

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

matthieu.grolier@gmail.com

Madame Dominique Faure
Commissaire enquêteur

Mairie de La Salle-Les-Alpes

15 Rue de la Guisane

05240 LA SALLE-LES-ALPES

enquetepublique@lasallelesalpes.fr

Date : 22/04/2024

Objet : Demande de mise en zone constructible du terrain «le Pillon» AB 135 dans le cadre de la révision générale du PLU.

Madame Faure,

Nous sommes les propriétaires en indivision de la parcelle «le Pillon» (section AB 135, 1040 m²), située sur la commune de La Salle-Les-Alpes.

Nous vous adressons notre demande dans le cadre de l'enquête publique organisée au cours de la révision générale du PLU.

Notre demande

Notre parcelle AB 135 est située depuis de nombreuses années en zone AU (zone à urbaniser - «zone non équipée destinée à l'urbanisation future»).

Cette situation a permis de faire mûrir, sur plusieurs générations, le projet commun d'y construire un chalet familial.

C'est la raison pour laquelle, lorsque la révision du PLU a été annoncée, nous avons immédiatement formulé à la mairie notre demande de rendre constructible ce terrain.

Historique des échanges

Voici un récapitulatif de nos échanges avec la commune :

- Le 13/09/2023, nous envoyons une première lettre à la mairie demandant la mise en constructibilité et le désenclavement de notre parcelle AB 135 dans le nouveau PLU.

Aucun retour à notre demande et à nos arguments ne nous est transmis.

- Le 09/11/2023, la réunion publique aboutit à la communication de documents provisoires dont un «projet de plan de zonage».

Ce document de travail révèle non seulement que notre demande de mise en constructibilité n'a pas été prise en compte mais que, pire, la mairie a décidé de déclasser notre terrain en zone N (zone naturelle, donc inconstructible).

Notre surprise est totale.

- Le 30/11/2023, nous envoyons une seconde lettre dans laquelle nous développons nos arguments, notamment sur les inégalités de traitement constatées par rapport à certaines parcelles voisines. En effet, la logique d'arbitrage du nouveau plan de zonage nous a paru et nous paraît encore très obscure voir opaque.

Aucun retour à notre demande et à nos arguments ne nous est transmis.

- Le 18/12/2023, nous apprenons que le nouveau PLU est voté et arrêté.

Le plan de zonage du nouveau PLU mis en ligne révèle une nouvelle fois que notre demande n'a pas été prise en compte et confirme que notre terrain a été déclassé en zone N.

- Le 19/12/2023, le bilan de concertation mis en ligne formalise pour la première fois des réponses à nos demandes, alors que le PLU est déjà arrêté.

Malheureusement, les réponses apportées à nos arguments peinent à nous convaincre : elles nous apparaissent arbitraires, succinctes, et souvent superficielles sans prendre en compte la particularité de la localisation et du contexte de notre terrain.

Ces réponses nécessitent selon nous des clarifications importantes.

- Le 03/03/2024, nous transmettons par mail nos questionnements à la mairie et faisons part de nos doutes et incompréhensions face aux réponses du bilan de concertation.

La mairie explique alors ne pas avoir le droit de répondre et nous renvoie vers votre commission d'enquête, d'où l'objet de cette lettre.

Ainsi, nous vous contactons dans un contexte particulier où notre famille se sent grandement lésée par la décision prise unilatéralement par la mairie. En effet, le déclassement de notre terrain nous apparaît injuste et s'appuie, nous semble-t-il, sur des arguments insuffisants qui masquent difficilement l'aspect arbitraire du choix de la mairie.

Ce déclassement annule complètement notre projet de chalet familial et dévalorise en totalité notre terrain qui avait été précieusement conservé par nos aïeux. Notre famille est originaire du bez, cousins et oncles résident sur la commune, grands parents ou parents reposent au cimetière du Bez : nous avons à coeur de perpétuer cet ancrage.

Vous trouverez en pièces-jointes la copie de nos lettres et courriels décrits précédemment ainsi que les extraits du bilan de concertation reprenant les réponses apportées par la mairie.

