ouverture d'enquête ainsi que l'avis d'information détaillaient précisément les modifications apportées au PLU en vigueur par la révision allégée, ce qui a permis d'éviter les nombreuses observations hors objet de l'enquête habituellement recueillies dans ce type d'enquête.

- **Une faible fréquentation du public lors des permanences, en relation avec le caractère succinct des modifications apportées au PLU en vigueur**

7 personnes sont venues aux permanences. Parmi ces personnes, une n'a pas fait d'observation écrite, sa venue étant liée à un simple besoin d'information.

3 observations écrites ont été portées au registre d'enquête de la Mairie,

2 mails ont été réceptionnés à l'adresse mail affectée,

Les mails et les documents associés ont été mis en ligne sur le site Internet de la mairie afin d'être portés à la connaissance du public.

Au vu des éléments précédents, je considère que, l'information, bien que minimaliste, s'est avérée en rapport avec le caractère succinct des modifications apportées au PLU en vigueur, par la révision allégée n°1.

Conclusions au regard des observations et des réponses apportées

- **Des avis des personnes Publiques Associées (PPA) favorables avec une seule réserve de la part du département portant sur l'accès à la future zone AUb**

Le Maire a répondu de façon favorable dans son mémoire en réponse à la demande du Conseil départemental d'étendre la zone 30 sur la RD 925.

- **Des observations du public portant sur l'objet de la révision, sans remise en cause, et qui concernent essentiellement des interrogations ou des précisions à apporter**

Une observation a conduit à m'interroger sur le maintien de la qualification de voirie de l'emplacement réservé n°1 qui ne desservira plus que des jardins, du fait de la suppression de la zone AUc.

Le maire a justifié le maintien de l'emplacement réservé, dans son mémoire en réponse, pour pouvoir desservir, si nécessaire, l'ensemble des parcelles enclavées par de l'urbanisation

- **2 demandes de constructibilités hors objet de l'enquête concernant des parcelles en limite des zones U, dont certaines sont soit bordées, soit entourées de constructions existantes**
- **une observation complémentaire du commissaire enquêteur issue de l'analyse de la révision du PLU à laquelle le Maire a apporté une réponse**

Bien que non soumise à un taux de logements sociaux, il est regrettable que l'OAP de la zone AUb, implantée au chef-lieu, ne fasse pas apparaître la réalisation de logements sociaux ou d'accèsion sociale dans son programme de logements.

Sur ce point, M. le Maire a répondu dans son mémoire en réponse, mettant en évidence un taux de logements sociaux de plus de 17% présents sur la commune et un projet de 10 supplémentaires dans le secteur du ROTEX

Au vu des observations précédentes et des réponses de la Mairie, je considère que:

- les objectifs de la révision du PLU ne sont globalement pas contestés par le public.
- les demandes de constructibilité des parcelles ne peuvent être prises en compte dans cette révision allégée n°1 du PLU, mais pourront être réitérées dans le cadre d'une révision future ou l'élaboration d'un PLUi, celles-ci étant en limite de zone U et parfois bordées de plusieurs constructions
- les PPA ont émis des avis favorables à l'exception d'une réserve que je partage et pour laquelle le Maire donne un suite favorable.
- Le Maire a apporté une réponse argumentée et satisfaisante à mon observation relative à l'absence de logements à caractère social dans le programme de l'OAP de la zone AUb.

AVIS MOTIVE

Considérant les observations et conclusions précédemment développées, je considère que **la révision allégée n°1 du de PLU de Sainte Hélène sur Isère permettra une urbanisation maîtrisée répondant aux besoins de développement et de logements de la commune, dans le respect d'un développement durable .**

De plus, le Maire répond favorablement aux principales observations émises dans le cadre de l'enquête publique.

Je donne un AVIS FAVORABLE à la révision allégée n°1 du PLU de Sainte Hélène sur Isère, assortie d'une recommandation.

Recommandation : La révision du PLU soumis à approbation devra intégrer les adaptations et compléments que la Mairie a proposé dans son mémoire en réponse.

