

**Propriétaires en indivision du terrain le Pillon AB 135**

- Claire Boulet
- Cyrille Millet
- Patrice Grolier
- Philippe Grolier
- Catherine Grolier
- Vincent Grolier
- Matthieu Grolier

17 rue du Château  
60690 ACHY  
03 75 74 17 14

**Monsieur Le Maire - Emeric Salle**

Mairie de La-Salle-Les-Alpes  
15 Rue de la Guisane  
05240 LA SALLE-LES-ALPES

**Date :** 30/11/2023

**Objet :** Nouvelle demande de désenclavement et de constructibilité du terrain Le Pillon AB 135 suite à son déclassement constaté dans le projet de Plan de Zonage présenté en réunion publique dans le cadre du changement de PLU.

Monsieur Le Maire,

Je reprends contact avec vous au sujet du terrain Le Pillon (section AB 135, 1040 m<sup>2</sup>) situé dans la commune de La-Salle-Les-Alpes.

Une nouvelle fois, je me fais porte-parole de l'ensemble des actuels propriétaires en indivision de cette parcelle dont la liste complète se trouve en début de lettre.

Nous vous avons collectivement transmis, le 13/09/2023, une lettre de demande de désenclavement du terrain susnommé qui a été intégrée au registre d'enquête publique comme nous l'a confirmé Mme Rebour.

La réunion publique du 9 Novembre 2023 a abouti à la communication de documents provisoires dont un projet de Plan de Zonage du PLU sur la commune.

Après étude de ce document, il apparaît non seulement que notre demande a été rejetée sans justification mais qu'en plus il est prévu de déclasser notre terrain AB 135 en le faisant passer de la zone AU (à urbaniser) à la zone N (naturelle) qui est inconstructible.

Notre surprise est totale, et cette décision qui peut vous sembler anecdotique à l'échelle de la commune, constitue pour nous un véritable "coup de massue".

En effet, ce déclassement annule complètement le projet de chalet familial dont nous vous avons fait part dans la lettre précédente et dévalorise en totalité notre terrain qui avait été précieusement conservé par nos aïeux.

Mme Rebour nous a expliqué qu'une réponse à notre courrier nous serait en principe transmise dans le cadre du bilan de concertation.

Cette temporalité ne nous convient pas et semble incohérente avec la volonté affichée de la municipalité de faire participer la population à l'évolution du PLU.

En effet, comment peut-on s'impliquer et dialoguer si les réponses de la municipalité ne sont données qu'une fois les décisions actées ?

Nous préférons un véritable dialogue démocratique.

En parallèle de cette lettre, nous allons donc prendre rendez-vous avec le Service de l'Urbanisme afin de pouvoir échanger de vive-voix au sujet de notre terrain.

Nos arguments n'ayant apparemment pas été suffisamment convaincants, nous souhaitons les compléter afin de vous reformuler, par le présent courrier, notre demande de désenclavement de la parcelle AB 135 dans le but de rendre ce terrain constructible, en l'intégrant, par exemple, à la zone Ub2 comme cela est le cas pour ses parcelles voisines.

Pour information, nous avons pris connaissance du PADD, du projet de PLU et de Plan de Zonage et des nombreuses contraintes réglementaires auxquelles le nouveau PLU cherche à répondre.

> En étudiant ces documents, nous n'avons trouvé aucun élément justifiant de manière catégorique et automatique le déclassement de notre terrain AB 135 en zone N.

> En analysant le cadastre et en comparant le Plan de Zonage actuel avec le Plan de Zonage projeté, nous avons constaté une inégalité de traitement entre notre parcelle AB 135 et sa voisine AB 587 et nous avons également observé une problématique de desserte publique non assurée ni entretenue qui enclave notre terrain.

En tant qu'Architecte-Urbaniste Diplômé d'Etat, je connais les rouages des projets d'aménagement du territoire. Je sais qu'un plan de zonage est le résultat d'arbitrages à l'échelle globale qui sont amenés à évoluer localement en fonction des spécificités du contexte.

Ainsi, le déclassement en zone N de notre parcelle AB 135 n'étant absolument pas obligatoire, il nous semble répondre à un choix arbitraire qui pourrait très bien être revu et modifié, d'où notre nouvelle demande.

Vous trouverez donc ci-après les observations et arguments expliquant pourquoi le classement de notre parcelle AB 135 vers la zone Ub2 dans le nouveau Plan de Zonage nous semblerait beaucoup plus juste et adapté au contexte que son actuel déclassement en zone N :

### **1. Différence de traitement dans le changement du zonage parcellaire**

Notre parcelle AB 135 est actuellement en zone AU ("zone non équipée destinée à l'urbanisation future") tout comme sa voisine AB 587.