2. La parcelle AB 135 se situe à la jonction entre deux secteurs urbanisés

Notre terrain est en lien avec un ensemble bâti plus vaste comprenant de multiples chalets appelé secteur «La Pisse».

Notre parcelle se situe dans le prolongement du collectif de la Valériane (AB 445), sur la même voie publique que le chalet Simba (AB 43), à proximité du chalet l'Ancolie (AB 471) et du chalet les Mésanges (AB 438).

Encore une fois, la parcelle AB 135 appartient de fait à un tissu urbain bâti (secteur «Pillon» et «La Pisse») qu'elle peut compléter en devenant constructible.



Plan Cadastral - AB 135 à la jonction de deux secteurs urbanisés

> Dans le bilan de concertation, la mairie nous répond (question n°108) :

« Cette parcelle est située en dehors des parties actuellement urbanisées, déterminées au stade de diagnostic (...) Son urbanisation relèverait d'une extension de l'urbanisation. (...) »

Le SCoT vise à éviter les développements (...) le tout avec un volume d'extension pour l'habitat limité à 2 hectares à l'échelle de la commune selon le SCoT.»

Nous entendons bien que la commune doit répondre à une problématique de diminution des terrains constructibles et doit donc effectuer des choix et arbitrages.

Mais, au vu de nos arguments précédents, nous assistons à une lecture arbitraire de la réalité. En effet, pour justifier son choix de déclassement de notre terrain en zone N (afin de répondre aux quotas du SCoT), la mairie affirme une contre-vérité : notre terrain serait en dehors des parties urbanisées.

Ainsi la justification apportée par la mairie nous apparaît totalement inadaptée à la réalité de notre terrain et reste donc incompréhensible.

Si notre terrain avait été isolé et éloigné de toute construction, il n'y aurait pas de débat, mais le fait d'affirmer que notre parcelle est située en dehors des parties urbanisées ne correspond pas à la réalité.

Dès lors, notre désaccord avec la réponse de la mairie reste complet.

Notre parcelle AB 135, par sa situation accolée à des parcelles construites et dans le prolongement de bâtiments existants, appartient pleinement à une partie urbanisée de la commune (secteurs «Pillon» et «La Pisse»).

> Dans le même esprit, au sein du bilan de concertation, la mairie nous répond (question n°125) :

«La parcelle AB 135 est bien située en extension de l'urbanisation sur une parcelle vierge de toute construction et qui n'est pas insérée au sein du tissu urbain (elle ne constitue donc pas une dent creuse en ce sens)».

Cette réponse nous semble à nouveau arbitraire :

- Evoquer que la parcelle soit vierge est un argument trompeur puisque, se situant en zone AU, il n'était pas autorisé de la bâtir. La première partie de la réponse apportée est donc hors sujet.
- L'affirmation selon laquelle la parcelle AB 135 n'est pas insérée au sein d'un tissu urbain est, une nouvelle fois, une lecture erronée de la réalité et inadaptée à notre terrain, comme expliqué précédemment.

Les réponses apportées par la mairie pour déclasser notre parcelle nous amènent donc aux questionnements suivants :

- Quelle est la définition précise du terme «partie urbanisée» utilisé pour justifier que notre parcelle en est exclue ?
- Quelle est la méthode employée par la mairie afin de déterminer si une parcelle vide appartient ou non à une «partie urbanisée» ?
- Quelle est la définition précise du terme «urbanisation» qui a été utilisé pour justifier que notre parcelle se situe en extension de celle-ci ?
- Quelle est la méthode employée par la mairie afin de déterminer si une parcelle vide appartient ou non à une «urbanisation» ?
- Quelle est la définition précise du terme «tissu urbain» qui a été utilisé pour justifier que notre parcelle se situe en dehors de celui-ci ?
- Quelle est la méthode employée par la mairie afin de déterminer si une parcelle vide appartient ou non à un «tissu urbain» ?
- Pour quelle raison le caractère «vierge» de notre parcelle joue-t-il un rôle dans son déclassement en terrain naturel ? Pour rappel, la zone AU, par définition, ne permettait pas de construire.
- En suivant la logique proposée, si notre parcelle avait présenté une construction antérieure, l'arbitrage aurait-il été différent ?