A Annecy le 30 novembre 2023

LARROQUE Françoise

Commissaire enquêteur



TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE

REVISION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

SAINTE HELENE SUR ISERE



Enquête publique

TA N° E 23000137/38

du 16 octobre 2023 au 18 novembre 2023

ANNEXES

LARROQUE Françoise – Commissaire Enquêteur

Annexes

- Annexe 1 Certificat d'affichage de la Mairie de Sainte Hélène sur Isère

- Annexe 2 PV de synthèse remis en mairie le 21 novembre 2023

- Annexe 3 Mémoire en réponse de la Mairie de Sainte Hélène sur Isère au PV de synthèse

Annexe 1

**CERTIFICAT D’AFFICHAGE
PLU - Révision allégée n° 1
Avis d’enquête publique**

Monsieur Daniel TAVEL, maire en exercice de la commune de Ste Hélène/Isère certifie que la formalité d’affichage de l’avis d’enquête publique relatif à la révision allégée n° 1 du P.L.U. a bien été effectuée à l’emplacement prévu à cet effet, à savoir sur les 7 panneaux d’affichage des différents hameaux de la commune, le panneau lumineux situé au centre village, en mairie et sur le site internet de la commune.

du 26 septembre 2023 au lundi 20 novembre 2023 inclus.

Fait à Ste Hélène/Isère, le 21 novembre 2023

Le Maire,



Mr Daniel TAVEL

Annexe 2

ENQUETE PUBLIQUE DE LA REVISION ALLEE N°1 DE LA COMMUNE DE SAINTE HELENE SUR ISERE

PV de synthèse en date du 22 /11/2023

L'enquête publique s'est déroulée du 16 octobre 2023- 9h au 18 novembre 2023 -12h, soit durant 34 jours consécutifs.

Le PV de synthèse présente la synthèse des observations des PPA et PPC, du public, et du commissaire enquêteur.

1 SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNE PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

Les avis, remarques, recommandations et réserves sont visualisés dans les tableaux ci-dessous, avec les commentaires de la mairie notés au PV de la réunion d'examen conjoint d'une part et ceux du commissaire enquêteur d'autre part.

1.1 Consultation et avis recueillis

La révision du PLU règlementairement, a été adressée aux Personnes Publiques Associées (PPA) et Personnes Consultées (PPC) par courrier en date des 19,20 et 21 juillet 2023, sollicitant leur avis dans un délai de 2 mois à dater de la réception.

La liste des personnes consultées et leurs avis sont présentés dans les tableaux ci- après :

ORGANISME	Avis reçu le	Avis
Préfecture		Avis tacite par absence de réponse
DDT		Cf PV de réunion d'examen conjoint de la révision allégée du 13/09/2023
Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes		Avis tacite par absence de réponse
Conseil Départemental	4/10/2023	Cf tableau page suivante
CCI	2/08/2023	Cf tableau page suivante
Chambre des Métiers		Avis tacite par absence de réponse
Chambre Agriculture Savoie Mont Blanc		Cf PV de réunion d'examen conjoint de la révision allégée du 13/09/2023
Chambre d'Agriculture		Avis tacite par absence de réponse
CA Arlysère		Cf PV de réunion d'examen conjoint de la révision allégée du 13/09/2023
INAO	01/08/2023	Cf tableau page suivante
Centre Régional de la Propriété Foncière CRPF		Avis tacite par absence de réponse
Communes consultées: Aiton, Bonvillard, Saint Paul sur Isère, Saint Vital, Frontenex, Notre dame des Millières	21/09/2023	Saint Paul sur Isère: Cf tableau page suivante Autres communes : Avis tacite par absence de réponse
CDPENAF	19/09/2023	Cf tableau page suivante

La révision du PLU a également été soumise à l'autorité environnementale.

La MRAE, par décision du 23 mai 2023, n'a pas soumis la révision du PLU à évaluation environnementale.

Organisme	Avis, remarques, recommandations et réserves	Commentaires du commissaire enquêteur
Conseil Départemental	<p>Avis favorable avec réserve</p> <p>Il est demandé d'agrandir la zone à 30km/h et de prévoir un accès unique sur la RD 925, le plus au nord possible (soit côté Notre Dame des Millières) afin que la visibilité soit la meilleure possible.</p>	<p>L'accès prévu à l'OAP est bien unique et en limite de la future zone AUb mais toutefois à l'extrémité de la zone 30.</p>
CDPENAF	<p>La CDPENAF a été saisie au titre de la consommation d'ENAF que représente la future zone d'urbanisation AUb</p> <p>Avis favorable , considérant que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'évolution proposée est cohérente avec les orientations du PADD, - l'espace consommé, situé entre un espace urbanisé et un torrent, présente de faibles enjeux agricoles et environnementaux. L'OAP proposée prend bien en compte le risque torrentiel lié au Nant Perrin 	
CCI	Avis favorable	
INAO	<p>Pas d'opposition au projet de révision allégée du PLU, dans la mesure où celui-ci a une incidence limitée sur les IGP concernées :</p> <p>L'INAO demande, toutefois, que les parcelles initialement prévues pour la réalisation de la zone AUb, et à usage agricole actuellement, soient reclassées en A.</p>	<p>Le classement en UJ rend inconstructible les parcelles. Il est cohérent avec une localisation au sein du chef-lieu.</p>
Mairie de Saint Paul sur Isère	Avis favorable	

