

Sophie

CORNET VINCENT SEGUREL

REÇU LE

05 FEV. 2019

MAIRIE

LE MONETIER LES BAINS

Bureau de Lyon

Adrien-Charles DANA

Professeur Émérite à la Faculté de Droit de
Lyon
Ancien Bâtonnier

Alban POUSSET-BOUGÈRE

Chargé d'enseignement à l'Institut des
Assurances de Lyon

Sophie CHATAGNON

Cécile LETANG

Pierre-Jean FERRY

Pierre GUIGNAND

Caroline CAUZIT

Arnaud BOUTON

Clémence PENET

Gaëlle MOULIN

Sarah ULMANN

Vanessa HINDER

Marie-Laure COGNON

Mouna BOUAZIZ

Pierre JAKOB

Madame le Maire
Commune du MONETIER LES BAINS
Place Novalèse
Le Monétier les bains 05220 France

Copie à

Nicolas BREUILLOT
ALPICITE
14, rue Caffè
05200 EMBRUN

LRAR

Lyon, le 4 février 2019

N/ref : APB / PIJ / PIJ – Dossier N° 801242

Affaire : SCI HELENE / LE MONETIER

V/ref : Concertation révision du PLU

Madame le Maire,

Je me permets de prendre contact avec vous, dans le cadre de la procédure de modification en cours de votre plan local d'urbanisme, en ma qualité de conseil de la SCI HELENE.

Celle-ci est propriétaire des parcelles n° 25 et 26, situées au FREYSSINET, constituant une unité foncière d'un seul tenant occupée actuellement par une maison d'habitation et son jardin.

Le projet du futur zonage du PLU présenté lors de la réunion du 3 janvier dernier propose de scinder cette unité foncière en deux zones distinctes, et de classer :

- La parcelle n° 26 et le tiers Est de la parcelle n° 25 en zone constructible Ua ;

LYON – PARIS – NANTES – RENNES – LILLE – BORDEAUX

lyon@cvs-avocats.com - T +33 4 72 69 45 25 - F. +33 4 72 69 45 20 - 208, rue Garibaldi - CS 33553 - 69422 Lyon cedex 03 - Toque 215

www.cvs-avocats.com

SELARL CVS Interbarreaux (Nantes-Paris-Rennes-Lille-Bordeaux-Lyon) au capital de 313 024 € - RCS Nantes 344 040 647

- Les deux tiers Ouest de la parcelle n° 25 en zone inconstructible Ap.

Il maintient ainsi le découpage retenu dans l'actuel plan local d'urbanisme, alors même que celui-ci apparaît parfaitement incohérent.

La révision actuelle du PLU constitue l'occasion de mettre en terme à cette situation, qui relève de l'erreur manifeste d'appréciation.

Ce découpage, qui soumettait à des régimes radicalement différents deux parties d'une même unité foncière n'est en effet absolument pas justifié.

1/ Tout d'abord, au-delà de l'unité foncière, c'est la parcelle n° 25 elle-même qui se retrouve scindée et soumise à deux zonages totalement antinomiques.

Une telle scission n'apparaît pas justifiée, puisque l'ensemble de la parcelle constitue un tout cohérent, dont les caractéristiques sont strictement identiques sur toute sa surface, et qui est intégralement affectée à un usage de jardin.

2/ Ensuite, le maintien de ce découpage entre en contradiction directe avec l'objectif affiché dans le cadre du diagnostic réalisé par le Cabinet ALPICITE de « *comblen en priorité les « dents creuses », espaces non bâtis à l'intérieur des parties actuellement urbanisées* ».

Cet objectif, rappelé par la loi ALUR, va dans le sens du principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante en zone de montagne posé par l'article L.122-5 du Code de l'urbanisme.

Or le maintien de l'exclusion de la partie Ouest de la parcelle 25 de la zone Ua, bien loin de lutter contre ce phénomène, aurait justement pour effet d'instituer une dent creuse, puisqu'elle constituerait alors un « îlot » d'inconstructibilité, bordé de terrains constructibles et construits au nord, à l'est et au sud.