3. La parcelle AB 135 était destinée à être urbanisée (zone AU)

La parcelle AB 135 se situant jusqu'alors en zone AU (à urbaniser) était destinée à devenir constructible. Nous avons été très surpris du revirement opéré par la commune qui a décrété, dans sa révision du PLU, que ce terrain n'avait finalement plus aucun intérêt en terme de densification.

> Dans le bilan de concertation, la mairie répond (question n° 125) :

«La loi a fortement évolué (...) les PLU doivent aujourd'hui s'inscrire dans une modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. (...)

Ainsi, une zone à urbaniser autrefois prévue au PLU peut évoluer vers une zone agricole ou naturelle. (...) Par ailleurs il est précisé que la zone AU dans laquelle se trouve cette parcelle est aujourd'hui caduque.»

> Dans le bilan de concertation, la mairie répond (question n° 108) :

«le Scot vise à éviter les développements par petite unité, parcelle par parcelle et à plutôt rechercher des secteurs de développement (...) le tout avec un volume d'extension pour l'habitat limité à 2 hectares à l'échelle de la commune.»

Nous comprenons bien évidemment que la loi ait évolué et entendons les arguments qui semblent en apparence convaincants.

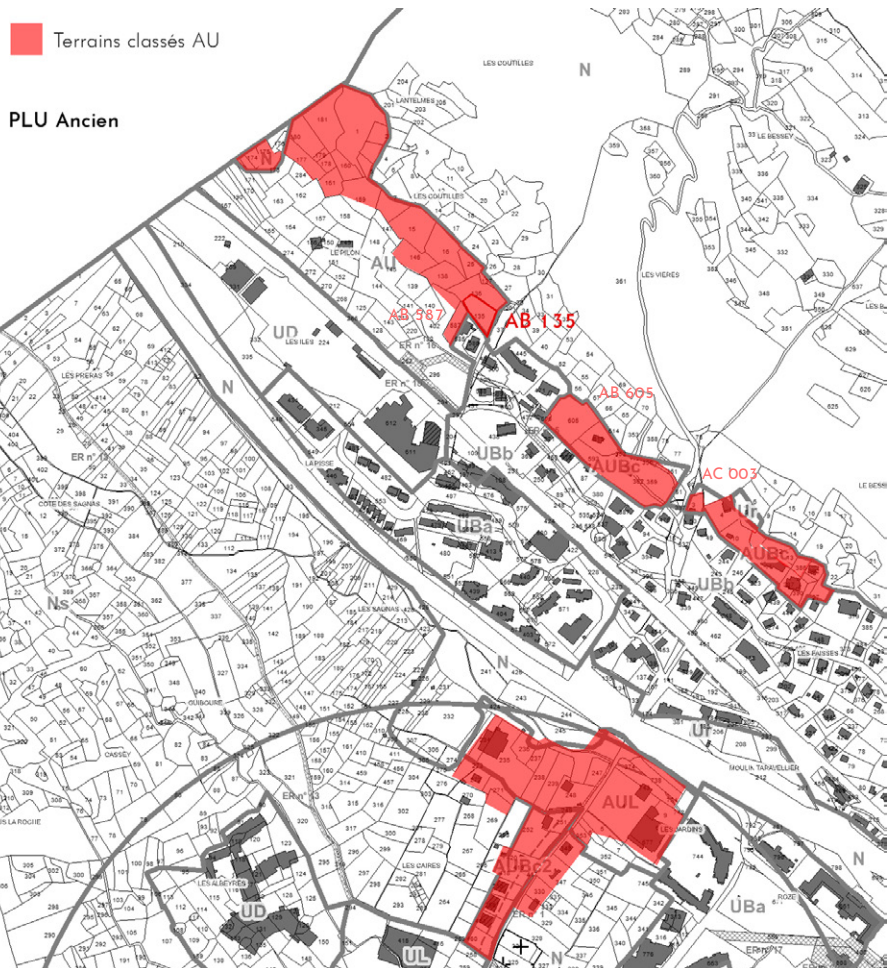
Mais une nouvelle fois, la notion de choix et d'arbitrage est évincée.