1.2 Examen conjoint des PPA en réunion du 13 septembre 2023

Organismes Présents	Avis, remarques, recommandations et réserves	Commentaires de la Mairie noté au PV de réunion	Commentaires du commissaire enquêteur
<p>DDT, Chambre d'Agriculture Savoie-Mont Blanc, CA Arlysère</p>	<p>Secteur du Cornillon : changement de destination de 2 constructions</p> <p>La DDT, la Chambre d'agriculture Savoie Mont Blanc et l'INAO expriment une vigilance quant à la consommation d'espaces agricoles lors du passage en CDPENAF.</p> <p>Secteur de La Perrière : création d'une zone agricole Ab et d'un emplacement réservé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone AB <p>La DDT, CA Arlysère et la Chambre d'Agriculture relèvent que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la surface de 1185 m² dont 960 utiles, semble bien supérieure aux besoins réels pour un bâtiment agricole, - le projet n'est pas porté par une personne déclarée comme agriculteur et qu'il devra démontrer qu'il est nécessaire à l'activité agricole, - La zone Ab est implantée « au milieu » d'un tènement agricole et qu'il laisse une bande perdue pour l'agriculture, sans toutefois, assurer une réduction des nuisances sonores pour le bâti proche. <ul style="list-style-type: none"> - Emplacement réservé <p>La DDT et la Chambre d'Agriculture constatent que l'ER reste limité à 95 m², ce qui sera sans incidence sur l'activité agricole et notent qu'il serait intéressant que cet ER soit réalisé en matériaux perméables</p>	<p>Les élus précisent qu'une réflexion sera menée sur la surface et la localisation de la zone Ab</p>	<p>La CDPENAF n'a pas été saisie sur ce point</p> <p>Remarques à étudier</p> <p>En accord avec l'analyse et proposition à étudier</p>

Organismes Présents	Avis, remarques, recommandations et réserves	Commentaires de la Mairie noté au PV de réunion	Commentaires du commissaire enquêteur
	<p>Secteur du Villaret : réduction de l'ER6 La localisation de l'ER questionne la Chambre d'Agriculture</p> <p>Secteur du Nant Perrin : évolution des zones à urbaniser La DDT approuve le déclassement de la zone AUc en zone Uj inconstructible qui apporte des « vides » dans les zones urbanisées, intéressants pour la qualité de vie.</p> <p>L'OAP de la zone future AUb est également bien perçue. Il est demandé d'aller plus loin au regard de la forme architecturale et de la qualité des futures constructions.</p> <p>Arlysère propose d'instaurer une hauteur minimale en R+2+C sur la partie nord, pour imposer règlementairement la réalisation d'habitat intermédiaire et collectif.</p> <p>Règlement écrit Pas d'observations particulières</p>	<p>Il s'implante sur un secteur classé en zone urbanisable au PLU précédent et permet de conserver un jardin clôturé.</p> <p>A la demande de classement en A de l'INAO exprimée par courrier, les élus précisent que cette question peut être étudiée sur la base d'un classement en Aa où toute construction est interdite</p>	<p>.</p> <p>Le classement en Uj s'intègre dans la continuité d'une zone Uj existante composée de jardins potagers et d'une vigne</p> <p>Le bâti environnant de la future zone AUb comporte plusieurs constructions de niveau R+2+C et le dénivelé du terrain est favorable à de telles constructions.</p>

Commentaires du commissaire enquêteur

Peu de PPA ont répondu, ce qui traduit globalement une absence d'opposition.

Lors de la réunion d'examen conjoint, les PPA présents ont fait leurs observations que la mairie a d'ores et déjà, proposé d'étudier.

Le projet de révision allégée n°1 ne fait l'objet que d'une seule réserve : l'agrandissement de la zone 30Km/h sur la RD 925, ce qui permet de disposer d'un accès à l'OAP au sein d'une telle zone et non en limite, d'où une sécurité améliorée.

2 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC RELATIVE A LA REVISION DU PLU

Les observations écrites et mails sont trop peu nombreux pour être classés par thème. Ils sont donc traités dans l'ordre d'enregistrement.

- **Obs n°1 : Mr JP MOJON- Sainte Hélène sur Isère**

Mr MOJON conteste l'emplacement réservé n°1 pour création d'une voirie, alors qu'il existe un chemin direct sur la RD 925 qui n'apporterait aucune nuisance sonore et qui semble plus logique.