Force est d'ailleurs de constater que le diagnostic établi par ALPICITE inclut cette parcelle, dans son intégralité, dans les « parties actuellement urbanisées » (périmètre jaune).

3/ Enfin, le classement de cette partie de parcelle en zone Ap apparaît lui-même incohérent au vu de la description de cette zone par le projet de règlement :

« [zone] où aucune construction n'est autorisée, y compris agricole, **compte tenu de ses caractéristiques agronomiques et paysagères** sauf les constructions de services publics ou d'intérêt collectif sous conditions ;

Cette partie de parcelle ne présente en réalité aucune caractéristique agronomique ou paysagère particulière qui justifierait son classement en zone Ap.

Au contraire, elle est totalement enclavée, et particulièrement difficile d'accès aux engins agricoles, puisqu'elle ne dispose que d'un seul et unique accès, entre les maisons des parcelles 26 et 48.

Rien ne justifie ainsi que cette partie de la parcelle n° 25 soit exclue de la zone Ua et intégrée en zone Ap.

Au contraire, son intégration à la zone Ua constituerait un ensemble triplement cohérent :

- Au vu de la zone Ua elle-même, qui ne serait alors plus grevée d'une dent creuse ;
- Au vu de l'unité foncière qu'elle forme avec la parcelle 26 et appartenant à la SCI HELENE, qui constituerait alors à nouveau un tout cohérent ;
- Au vu enfin de la parcelle n° 25, qui ne serait pas scindée et qui donc recouvrerait son intégrité.

Vous conviendrez donc je pense de la nécessité d'intégrer l'ensemble de cette parcelle à la zone Ua. Aussi, je vous remercie de bien vouloir modifier le projet de zonage du futur PLU en ce sens.

Je demeure tout comme ma cliente à votre disposition pour évoquer ce sujet et, me tiens à votre disposition, le cas échéant dans le cadre de toute réunion que vous jugeriez utile de tenir.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Pierre JAKOB
Avocat
pjacob@cvs-avocats.com

Alban POUSSET-BOUGERE
Avocat Associé
apoussetbougere@cvs-avocats.com



Guillaume Prache
1 rue du Conchamp
Le Casset
05220 Le Monétier-les-Bains

Le 31 janvier 2019

REÇU LE

06 FEV. 2019

MAIRIE

LE MONETIER LES BAINS

Madame Anne-Marie Forgeoux-Damarius
Maire du Monétier-les-Bains
Place Novalèse
Le Monétier les bains 05220

Observations sur le projet de PLU de Monétier-les-Bains

Madame le maire,

Je vous remercie de nous avoir convié à la réunion d'information sur le Projet de PLU le 3 janvier dernier. Vous nous avez invité à vous communiquer nos observations. Voici les miennes.

1/ Pas d'exposé des motifs ni d'information sur les objectifs du nouveau PLU proprement dit (je ne parle pas du « PADD »), notamment pas la moindre justification de l'extension très importante des zones urbaines et des zones agricoles constructibles ("A") autour du hameau du Casset au détriment des zones agricoles non constructibles et des zones naturelles, **en violation des prescriptions du SCOT. Celui-ci prévoit en effet de densifier les zones urbaines existantes et les "dents creuses" (très importantes au village de Monétier) afin de préserver les zones non bâties.**

2/L'extension de la zone d'urbanisation du Casset

- Seul village de la vallée à avoir conservé son aspect d'autrefois et son environnement inconstructible, malgré les tentatives de maires "bétonneurs" dans le passé.

Ce projet d'extension urbaine viole les dispositions essentielles du ScoT. Aucune justification ne figure sur le site de la mairie ni sur les documents en ligne, sauf une réponse d'un paragraphe du maire dans le compte rendu de la réunion publique du 3/01/2019 : les habitants du Casset n'auraient pas la possibilité de construire pour leurs enfants. D'abord cette affirmation méconnaît l'existence de nombreux bâtiments à vocation d'habitation qui ne sont pas encore aménagés ou rénovés et sont vacants, comme, par exemple, la très grande maison "Café Jourdan" en face de l'église, qui sera probablement réaménagée en appartements.