En analysant et en comparant le plan de zonage du PLU ancien et nouveau, il apparaît clairement que de nombreuses parcelles (ou petites unités) deviennent constructibles (en passant de la zone AU à une zone constructible) comme par exemple les parcelles AB 587, AB 605 et AC 003.

Ainsi, le déclassement de notre parcelle n'est pas le résultat d'une loi qu'on ne discute pas, mais bien le résultat d'un choix effectué par la mairie seule.

En invoquant la loi, la mairie occulte sa prise de décision unilatérale : en révisant le PLU, la mairie fait le choix de valoriser certaines parcelles (mise en constructibilité) et d'en sacrifier d'autres (déclassement en terrain naturel).

Pour preuve, le terrain AB 587, voisin à notre parcelle AB 135, qui était lui aussi classé en zone AU devient étonnamment constructible (classement en zone Ub2) dans le nouveau de plan de zonage. Nous reviendrons plus tard sur cette inégalité de traitement.



Ancien Plan de Zonage



Nouveau Plan de Zonage

4. La parcelle AB 135 est desservie par une voie publique

Le plan cadastral révèle qu'une voie publique longe notre parcelle AB 135 et en assure, en théorie, la desserte.

Cette voie publique se situe en prolongement du chemin de l'amandier qui permet l'accès à l'ensemble de ce secteur urbain («Pillon» et «La Pisse»).

Nous observons également que les parcelles longées par cette voie publique sont toutes bâties à l'exception du champs en bord de la route départemental.

En suivant la logique locale, rendre constructible notre parcelle ferait sens.

Malheureusement, sur site, le tronçon de voie publique qui permet la desserte de notre parcelle AB 135 a été obstrué par les travaux de remblai des chalets voisins.

Cette situation a eu pour conséquence d'enclaver notre parcelle malgré la présence d'une voie publique sur le cadastre.

Cet état de fait nous semblant anormal, nous avons demandé à plusieurs reprises l'intervention de la mairie afin d'assurer la desserte de notre parcelle.

> La réponse formulée dans le bilan de concertation (question n°125) est uniquement :
«*Cela ne relève pas du PLU.*»

Surpris de la réponse et du manque de réaction de la mairie au sujet d'une telle situation, nous avons pris rendez-vous et avons alors appris que la présence d'une voie publique au cadastre n'induisait pas automatiquement le dégagement de cette voie en cas d'obstruction et qu'il fallait en étudier le coût, ces dépenses relevant de la commune.

Nous n'avons perçu aucune volonté de solutionner cette situation anormale alors que nous faisons tout de même face à un accaparement de terrain public aux profits de personnes privées et au détriment d'autres citoyens.

Aussi, cette réponse associée au déclassement de notre parcelle en zone N interpèle et nous amène à nous interroger sur un lien entre les deux :

En déclassant notre terrain en zone N, la question du dégagement de l'obstruction de sa voie de desserte publique deviendrait moins prioritaire voir ne se poserait plus et économiserait une intervention de la part de la commune en entérinant la situation actuelle.

Ainsi, contrairement à ce que répond la mairie dans le bilan de concertation, la question de la desserte de notre parcelle par une voie publique actuellement obstruée nous semble pleinement liée à la révision de PLU.

Nous formulons donc une nouvelle fois, 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.



Photographie de la voie publique «Chemin de l'Amandier» obstruée



Plan Cadastral - Voie Publique de desserte de la parcelle AB 135 obstruée

5. La parcelle AB 135 peut jouer un rôle dans l'interface entre le nouveau quartier d'habitat du secteur Pilon et les secteurs urbanisés existants

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

De part sa position «à cheval» sur le secteur urbanisé «La Pisse» et le secteur «Pillon», 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 en diversifiant les formes urbaines.