Ces deux parcelles sont accolées aux terrains AB 585 et AB 586 qui possèdent chacun un chalet. Ces deux chalets constituent les seules constructions du secteur "Pilon".

Ainsi, de part leur inscription en zone AU depuis plusieurs décennies et leur proximité immédiate avec des constructions, les parcelles AB 135 et AB 587, sont destinées depuis longtemps à être urbanisées.

Mais dans le nouveau projet de Plan de Zonage (extraits du plan en pièces-jointes n°1 et n°2), il apparaît que notre parcelle AB 135 est déclassée en zone N (inconstructible) alors que la parcelle AB 587, qui possède pourtant des caractéristiques et une situation similaires, se classe étonnement en zone Ub2 (constructible).

L'inégalité de traitement nous interroge et nous souhaiterions obtenir des explications.

En effet, le projet de règlement du 10/11/2023 explique que la zone N est une "zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue paysager, environnemental et écologique".

Les parcelles AB 135 et AB 587 étant situées côte-à-côte avec le même type de végétation (herbes), comment se justifie alors la différence de traitement des deux parcelles ?

Pour quelle(s) raison(s) les qualités paysagères de l'une devraient être conservées (AB 135) alors que celles de l'autre lui permettraient de devenir constructible (AB 587) ?

Le fait de déclasser notre parcelle en zone N amène à lui donner le même statut que des parcelles d'alpage, de forêts ou de pierriers. Cela n'a aucun sens par rapport au contexte local réel de cette parcelle : elle n'est ni isolée, ni d'intérêt paysager,

environnemental ou écologique particulier, c'est depuis plusieurs décennies un simple herbage (photographie en pièce-jointe n°3).

De plus, le projet de règlement du PLU du 10/11/2023 décrit la zone Ub2 comme étant "à dominante de construction d'habitat individuel de type chalets, voire de petits collectifs". Or du point de vue du contexte urbain, notre parcelle AB 135 est bien plus proche des chalets du secteur "La Pisse" (Valériane, Simba...) que la parcelle AB 587 qui se situe seule face aux champs sans lien avec le secteur "La Pisse".

Ainsi, il est très étonnant que le changement de zonage qui a été décidé pour AB 587 (zone Ub2) ne soit pas appliqué à notre parcelle AB 135 (déclassement en zone N) pourtant plus proche des constructions du secteur.

Nous ne comprenons donc pas ce qui justifie cette différence de traitement dans la définition du zonage de parcelles aussi proches et similaires en terme de contexte.

Pouvez-vous nous en donner l'explication ?

## **2. Voie d'accès publique au terrain AB 135 interrompue**

L'étude du cadastre révèle qu'une voie publique prolonge le chemin de l'Amandier et assure, en théorie, la desserte de notre parcelle AB 135 (extrait cadastral et photo aérienne en pièces-jointes n°4 et n°5).

Dans les faits, cette voie publique est interrompue en contrebas, au niveau de la voie d'accès des deux chalets voisins, par un remblai de terre qui recouvre la route (photographie en pièce-jointe n°6).

Nous ignorons l'origine de ce remblai mais nous constatons que cet amas de terre empêche l'accès carrossable à notre parcelle qui se retrouve alors enclavée.

Cette situation actuelle est anormale et donne l'impression que les terrains privés en contrebas se sont octroyés l'espace publique tout en empêchant la desserte de notre terrain.

Nous formulons donc, en date de cette lettre et dans l'état actuel du PLU, la demande de rectifier cette situation en assurant la continuité et l'entretien de la voie publique desservant notre parcelle AB 135.

Une nouvelle fois, nous constatons que notre parcelle fait l'objet d'un traitement particulier qui la dévalorise et nous souhaiterions changer cet état de fait.

De plus, les observations formulées précédemment nous amènent à nous interroger sur les nombreux avantages qu'apporte l'évolution actuelle du PLU pour le voisin de notre parcelle :

- le déclassant de notre parcelle AB 135 de la zone AU vers la zone N, s'il est acté, lui assure de ne pas avoir de construction en amont de son terrain.
- le classement de sa parcelle AB 587 de la zone AU vers la zone Ub2, rend son terrain constructible et le valorise financièrement.
- l'absence d'entretien et de dégagement de la voie publique lui évite tout passage de voiture devant son terrain et maintient notre parcelle enclavée.

Nous supposons que ces nombreux avantages présents et futurs découlant de vos décisions ne sont pas intentionnels. Mais ils attirent tout de même notre attention car ils convergent tous dans le même sens.