Ensuite, rien ne permet à la mairie de faire ce qu'elle affirme: l'« OAP 8 » ne précise nullement que les nouveaux logements seront réservés à l'habitation principale et, a fortiori, aux enfants des résidents à titre principal actuel. Cela semble d'ailleurs difficile à exiger sur le plan juridique. Il est donc probable, au contraire, que ces nouveaux logements seront majoritairement habités ni par des jeunes du Casset, ni même par des habitants permanents.



L'explication est donc sans fondement. Par conséquent, la véritable motivation de cette importante extension urbaine d'un des villages les plus beaux et les plus préservés de la Vallée et au-delà semble bien - tout comme le doublement de la zone agricole aménageable et constructible à la sortie ouest du village - être plus prosaïquement de permettre l'enrichissement de certains propriétaires fonciers locaux.

- Très grande imprécision de l'OAP numéro 8: "réalisation d'au moins 14 logements" sans plus de précisions. Le plan fourni ne fait apparaître que huit bâtiments contigus. Ce document doit être bien plus précis pour éviter les abus, et impérativement indiquer le nombre maximal de logements et de bâtiments d'habitation.

- Pourquoi l'extension de la zone urbaine est à cet endroit et pas à un autre ? En l'absence de nouveau de justifications, on en peut s'empêcher de supposer qu'il s'agit d'enrichir des propriétaires fonciers « amis ».

3/ Le doublement de la zone agricole aménageable et constructible à la sortie ouest du village

La petite route de sortie ouest du village du Casset est quasiment le seul endroit resté entièrement naturel (aucune construction/bâtiment) de la vallée, à l'exception d'une « bergerie », qui ressemble en réalité à un immense et haut hangar, très inesthétique, dont on se demande comment il a pu être approuvé par les Pouvoirs publics.

Les transparents présentés lors de la réunion publique du 3/01/2019 indiquent que ce nouveau classement en zone agricole « A » (avec « constructions autorisées : exploitation agricole, diversification, logement de fonction... ») et non en zone « N » comme à présent ou en zone « Ap » (zone agricole à préserver) permet de construire d'autres bâtiments à usage agricole, des logements de fonction (sic) et même des « diversifications » non précisées, mais l'exemple de buvette ou chambres d'hôtes ont été évoqués.

Rien n'empêchera donc **la multiplication des énormes hangars de béton et de tôle comme celui - pour l'instant unique- tout le long de la route de sortie ouest du Casset** et jusqu'à l'embranchement pour la nationale. Sans parler des logements et des « diversifications » possibles. C'est ni plus ni moins que le saccage de la seule zone encore préservée du fond de la vallée de la Guisane.

Là encore, en l'absence d'information sur des demandes éventuelles d'agriculteurs ayant besoin (et les moyens) de construire de nouvelles fermes et à cet endroit précis, aucune explication n'est identifiable au saccage du dernier espace naturel entre les hameaux de la Vallée. Ce projet viole les prescriptions du SCOT, rappelées au point un, et est de nature à détourner progressivement les touristes amoureux de la beauté de cette haute vallée de la Guisane et de la nature, c'est-à-dire, vu l'importance économique majeure du tourisme pour la vallée, **un appauvrissement et des pertes d'emplois directs et indirects pour les habitants permanents.**

La seule explication vraisemblable semble de permettre aux plus importants propriétaires fonciers locaux de s'enrichir davantage en revalorisant leurs terrains auparavant classés en zone naturelles ou en zones agricoles non constructibles. La Mairie doit être beaucoup plus claire et précise sur ses intentions et ses motivations sur cette zone agricole doublée. Comment entend-elle préserver la beauté naturelle et quasi intacte du fond de vallée à l'ouest du Casset ? Si un

besoin réel a été exprimé, on pourrait concevoir d'autoriser une seule autre exploitation agricole et pas trop éloignée de la première pour limiter la défiguration de ce site exceptionnel.