En effet, l'OAP sectorielle n°1 décrit le quartier «Pillon» 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 son échelle, à la reconnexion des opérations en assurant une continuité entre le nouveau quartier d'habitat «Pillon» et avec les chalets et logement collectif de la Valériane du secteur «La Pisse».

En terme de paysage, la construction d'un chalet bois sur notre parcelle AB 135 participerait de manière vertueuse à l'entrée Nord-Ouest de la ville qui évoluera avec la création du nouveau quartier d'habitat plus dense.

> Dans le bilan de concertation, la mairie répond (question n°108) :

«cette parcelle n'est pas située au niveau du secteur de projet du Pilon, ni en interface entre les secteurs déjà urbanisés et la zone de projet. Elle a été classée dans son entièreté en zone naturelle au regard de ses caractéristiques.»

Les arguments apportés par la mairie pour justifier le déclassement de notre terrain nous apparaissent une nouvelle fois particulièrement légers :

- Nous n'avons jamais affirmé que la parcelle AB 135 se situait sur le site du projet d'habitat collectif du Pilon qui est clairement délimité sur le plan de zonage (secteur 1 AUh), et nous ne comprenons donc pas en quoi cette erreur de la mairie constituerait un quelconque argument pour refuser la constructibilité de notre parcelle.

La participation de notre parcelle AB 135 à l'intégration urbaine du nouveau quartier n'induit pas qu'elle soit implantée sur le site même du nouveau quartier. Il semble y avoir une incompréhension de la part de la commune. En effet, le paysage urbain sera généré par le nouveau quartier de logements et l'ensemble des constructions environnantes (celle de notre parcelle comprise).

- L'argument principal justifiant le déclassement en zone N de notre parcelle réside donc en réalité dans le terme «interface».

Or la détermination du rôle ou non d'interface entre notre parcelle, les secteurs urbanisés «Pillon» et «La Pisse» et la zone du nouveau quartier d'habitat est beaucoup plus discutable que ce que laisse entendre la réponse du bilan de concertation :

Nous réfutons l'affirmation selon laquelle notre parcelle ne serait pas en interface entre tous ces secteurs.

Nous observons et soutenons au contraire, que la parcelle AB 135, située dans l'alignement Est du collectif La Valériane, accolée à deux parcelles construites, et en amont du nouveau quartier, peut participer, à son échelle, à l'interface de toutes ces emprises urbaines, du point de vue urbanistique, paysager et potentiellement en terme d'accessibilité.

Sur les deux arguments présentés pour déclasser notre parcelle, le premier est hors sujet, le second est arbitraire et tient à l'interprétation subjective, en notre défaveur, du terme «interface».

Ainsi, nous souhaiterions obtenir les précisions suivantes :

- Quelle est la définition précise du terme «interface» utilisée pour justifier que notre parcelle AB 135 n'est pas en interface entre les secteurs déjà urbanisés et la zone du projet de nouveau quartier d'habitat?