Commentaires du commissaire enquêteur

L'emplacement réservé n°1 prévoit la création d'une voirie. Cette voirie constituait l'accès de l'OAP prévu sur la zone AUc, reclassée eu Uj dans le projet de révision allégée n° 1 du PLU.

La notice du dossier d'enquête précise que « *l'emplacement réservé n°1 est conservé, pour permettre à terme l'aménagement d'une voirie desservant l'ensemble de la zone UJ* ».

La zone Uj est définie comme : secteur cultivé à vocation de jardin, inconstructible.

Compte tenu de cette vocation, une voirie se justifie-t-elle? Un chemin d'accès ou une simple servitude de passage, sans artificialisation des sols, ni gestion des eaux pluviales à traiter, ne seraient-ils-pas mieux adaptés?

- **Obs n° 2 : Mail de M. DEGLISE-FAVRE Guillaume- Sainte Hélène sur Isère**

Je suis propriétaire d'une bâtisse sis 2003 route de Plan Violet 73460 SAINTE HELENE SUR ISERE qui est édifée sur la parcelle 1402, section D et d'un petit mazot sur la parcelle 716 section D, reçue d'un héritage suite au décès de mon père Paul DEGLISE-FAVRE.

Afin de conserver ce patrimoine qui me tient à cœur sur cette commune, j'ai déposé un permis de construire sous le n° PC 073 241 23 D 1018 qui a pour but la réhabilitation d'un bâtiment existant en logement par un changement de destination.

J'insiste d'autant plus sur la pertinence de mon projet car suite à notre entrevue, j'ai fait un point avec Monsieur le Maire concernant les problèmes d'assainissement par rapport à mon projet. Les services compétents d'Arlyser ont validé le projet de la commune qui a pour but l'acheminement du réseau d'eaux usées en limite de mes parcelles afin que je puisse raccorder mes habitations.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le zonage au regard de l'assainissement, classe le secteur en « assainissement autonome ».

Le permis de construire a fait l'objet d'un avis défavorable d'Arlyser au regard de l'assainissement

L'annexe 9.5.3 du PLU, jointe au dossier d'enquête, visualise un réseau d'eaux usées futur desservant le secteur.

Le changement de destination de deux bâtis permet la réalisation de logements sans consommation d'espaces naturels ou agricoles.

La demande de réalisation de la conduite d'eaux usées permettant de rendre opérationnel l'évolution du bâti en logements demande une réponse.

- **Obs n°3 : Mme GARIN Catherine et M. SANDRE Régis- Sainte Hélène sur Isère**

Propriétaire des parcelles n°1905, 1503,1903,1928 et 1930, Mme Garin a demandé à M. le Maire, par courrier en janvier 2018, le déclassement de ses parcelles constructibles, ce qui a été fait lors du PLU de 2019.

Par courrier de juin 2021, elle a demandé à M. le maire le reclassement de ses parcelles en terrains constructibles.

M. le Maire lui a répondu que cela devait faire l'objet d'une révision, non prévue en 2021.

Cette demande n'a pas été intégrée à la révision allégée actuelle du PLU engagée en 2023.

Consciente que sa demande ne peut aboutir dans le cadre de cette révision, elle demande qu'elle soit prise en compte dans une révision future et note que les parcelles 1503 et 1903 bordées d'habitations forment notamment une « dent creuse ».

Commentaire du commissaire enquêteur

La demande est hors objet de l'enquête.

La demande n'est pas recevable dans le cadre de cette révision allégée.

- **Obs n°4 : Mme GRANGER Fabienne- Sainte Hélène sur Isère**

Madame GRANGER demande la constructibilité de la totalité de la parcelle C 493 au lieu-dit « la Perrière »

Commentaire du commissaire enquêteur.

La parcelle est constructible en partie.

La demande est hors objet de l'enquête.

La demande n'est pas recevable dans le cadre de cette révision allégée.

- **Obs n° 5 : Monsieur GRANGER- Sainte Hélène sur Isère**

M. GRANGER, suite à la remarque des PPA concernant la création de la zone Ab, précise qu'il est inscrit à la MSA et conteste la remarque comme quoi il n'est pas déclaré comme agriculteur.

Commentaire du commissaire enquêteur

Dont acte.

Au Maître d'Ouvrage de voir si cette déclaration lui paraît suffisante pour conforter sa réflexion sur la création de cette zone Ab

3 OBSERVATIONS ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les différents documents de la révision du PLU soumis à enquête publique, rappellent les documents supra-communaux qui s'imposent à la commune et décrivent les éléments pris en compte pour la révision du PLU et notamment du règlement graphique.

Leur analyse est, toutefois, à l'origine d'une remarque de ma part.

