



Matthieu GROLIER <matthieu.grolier@gmail.com>

Demande de Désenclavement AB 135 Le Pillon - Ordre du jour Réunion Mercredi 06/03/24 à 16h

Matthieu GROLIER <matthieu.grolier@gmail.com>

3 mars 2024 à 19:07

À : urba nisme <urbanisme@lasallelesalpes.fr>

Cc : Jean-Luc GROLIER <jlc.grolier@gmail.com>, Vincent <vinc.grolier@gmail.com>, Nathalie BOITEL & Patrice GROLIER <nbp@wanadoo.fr>, Philippe Grolier <philippegro@orange.fr>, Claire Boulet <claire.boulet@outlook.fr>, "Millet, Cyrille" <cyrille.millet@airliquide.com>

Bonjour Mme Rebours,

Suite à votre demande, voici les sujets que nous aimerions aborder lors de la réunion du mercredi 06/03/2024 où seront présents ma mère Catherine Grolier et mon frère Vincent Grolier.

Nous avons pris connaissance du bilan de concertation du 19/12/2023 et avons constaté que nos demandes ont été entièrement rejetées.

Nous aurions souhaité obtenir des précisions sur les réponses formulées dans ce bilan de concertation.

En effet, plusieurs de ces réponses nous sont apparues imprécises et discutables.

En tant qu'Architecte-Urbaniste diplômé de l'Ecole d'Architecture de la Ville et des Territoires, le choix de certains termes utilisés pour justifier le changement de zonage ne me paraissent pas compréhensibles alors qu'ils ont des conséquences importantes pour ma famille.

Comprenez bien que dans la situation actuelle de changement de PLU, notre terrain familial AB 135 est totalement dévalorisé.

Cela est uniquement le fait de l'arbitrage par la mairie du futur plan de zonage.

Nous savons que cet arbitrage n'a rien de scientifique ou d'absolu et que c'est une décision de projet qui est issue, en principe, d'une réflexion dans laquelle les citoyens peuvent prendre part.

Nous nous attendions à des réponses claires et compréhensibles à nos demandes, auquel cas nos démarches auraient cessées.

Malheureusement, de notre point de vue, les réponses apportées renforcent l'aspect arbitraire de ce nouveau plan de zonage et donc de la dévalorisation de notre parcelle AB 135.

Vous trouverez les extraits des réponses en pièces-jointes (questions 108, 120 et 125), nous avons également numéroté nos questions et leurs pièces-jointes associées pour plus de clarté.

Pourriez-vous svp imprimer les pièces-jointes pour la réunion afin d'avoir un support de discussion car nous n'avons malheureusement pas d'imprimante sur place?

Voici nos questions :

1. Question 108 - Secteur Pillon déclassé

A la question 108 de demande de classement de la parcelle AB 135 en zone constructible, il est répondu que "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." Autrement dit, le plan du nouveau PLU arbitre entre les parcelles qui seront sacrifiées (déclassées en zone N) au profit d'autres parcelles qui elles deviendront constructibles.

Cette réponse type a été formulée pour l'ensemble des questions portant sur un reclassement en zone constructible. Notre question porte précisément sur la nature de l'arbitrage et ce qui motive à déclasser une parcelle au profit d'une autre.

Vous trouverez en pièce-jointe un extrait du plan de zonage du PLU actuel et du Nouveau PLU (1.) sur lesquels, après superposition et comparaison des deux plans de zonages, les parcelles déclassées (AU vers N) ont été colorisées en rouge et celles classées (AU vers U) ont été colorisées en vert.

Le caractère arbitraire du nouveau PLU apparaît clairement : Le secteur Pillon est en grande partie déclassé alors que des secteurs proches et de nature similaire deviennent constructibles (à l'ouest du Collectif La Valériane par exemple).

> Pourquoi le secteur Pilon est-il autant impacté par ces arbitrages négatifs (déclassement général en zone N) à l'échelle de la commune alors que des secteurs de nature similaire sont eux fortement valorisés par le nouveau plan de zonage ?

D'autre part, en observant la situation de la parcelle AB 605 située à l'ouest dans l'alignement du collectif de la Valériane, nous constatons un nouveau cas d'inégalité de traitement dans l'évolution du plan de zonage :

- Notre parcelle AB 135 se situe à proximité à l'est du collectif de la Valériane dans son alignement.

Elle possède une voie publique de desserte.

Notre parcelle est déclassée en zone N dans le nouveau plan de zonage.

- La parcelle AB 605 se situe à proximité à l'ouest du collectif de la Valériane dans son alignement.

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

Cette parcelle est classée en zone Ub2.

> Comment s'explique cette inégalité de traitement dans le nouveau plan de zonage entre notre parcelle AB 135 et cette parcelle AB 605 ?

2. Question 108 - Interface

Il est également répondu à la question 108 que "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."

La justification profonde du déclassement de notre parcelle AB 135 réside donc dans ces deux arguments, qui nous semblent particulièrement légers :

- Nous n'avons jamais affirmé que la parcelle AB 135 se situait sur le site du projet de logements collectifs du Pilon (secteur 1 AUh), et ne comprenons donc pas en quoi cela constitue un argument pour refuser la constructibilité de notre parcelle.

- L'argument principal justifiant le déclassement en zone naturelle de notre parcelle résiderait donc en réalité dans le terme "interface".

Or la détermination du rôle ou non d'interface entre notre parcelle, les secteurs urbanisés et la zone du projet est beaucoup plus discutable que ce que laisse entendre la réponse du bilan de concertation.