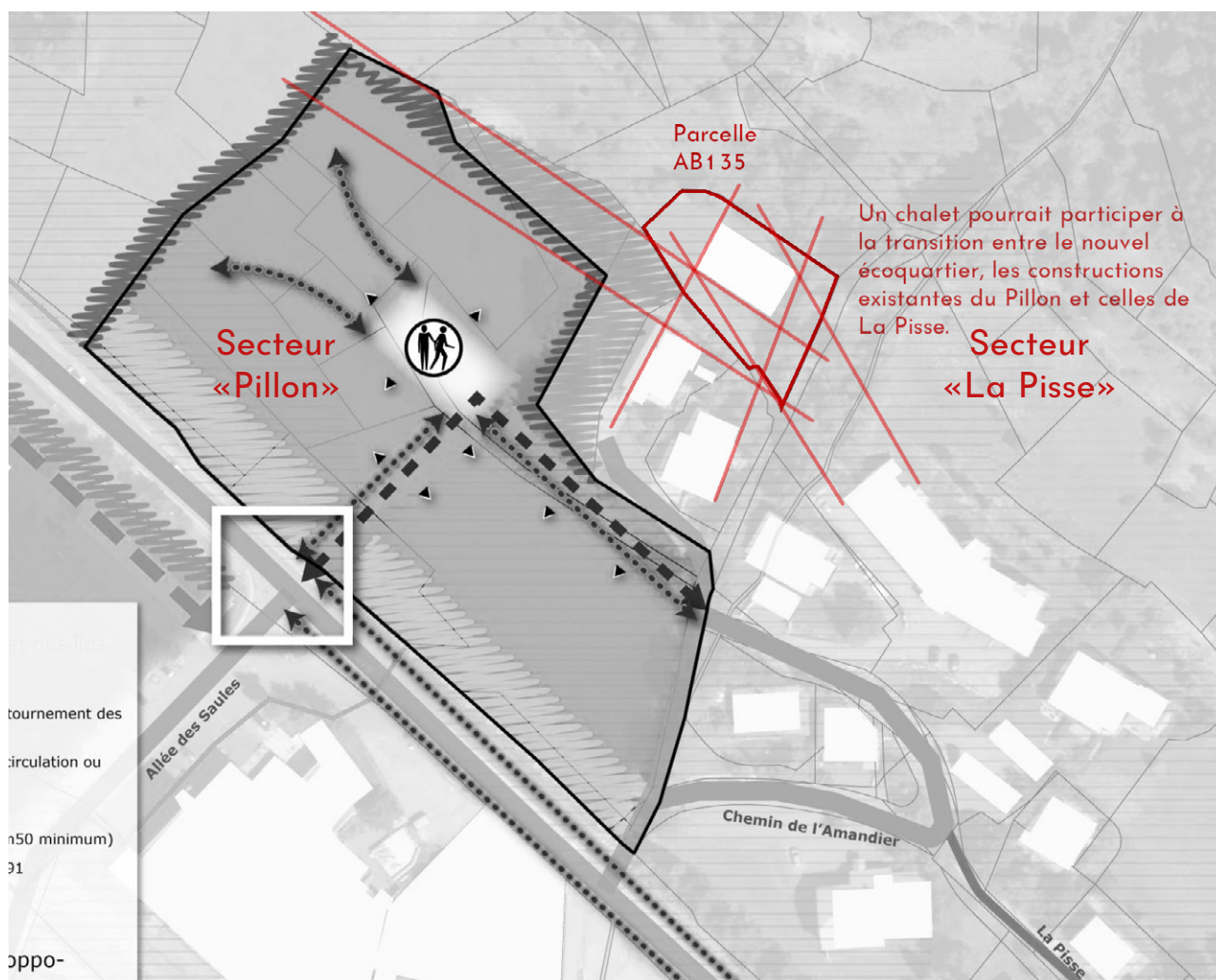


Schéma de principe de l'OAP sur le nouveau quartier «Pillon» - AB 135 en interface avec le projet et l'existant

6. La parcelle AB 135 pourrait participer au développement de l'habitat permanent comme le souhaite la mairie

La municipalité rappelle dans son avis d'enquête publique sa volonté de «relancer l'accueil de population permanente».

Notre projet de construction d'un chalet familial pourrait répondre à cette volonté, d'autant plus que nous sommes plusieurs à la retraite et que nous pourrions donc maintenir une présence permanente.

Il nous semble donc contradictoire de promouvoir d'un côté ce type d'habitat pour, de l'autre, empêcher un projet comme le nôtre.

Il n'a pas été fait de réponse par la mairie concernant ce sujet dans le bilan de concertation.

7. Inégalité de traitement - Parcelle AB 587

Notre parcelle AB 135 est voisine de la parcelle AB 587.

Ces deux parcelles étaient classées en zone AU dans le PLU avant révision.