3.1 Sur le fond

Les modifications apportées au PLU en vigueur sont compatibles avec le SCoT Arlysère. L'OAP de la zone AUb porte sur 14 à 18 logements, correspondant à une densité de 35 à 44 log/ha, soit supérieure à la densité minimale de 25 log/ha préconisée au SCoT et globalement équivalente à celle qui était prévue dans la zone AUc.

La consommation d'espaces naturels et agricoles de la révision du PLU s'élève à 4 070 m² pour la zone AUB, 960 m² pour la zone Ab et 95 m² pour le stationnement et le stockage de neige, soit un total de 5125 m², compensée par la suppression de la zone AUc de 5032 m², qui restera occupée par une prairie. Reclassée en UJ, la zone sera en effet inconstructible.

La révision du PLU ne conduit globalement pas à une consommation supplémentaire d'espaces naturels et agricoles, par rapport au PLU en vigueur.

D'autre part, le changement de destinations de deux bâtis en habitations permet la création de logements sans consommation supplémentaire d'espaces naturels ou agricoles.

Par ailleurs, les modifications apportées au PLU sont hors du zonage du PPRI, n'interfèrent pas avec les corridors écologiques recensés au SCoT, ni avec les trames vertes et bleues recensés au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et ne se situent pas dans un périmètre de ZNIEFF de type 1 ou 2, ou de zone humide, ni en zone Natura 2000.

Seule la zone AUb doit prendre en compte des recommandations relatives à la présence de risques naturels faibles pour les constructions.

Enfin, bien que non soumise à un taux de logements sociaux, il est regrettable que l'OAP de la zone AUb, implantée au chef-lieu, ne fasse pas apparaître la réalisation de logements sociaux ou d'accession sociale dans son programme de logements.

Ce point suscite une demande de réponse, voire de compléments à apporter avant approbation de la révision simplifiée n°1 du PLU.

3.2 Sur la forme

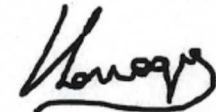
Le dossier d'enquête publique est clair et bien structuré : il ne génère ni difficulté de compréhension, ni confusion.

Fait à Annecy le 22 novembre 2023

Le Maire de Saint Hélène sur Isère
Daniel TAVEL



Le commissaire enquêteur
Françoise LARROQUE



Annexe 3

MAIRIE

Mme LARROQUE Françoise
Ingénieur Conseil Environnement
8 rue des Jardins
74000 ANNECY

Ste Hélène sur Isère,
Le 30 novembre 2023

Objet :
Réponse P.V. synthèse
Révision allégée PLU

Madame,

En réponse à votre P.V. de synthèse, vous trouverez ci-jointe notre réponse.

Vous en souhaitant bonne réception,

Veillez recevoir, Madame, mes respectueuses salutations.

Le Maire,



Mr TAVEL Daniel

COMMUNE DE SAINTE-HELENE-SUR-ISERE

REVISION ALLEE N°1 DU PLU REPONSE AU PV DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. SYNTHESE DES AVIS PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

1.1 Consultation et avis recueillis

La Chambre d'Agriculture et la Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc sont le même organisme ; celui-ci était présent à la réunion d'examen conjoint.