Cette situation locale nous interpelle réellement quant à la notion d'égalité de traitement d'un propriétaire à l'autre, en particulier dans le cadre de la transformation en cours du PLU.

Si le projet de plan de zonage est acté en l'état, les avantages conséquents pour le propriétaire voisin lui seront octroyés au détriment des nôtres.

Pouvez-vous nous donner des explications concernant cette différence de traitement d'un propriétaire à l'autre ?

Pouvez-vous nous donner des explications concernant la voie de desserte publique qui est actuellement interrompue malgré son inscription au cadastre ?

### **3. Densification du Secteur Pilon**

Le PADD et l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) Sectorielle n°1 indique une volonté de densifier le secteur "Pilon".

Les objectifs affichés sont de "conforter l'offre de logements sur le quartier en diversifiant les formes urbaines", de "créer une continuité urbaine entre l'existant et les nouvelles extensions" ou encore que la "mixité des formes urbaines et des typologies de logements est obligatoire".

Nous pensons que la construction d'un chalet sur notre parcelle AB 135 peut participer à remplir ces objectifs en s'inscrivant de manière cohérente dans le contexte urbain.

Cette construction permettrait de :

> Densifier à son échelle le secteur tout en respectant la loi Barnier et son recul de 75m sans nécessité de dérogation (plan en pièce-jointe n°7)

> Retisser des liens urbains entre le quartier existant "La Pisse" et les nouvelles entités à venir du quartier "Pilon" (plans en pièce-jointe n°8).

En effet, l'OAP sectorielle n°1 décrit le quartier "Pilon" comme étant "en bout de chaîne de plusieurs opérations disparates (ce qui se traduit notamment avec une desserte assez désorganisée)". La construction du terrain AB 135 pourrait ainsi participer à la reconnexion des opérations en assurant une continuité avec les deux chalets existants du secteur "Pilon", et avec le petit collectif la Valériane du secteur "La Pisse".

La construction contribuerait également à répondre aux objectifs de mixité urbaine et sociale du futur quartier du "Pilon".

> Répondre au PADD qui affiche une volonté de développement des énergies renouvelables et de la performance énergétique des constructions.

Notre construction a justement pour ambition d'être extrêmement efficace du point de vue énergétique et nous souhaitons viser des labels de type Passivhaus.

> S'inscrire de manière vertueuse dans le paysage d'entrée de ville conformément au PADD. Nous souhaitons réaliser une construction architecturale de qualité, intégrée dans son contexte et utilisant des matériaux locaux et durables.

Ce chalet participerait ainsi au paysage de l'entrée Nord-Ouest de la commune depuis Monétier-les-bains (photographie en pièce-jointe n°9).

> Créer un logement quasi-permanent sur la commune.

La municipalité affiche clairement une volonté de promouvoir le logement permanent plutôt que le logement secondaire. Notre projet de construction d'un chalet familial pourrait répondre à cette volonté. En effet, ce projet collectif (nombreux propriétaires en indivision), permettrait de maintenir, une forte présence sur place, à l'année, favorisée par notre nombre, le développement du télétravail et l'approche de la retraite pour certains d'entre-nous.

## **Conclusion**

Nous espérons que vous comprendrez notre attachement à ce terrain et au projet de chalet décrit précédemment qui justifie notre demande.

Nous vous avons fait part de nos arguments et questionnements et espérons que la mise en zone constructible de notre parcelle AB 135 pourra aboutir.

La lettre d'information annonce que "la municipalité invite plus que jamais la population à participer et à se tenir informée du projet de PLU".

Par cette nouvelle lettre, nous continuons à participer, mais nous espérons que cette fois-ci notre demande aura un impact réel.

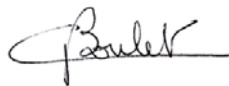
Enfin, comprenez bien que nous utiliserons toutes nos capacités pour défendre les intérêts de ce terrain et du projet de chalet familial qui traverse maintenant plusieurs générations.

Nous n'hésiterons pas à mettre en œuvre l'ensemble des démarches juridiques et recours à notre disposition, en sollicitant les services de Maître De Villard, avocat au cabinet Persea (<https://www.persea.fr/>), que nous connaissons, et qui est expert reconnu en matière de contentieux dans les domaines de l'immobilier, la construction et l'urbanisme, afin de protéger nos droits, au cas où la présente requête restait sans suite ou sans réponse pertinente de la part de vos services.

Dans l'espoir que notre demande sera cette fois-ci entendue et qu'elle aboutira, recevez nos salutations respectueuses.

Les propriétaires du terrain Le Pillon.

Claire Boulet



Cyrille Millet



Patrice Grolier



Philippe Grolier



Catherine Grolier



Vincent Grolier



Matthieu Grolier