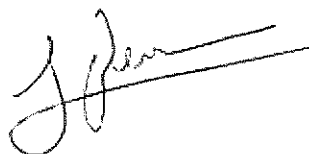
4/ Le plan présenté et publié par la Mairie est inexact et doit être rectifié.

- L'espace laissé blanc (voirie) entre les parcelles 1208 et 1256 (du côté gauche de la rue du Conchamp en venant de la rue principale) devrait être orange au lieu de blanc (voirie) : il s'agit d'une pièce d'habitation (et habitée) du rez de chaussée du bâtiment d'habitation de la parcelle 1208, et ce depuis la construction de la maison au milieu du XIXème siècle !

Le plafond de cette pièce est d'ailleurs grevé d'une ancienne servitude de passage agricole de la même époque pour les charrettes, car il y avait une ferme dans la parcelle contiguë (1214). Mais cette parcelle n'a plus d'usage agricole mais d'habitation uniquement depuis sa vente en septembre 2018 (maison anciennement « Café Jourdan »). Les exploitations agricoles sont d'ailleurs interdites de nos jours dans les zones urbaines. Il s'agit en plus d'un cul de sac juste après cette maison contiguë (parcelle 1214). Cette servitude doit être supprimée.

- De même la parcelle 1256 devrait être en orange (habitation) au lieu de noir (autres zones bâties) : son rez-de chaussée est aussi un local d'habitation faisant partie du rez-de chaussée de la maison de la parcelle 1208.

Cordialement

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Jourdan', written over a horizontal line.

Sophie PHILIP

De: philippe ghezzi <pgh.perso@gmail.com>
Envoyé: mardi 5 février 2019 21:32
À: Sophie PHILIP; maire.monetier@orange.fr; Anne-Marie FORGEOUX
Objet: PLU Hameau de Serre Barbin

REÇU LE
06 FEV. 2019

MAIRIE
LE MONETIER LES BAINS

Anne Marie, Mme le Maire,

Sophie, Mme la directrice service de l'urbanisme

C'est avec un grand étonnement et un peu de colère, que j'ai pris connaissance du détail du projet du nouveau PLU de la commune de Monétier et particulièrement du hameau de Serre Barbin.

Comment penser que vous pourriez imaginer transformer ce hameau paisible et authentique avec cette âme que tous le monde connaît et apprécie en une "banlieue dortoir" du centre bourg. Les mots sont forts mais ils imagent bien ce qui risque de se passer si vous maintenez les orientations présentées dans votre projet de PLU. Comme vous le savez je suis habitant à mi-temps au Serre Barbin et tout ce qui se passe dans notre village me touche, au point que j'ai refusé de travailler sur le projet White car je considérais qu'il n'était pas adapté à son environnement...Je suis bien évidemment concerné directement par le projet car nous habitons au débouché de la voie double que vous envisagez de réaliser et qui serait pour nous et tous nos voisins un plaie ouverte dans notre environnement champêtre actuel avec tous les désagréments qui vont avec....

Le projet que vous proposez pour le Serre Barbin est par ailleurs totalement inadapté et hors de proportion : par sa densité trop forte, par son positionnement en greffe externe hors des voies existantes, par son nombre de logement bien trop grand, par la mise en place des nuisances au cœur du projet, par ses voiries aux gabarits nécessairement trop importants, par son esprit contraire aux politiques publiques de transition écologique et de réduction du recours au tout automobile, par les destinations autorisées de nouvelles activités qui n'ont pas leur place dans un hameau résidentiel, par l'augmentation de plus d'un quart la surface urbanisée du hameau en une seule opération,par tous les autres aspects négatifs que j'ometts pour l'instant mais qui vous seront détaillés très bientôt dans un mémoire collectif. Je vous demande Madame le Maire, de prendre en considérations ce message qui en annonce d'autres car vous êtes en train de faire naître par votre décision un sentiment de rejet extrêmement fort de votre politique d'aménagement de notre hameau. Ce sentiment que j'éprouve moi même aujourd'hui et qui me fait vous écrire est partagé par l'immense majorité des habitants du Serre Barbin qui ne comprennent pas pourquoi cela ? pour quels enjeux ? pour quels intérêts ? Comment ce projet d'aménagement est il arrivé ? quelles études ont elles été menées sur le hameau ? comment ont été recueillis les avis des habitants ? Autant de questions qui restent sans réponses et qui sans nul doute vous permettrons de revoir votre projet en y associant les habitants qui ont cru au hameau de Serre Barbin et qui ne le laisseront pas transformer dans cette voie irrespectueuse. Je me tiens évidemment à votre disposition pour vous exprimer plus en détail toutes les problématiques qui découleraient d'un tel aménagement et qui ne laissent la place qu'à un retrait pur et simple de ces orientations et classement et à une refonte totale du projet avec notamment une réduction drastique du périmètre pour respecter l'échelle du hameau.