1.2 Examen conjoint des PPA en réunion du 13 septembre 2023

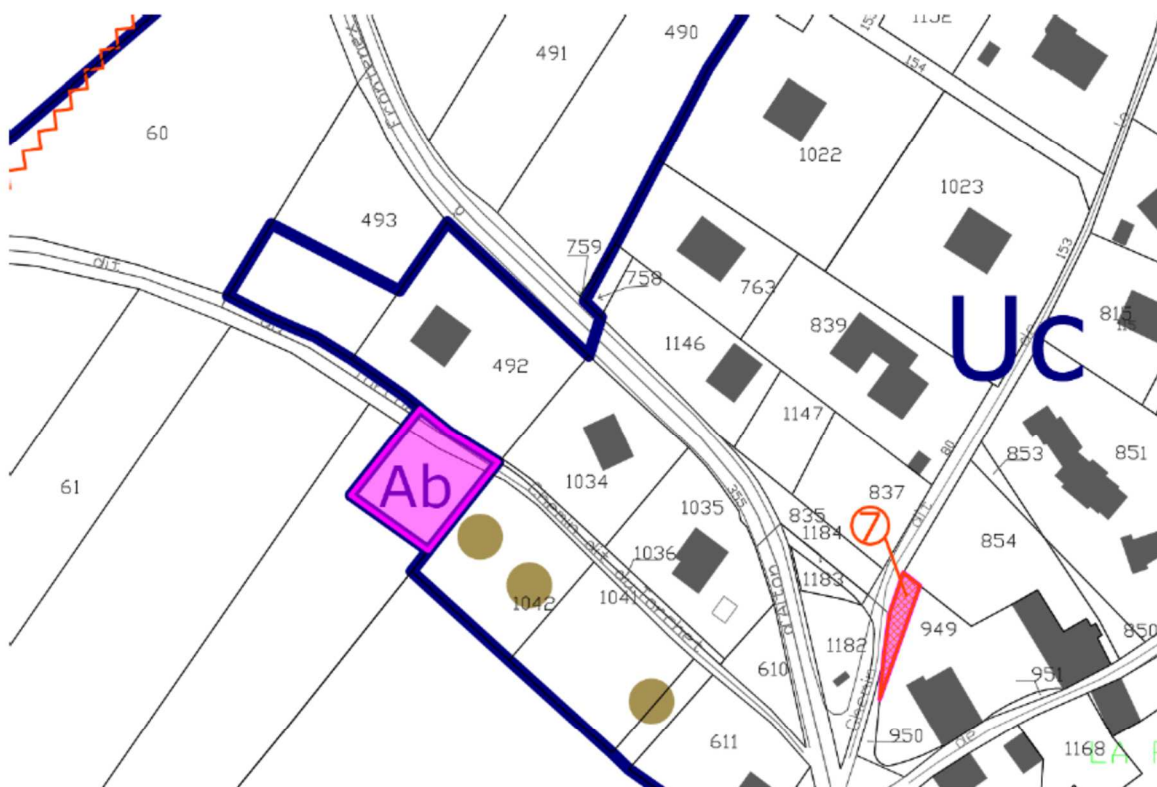
Secteur de Cornillon – changement de destination des constructions.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers n'a pas à être consultée lors de l'identification des constructions au Plan Local d'Urbanisme. Elle le sera lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Secteur de La Perrière

Revoir le périmètre et la localisation de la zone Ab.

→ un périmètre d'environ 605 m², dont 500 m² « utiles » (105 m² de chemin), dans la continuité de la zone Uc est proposé.



Réalisation des stationnements et de la place de déneigement prévus par l'emplacement réservé n°7 en matériaux perméables.

→ La commune étudiera cette possibilité lors de la réalisation de l'aménagement.

Secteur du Nant Perrin – évolution des zones A Urbaniser

- Classement de la zone AUc rive gauche du Nant Perrin

Le classement en zone Uj (secteur cultivé, dont à vocation de jardin, inconstructible) est maintenu, car il apporte un degré de protection suffisant au secteur en n'autorisant que les abris de jardins démontables, de hauteur, emprise au sol et aspect strictement réglementés. Rattaché à la zone Uj déjà existante au sud-ouest, l'ensemble constitue une continuité écologique au cœur du village, entre le ruisseau du Nant Perrin et celui du Nant Bruyant.

Ce classement n'empêche pas l'usage agricole actuel (pâturage).

Il est défini en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme qui permet au zonage de « [...] localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

- Compléments aux OAP de la zone AUB rive droite du Nant Perrin [EN BLEU](#)

En conséquence de l'avis de l'Etat sur la nécessité de préciser la qualité architecturale des futures constructions pour concourir à la bonne intégration du projet dans son environnement naturel et bâti, les OAP sont complétées avec notamment des références au bâti ancien, dans le cas du bâti à deux pans. Voir proposition de complément dans l'OAP ci-après.

De même, pour assurer la production de logements sous forme d'intermédiaires ou de petits collectifs sur la partie nord, l'OAP est complétée pour imposer un minimum de 50% de logements sous forme intermédiaire ou de petits collectifs, répartis en deux constructions, pour éviter un seul bâtiment trop massif.

La commune ne souhaite pas imposer le R+2+combles, mais laisser la possibilité au porteur de projet d'étudier l'opération la plus juste d'un point de vue architectural et économique.

Ces précisions s'inscrivent dans l'application de l'article R151-6 du code de l'urbanisme qui indique : « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. »