Elles sont toutes les deux accolées aux terrains bâtis AB 585 et AB 586 (pour l'instant uniques constructions du secteur «Pillon»).

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, étaient destinées depuis longtemps à être urbanisées.

Or, dans le nouveau Plan de Zonage arrêté par la mairie, il apparaît que notre parcelle AB 135 est déclassée en zone N (inconstructible) alors que la parcelle AB 587 est étonnamment classée en zone Ub2 (constructible), bien qu'elle possède des caractéristiques et une situation très similaires.

Cette inégalité de traitement nous questionne fortement.



Ancien Plan de Zonage



Nouveau Plan de Zonage

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 herbager.

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 et accolée à un plus grand nombre de parcelles bâties.

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

> Dans le bilan de concertation, la mairie répond (question n°125) :

«La parcelle AB 587 fait partie de la même unité foncière que la parcelle AB 585, construite et située au sein des parties urbanisées. L'ensemble de l'unité foncière a été intégrée aux parties actuellement urbanisées, et donc classée en zone constructible.»

Nous sommes abasourdis par cette réponse, qui nous semble grandement discutable.

Elle nous amène les questionnements suivants :

- Quelle définition précise du terme «unité foncière» est utilisée pour cette réponse ?
- Quelle définition précise du terme «partie urbanisée» est utilisée pour cette réponse ?
- Quels éléments justifient que notre parcelle AB 135 appartienne moins à une «partie urbanisée» que sa parcelle voisine AB 587 ?
- Quels éléments justifient que notre parcelle AB 135 corresponde plus à un terrain naturel que sa parcelle voisine AB 587 ?
- Doit-on comprendre que l'identité du propriétaire vis-à-vis des parcelles entre en ligne de compte dans les arbitrages de changements de zone du nouveau PLU ? Cette question est fondamentale.
- Doit-on comprendre que la parcelle AB 587 devient constructible parce qu'elle appartient au même propriétaire que la parcelle AB 585 voisine déjà construite ?

- Si tel est le cas, en raisonnant par l'absurde, doit-on comprendre que si ce propriétaire possédait également notre terrain AB 135, cette parcelle deviendrait elle aussi constructible ?
- Pour quelle raison la volonté du Scot d'éviter les développements par petite unité, parcelle par parcelle s'applique-t-elle à notre parcelle AB 135 (déclassement en zone N) mais pas à sa parcelle voisine AB 587 (classement en Ub2) ?
- Pouvez-vous nous donner des explications concernant cette différence de traitement d'un propriétaire à l'autre ?

La réponse apportée par la mairie dans le bilan de concertation génère pour nous de vives interrogations vis-à-vis de la manière dont ont été décidés et arbitrés les changements de zonage du nouveau PLU concernant notre parcelle AB 135.

L'inégalité de traitement qui entoure le déclassement de notre parcelle accentue notre sentiment d'être lésés dans le processus d'évolution du PLU.

Une nouvelle fois, nous constatons que notre parcelle fait l'objet d'un traitement particulier qui la dévalorise et nous ne pouvons accepter cette situation qui nous semble partielle.

Les observations formulées précédemment nous amènent à nous interroger sur les nombreux avantages qu'apporte actuellement la révision du PLU pour le voisin de notre parcelle au détriment de nos intérêts :

- le déclassant de notre parcelle AB 135 de la zone AU vers 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 augmente sa surface d'usage privé et lui évite tout passage de voiture devant et au dessus de son terrain en maintenant notre parcelle enclavée.

Nous osons croire que ces nombreux avantages présents et futurs découlant des décisions de la mairie 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 dans le cadre de la révision en cours du PLU.

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

8. Inégalité de traitement - Parcelle AB 605

En comparant les plans de zonage ancien et nouveau, nous constatons au niveau de la parcelle AB 605 un traitement étonnamment différent de celui de notre terrain :

- Notre parcelle AB 135 se situe dans l'alignement du collectif la Valériane côté Est.

Elle possède une voie de desserte publique.