En espérant que ce petit mot suscite en vous la même analyse, Je vous prie de croire Mme le Maire, Mme la directrice de l'urbanisme, l'expression de mon courroux mesuré pour l'instant et de mes plus respectueuses et amicales salutations.

Philippe GHEZZI

Architecte DPLG, Urbaniste

Le Pré de l'Ort, route du Freyssinet

Le Serre Barbin.



Sophie PHILIP

De: Brigitte Badina <badinabrigitte@gmail.com>
Envoyé: jeudi 7 février 2019 14:28
À: Sophie PHILIP
Objet: Contribution révision PLU Monétier
Pièces jointes: Contribution PLU Indivis Coche.pdf

REÇU LE

07 FEV. 2019

Mairie
LE MONETIER LES BAINS

Madame Philip bonjour

Vous trouverez, en pièce jointe, une contribution à la démarche de concertation en cours.
Cette contribution est celle de l'Indivision Coche (propriétaire de la Divaria 154 chemin du Puy Chevalier et parcelles liées) que je représente.

Je vous remercie de bien vouloir l'insérer dans le registre réglementaire mis à disposition du public.

D'avance je vous en remercie.

Cordialement
Brigitte Badina
06 88 84 88 50



Indivision Coche
c/o Mme Badina
27 rue Richelieu
69100 Villeurbanne

REÇU LE
07 FEV. 2019
MAIRIE
LE MONETIER LES BAINS

Madame le Maire
Mairie de Monétier les Bains
Place Novalese
05220 Le Monétier les Bains

Objet : contribution révision PLU

Villeurbanne, le 6 février 2019

Nous avons étudié les différents documents mis à disposition dans le cadre de la phase de concertation concernant la révision du PLU de Monétier les Bains.

L'analyse des orientations du secteur de Peyre Foucheras appelle de notre part quelques réflexions.

La commune souhaite développer ce secteur de Monétier les Bains et des emplacements réservés sont identifiés pour rendre cette évolution possible.

L'étude de ces documents fait ressortir la présence de plusieurs emplacements réservés, en particulier le long du chemin du Puy Chevalier.

Si nous partageons le souhait de la commune d'améliorer la desserte de ce secteur promis à développement, nous sommes surpris de la discontinuité des sur-largeurs prévues pour l'élargissement du chemin.

Les ER sont organisés en quinconce et ne sont pas répartis de façon équilibrée sur les deux rives du chemin. Ainsi, dans sa portion basse, l'élargissement est situé sur la gauche (ER 13 - parcelles 430, 431, 562, 563), puis sur la droite (ER 14 - parcelle 590), puis réparti de façon équilibrée de chaque côté (ER 15 - parcelles 584, 325, 571, 434, 163, 164, 165 ET 166 et plus haut).

De plus, l'Indivis Coche est déjà très largement impacté par l'ER 14 (parcelles 591 et 590) ce qui entraîne, entre autre, le suppression de tout espace de stationnement utilisé par ses membres.

Nous vous demandons donc de réétudier cette organisation pour une juste répartition des ER sur les différentes parcelles et une meilleure lisibilité de la voie.

Brigitte Badina
Pour Indivis Coche

Signature numérique de Badina
DN : cn=Badina, o, ou,
email=badinabrigitte@gmail.com,
c=FR
Date : 2019.02.07 14:27:24 +01'00'