Principes d'aménagement et programme de logements

- Classement au plan de zonage : A Urbaniser AUB, car l'ensemble des réseaux est présent à proximité et suffisant, à destination principale d'habitat.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé.
- Intervention de la collectivité : non.
- Echéance d'urbanisation : possible à court terme.
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation de 14 à 18 logements, de typologie variée : habitat individuel et/ou habitat en bande et habitat intermédiaire et/ou petit collectif ; **les logements intermédiaires ou en petits collectifs représenteront au moins 50% du nombre de logements réalisés dans l'opération et seront répartis en deux constructions. Ils seront implantés sur le secteur nord de l'opération.**
- Hauteur maximale des constructions : R+2+C.
- Accès : selon schéma, création d'une voirie interne à la zone depuis la route départementale. Cet accès sera le plus éloigné possible du pont (**soit à l'est**), pour assurer la sécurité de la sortie.
- Les constructions en R+2+combles seront préférentiellement sur la partie nord de l'opération. La partie sud est réservée à des constructions de hauteur maximale R+1+combles.
- La conception de l'opération favorisera l'ensoleillement naturel du bâti et tiendra compte, dans la mesure du possible, des ombres portées.
- Dans le cas de logements collectifs ou intermédiaires, ceux-ci seront traversants ou bi-orientés et disposeront d'un espace extérieur sous forme de terrasse ou balcon a minima.
- Les stationnements des logements intermédiaires ou collectifs, s'ils ne sont pas intégrés à la construction principale, seront regroupés. Ils seront traités en matériaux perméables et au plus près de la voie de desserte.
- Le cas échéant, les cheminements piétons aux abords des constructions regroupant plusieurs logements seront en matériaux perméables.
- La limite nord de l'opération, le long de la RD, fera l'objet d'un traitement paysager (plantation d'arbres et arbustes d'essences variées).
- Les espaces libres non nécessaires au stationnement ou aux déplacements seront en pleine terre et végétalisés.
- Une bande boisée sera conservée le long du ruisseau. Elle pourra être réduite pour favoriser l'ensoleillement des façades ouest.

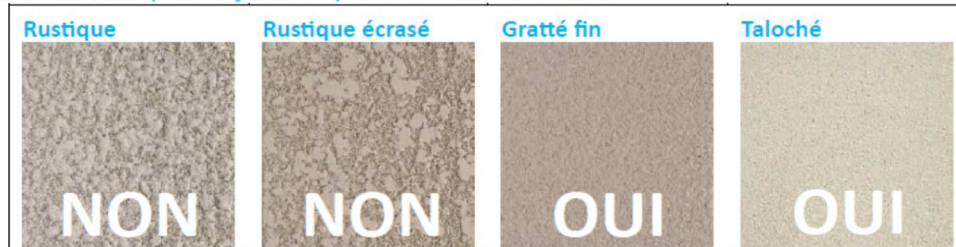
Conditions garantissant la prise en compte de la qualité architecturale du village de Sainte-Hélène-sur-Isère et l'intégration du projet dans son environnement

Les bâtiments à deux pans accueillant plusieurs logements devront s'inspirer des caractéristiques des bâtiments anciens et granges agricoles existants sur la commune :

- Le soubassement sera d'aspect maçonné (voir ci-après l'aspect des enduits),
- La partie supérieure de toutes les façades sera réalisée en bardage vertical ; sur les façades latérales, le bardage s'arrêtera environ 0,50 m sous la panne sablière.
- De manière générale, les balcons ou tout autre élément en saillie de la façade sont à éviter. A la place, il est recommandé de créer des espaces extérieurs pour chaque logement sous la forme de loggias intégrées dans les parties en bardage de la façade à la condition d'être elles-mêmes couvertes d'un bardage.
- Les toitures seront simples à deux pans avec de larges débords.

L'aspect de l'enduit sera à grain fin (ex. enduit taloché, lissé ou gratté fin). Les finitions d'aspect rustique ou les effets de relief (ex. enduit projeté ou écrasé) sont interdits.

Ci-dessous des exemples de finitions proscrites et souhaitées :