Nous réfutons catégoriquement l'affirmation selon laquelle notre parcelle ne serait pas en interface entre les secteurs déjà urbanisés et la zone du projet.

Nous soutenons au contraire que la parcelle AB 135 se situe dans l'alignement Est du collectif La Valériane, qu'elle est accolée à deux parcelles construites, et qu'à ce titre elle fait totalement partie d'un secteur déjà urbanisé qui constitue de fait une interface avec le futur secteur du Projet Le Pilon.

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".

Comprenez que la dévalorisation de notre parcelle pour des motifs aussi superficiels nous semble difficile à accepter.

> Pourriez-vous préciser et argumenter en quoi notre parcelle AB 135 n'est pas en interface entre les secteurs déjà urbanisés et la zone du projet ?

3. Question 120 - Commissaire enquêteur

En réponse à la question 120, il est expliqué que nous pourrions transmettre nos remarques au commissaire enquêteur.

> Pourriez-vous svp nous transmettre ses coordonnées et nous dire comment formaliser nos remarques ?

> Quelle est la date limite d'envoi de nos remarques ?

> Quand et comment se formalisera le retour du commissaire enquêteur ?

4. Question 125 - Inégalité de traitement avec la parcelle voisine AB 587

A la question 125 partie 3/5, concernant l'inégalité de traitement entre notre parcelle AB 135 (déclassée de AU vers N) et la parcelle voisine AB 587 (classée de AU vers U), la réponse qui est donnée nous semble très discutable et nous pose fortement question :

"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."

- > Quelle définition du terme "unité foncière" est utilisée pour cet argument ?
- > Quelle définition du terme "partie urbanisée" est utilisée pour cet argument ?
- > En quoi la parcelle AB 135 appartient moins à une partie urbanisée que sa voisine la parcelle AB 585 ?
- > 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 585 devient constructible parce qu'elle appartient au même propriétaire que la parcelle AB 587 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, la parcelle AB 135 deviendrait elle aussi constructible ?

Cette réponse nous amène une nouvelle fois à avoir de gros doutes 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.

Pour information ce type de réponses apportées dans le bilan de concertation, constituent des arguments de poids en notre faveur en cas de procédure juridique.

5. Question 125 - Insertion en tissu urbain et inégalité de traitement avec parcelle AC 0003

Il est répondu que 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".

Cette réponse est totalement vague et arbitraire :

- Le fait que la parcelle soit vierge n'est pas un argument puisqu'étant en zone AU il n'était pas autorisé de la bâtir.
- L'affirmation selon laquelle la parcelle AB 135 n'est pas insérée au sein d'un tissu urbain est totalement discutable comme expliqué précédemment.

La parcelle AB 135 est alignée à l'est du collectif de la Valériane, elle est voisine de deux parcelles construites, elle appartient donc à un tissu urbain.

- > Quelle définition du terme "urbanisation" est utilisée pour justifier que notre parcelle se situe en extension de celle-ci et n'en fasse pas partie ?
- > Quelle définition du terme "tissu urbain" justifierait que notre parcelle n'en fasse pas partie ?

En comparant le PLU actuel et le nouveau PLU nous constatons que la parcelle AC 0003 qui possède une situation/implantation comparable à la parcelle AB 135 devient, quant à elle constructible (zone AUbc vers zone Ub2).

- > Quelle est la raison de l'inégalité de traitement entre les parcelles AB 135 et AC 0003 étant donnée leur situation comparable ?

6. Question 125 - Desserte publique de la parcelle AB 135

Concernant notre demande au sujet de la desserte de la parcelle AB 135 par une voie publique actuellement obstruée par un talus, il nous est répondu que cela ne relève pas du PLU.

- > A qui doit-on adresser notre demande ?
- > Comment obtenir le dégagement de cette voie de desserte afin de pouvoir accéder à notre parcelle comme le prévoit le cadastre ?

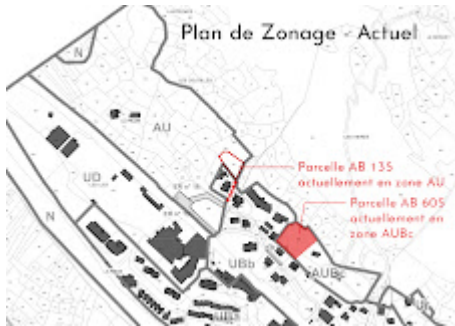
Merci d'avance,

Cordialement,

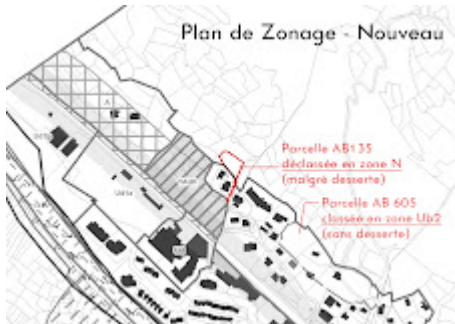
Matthieu Grolier, Catherine Grolier, Vincent Grolier
et les autres propriétaires en indivision du terrain AB 135



Sans virus.www.avast.com

9 pièces jointes

1. AB135_AB 605_Comparatif_PLU Actuel.jpg
340K



1. AB135_AB 605_Comparatif_PLU Nouveau.jpg
332K



1. PLU Actuel - Comparatif parcelles déclassées.jpg
1387K



1. PLU Nouveau - Comparatif parcelles déclassées.jpg
1012K



2. Interface.jpg
2750K