Elle était en zone AU et est déclassée en zone N (inconstructible) dans le nouveau PLU.

- La parcelle AB 605 se situe dans l'alignement du collectif la Valériane côté Ouest.

Elle ne possède pas de voie de desserte publique et entame d'ailleurs des démarches juridiques afin de réclamer cette servitude à ses voisins.

Elle était en zone AU et est classée en zone Ub2 (constructible) dans le nouveau PLU.

Notre questionnement :

- Comment s'explique cette inégalité de traitement dans le nouveau plan de zonage entre notre parcelle AB 135 et cette parcelle AB 605 qui possèdent pourtant des caractéristiques similaires?



Ancien Plan de Zonage



Nouveau Plan de Zonage

9. Inégalité de traitement - Parcelle AC 003

En comparant les plans de zonage ancien et nouveau, nous constatons au niveau de la parcelle AC 003 un traitement différent de celui de notre terrain :

En effet, la parcelle AC 003 possède une situation et implantation comparable à notre parcelle AB 135 (accollée à une parcelle bâtie et à un terrain naturel). Pourtant elle devient constructible (zone AUbc vers zone Ub2) au lieu d'être déclassée en zone N comme la notre.

Notre questionnement :

- Comment s'explique cette inégalité de traitement dans le nouveau plan de zonage entre notre parcelle AB 135 et cette parcelle AC 003 qui possèdent pourtant des caractéristiques similaires ?



Ancien Plan de Zonage



Nouveau Plan de Zonage

Conclusion

Etant pour certains d'entre nous Juriste et Architectes-Urbanistes diplômé de l'Ecole d'Architecture de la Ville et des Territoire Paris-Est, les choix de certains termes utilisés par la mairie pour justifier le déclassement de notre terrain ne nous ont malheureusement pas semblé clairs ni convaincants alors même que ces mots ont des conséquences importantes pour notre famille.

En tant que professionnels connaissant les rouages des projets d'urbanisme et des changements de PLU en maîtrise d'œuvre, nous savons qu'il n'existe pas de vérité absolue dans un projet, que les arbitrages sont des choix et que toute décision est, en principe, ouverte à une discussion constructive avec le citoyen.

Nous nous sommes donc permis d'adresser des demandes de précisions et de définitions des termes utilisés par la mairie afin de comprendre clairement la logique de révision de PLU au sujet de notre parcelle.

Etant donné l'importance de la décision prise par la mairie concernant notre terrain et de ses conséquences, nous attendons à minima que l'argumentation soit solide et indiscutable.

Notre ton vous apparaîtra peut-être ferme parce qu'à l'issue de plusieurs mois d'échanges avec la mairie, le sujet de notre terrain nous semble avoir été pris à la légère.

Comprenez bien que nous refusons de voir notre projet de chalet familial échouer à cause de justifications arbitraires, floues, maladroites et erronées quant à la réalité urbaine de notre terrain. Malheureusement, de notre point de vue, les réponses apportées renforcent l'aspect injuste de la décision prise par la mairie.

Nous espérons que nous avons pu vous convaincre du bien-fondé de notre demande et que vous permettrez à notre projet de chalet familial d'aboutir.

Nous avons cherché à comprendre le pourquoi du déclassement de notre parcelle avec objectivité au regard des arguments qui nous ont été renvoyés.

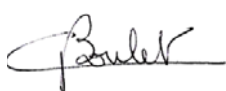
Nous vous remercions sincèrement et sommes disponibles pour tout complément d'information qui vous serait nécessaire.

Nous prendrons également rendez-vous afin d'échanger de vive-voix à propos de notre demande.

Veuillez recevoir nos salutations distinguées, et sachez que nous plaçons un grand espoir dans votre intervention en tant que Commissaire Enquêteur,

Les propriétaires du terrain Le Pillon.

Claire Boulet



Catherine Grolier



Cyrille Millet



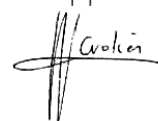
Vincent Grolier



Patrice Grolier



Philippe Grolier



Matthieu Grolier