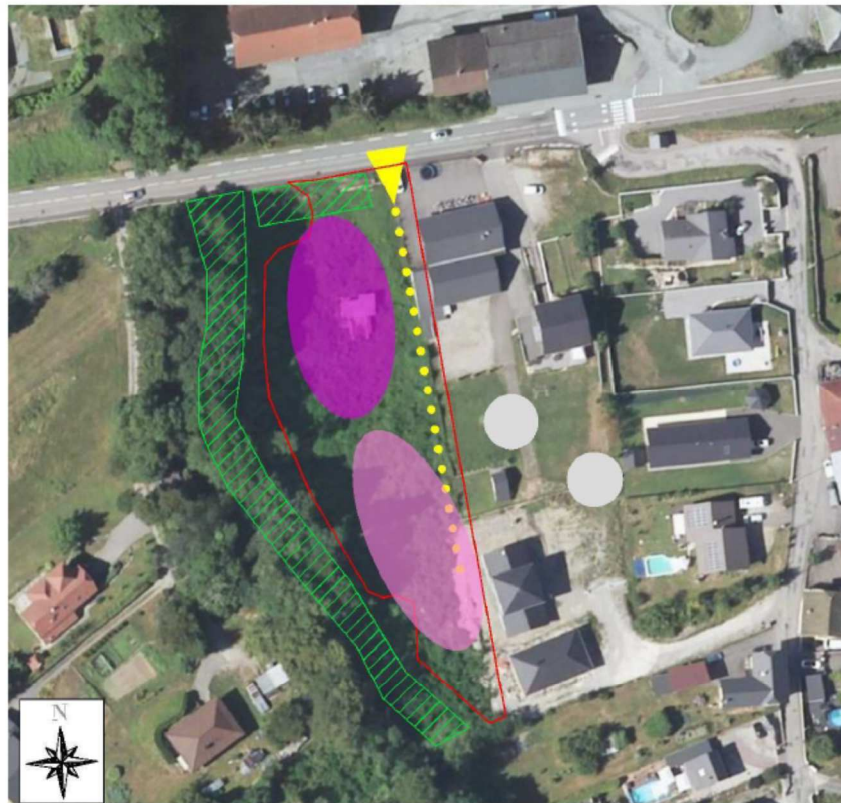


Les bardages seront verticaux et limités à la partie supérieure des façades ; les modalités de pose (à emboîtement, à claire-voie, à couvre-joints,...) sont libres. Le cas échéant, les couvre-joints seront à bords délignés et de la même teinte que les planches. De plus, l'extrémité du bardage devra être alignée (cf. illustration ci-dessous) : tout décalage ou découpe non locale est interdit.



Les bâtiments accueillant plusieurs logements peuvent aussi être à toiture plate ; dans ce cas, il pourra être dérogé aux éléments ci-dessus, mais l'ensemble devra faire preuve d'une qualité architecturale soignée.

Figure 1 : Orientation d'Aménagement et de Programmation de Nant Perrin rive droite



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

-  Périimètre de l'OAP
-  Accès
-  Voirie de desserte
-  Habitat de hauteur R+2+c max
-  Habitat de hauteur R+1+c max
-  Traitement paysager

1.3 Prise en compte de l'avis du Département reçu postérieurement à la réunion d'examen conjoint

Demande de prévoir l'accès le plus au nord possible (côté Notre-Dame-des-Millières)

→ Il s'agit du côté est. L'OAP prévoit déjà que l'accès devra être le plus éloigné possible du pont ; elle est cependant précisée.

Demande d'agrandir la zone limitée à 30 km/h.

→ Ce point ne relève pas de l'urbanisme. La commune prévoit toutefois l'extension de la zone 30 jusqu'au niveau du pont du Nant Perrin.

2. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC RELATIVES À LA RÉVISION DU PLU

Observation n°1 M. JP MOJON

L'emplacement réservé n°1 prévu dans la zone AUc reclassée en zone Uj est maintenu pour permettre, si cela s'avère nécessaire, un accès à cet ensemble de parcelles enclavé par de l'urbanisation. La commune maintient donc cet emplacement réservé.

Observation n°2 M. Guillaume DELEGLISE-FAVRE

Les bâtiments objets de la demande sont ceux identifiés par la présente procédure comme pouvant changer de destination.

La commune précise qu'elle porte un projet d'extension du réseau d'assainissement collectif, dont une première version a été présentée à Arlysère.

Observation n°3 Mme Catherine GARIN et M. Régis SANDRE

Cette demande ne faisant pas l'objet de l'évolution du PLU, elle ne peut pas recevoir un avis favorable dans la présente procédure.

Observation n°4 Mme Fabienne GRANGER

Cette demande ne faisant pas l'objet de l'évolution du PLU, elle ne peut pas recevoir un avis favorable dans la présente procédure.

Observation n°5 M. GRANGER

La commune prend note de la remarque.

3. OBSERVATIONS ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Réalisation de logements sociaux

La commune de Sainte-Hélène-sur-Isère compte 86 logements sociaux conventionnés au Chef-lieu et 8 à La Perrière, soit 94 unités. Ils représentent plus de 17% du parc des résidences principales en 2020 (538 résidences principales selon l'INSEE).

Sur le secteur du Rotex, la commune a acquis les parcelles classées en zone AUc et objets d'une OAP. Le projet prévoit la réalisation de 10 logements. La commune s'est rapprochée de l'OPAC pour produire des logements sociaux, mais n'a pas reçu de réponse définitive, au motif que l'équilibre financier de l'opération est difficile à trouver.

Vu le taux important de logements sociaux existants et les difficultés à équilibrer économiquement les projets, la commune ne prévoit pas d'imposer du logement social sur cette zone AUb Rive Droite du Nant Perrin.