SCP CORDEL - BÉTEMPS - Avocats à la Cour
www.k2-avocats.com

COURRIER N°

ARRIVÉ
LE : 25 MARS 2021

Traitement
Pour Information (Elus)
Pour Information (Service)

Sandra CORDEL
Julien BÉTEMPS
Avocats Associés

Monsieur le Commissaire-Enquêteur
MAIRIE DE AIME LA PLAGNE
1112 Avenue de Tarentaise
BP 58
73211 AIME LA PLAGNE CEDEX

Lettre recommandée AR

ALBERTVILLE, le 24 mars 2021

Aff. : GARDINETTI / GRANIER LA THUILE
N / Réf. : 18472 SC/ CS

OBJET : CONTESTATION TRAME JARDIN PARCELLE I 1213 ET EMPLACEMENT RESERVE N°14

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je viens vers vous en ma qualité de Conseil de Monsieur Pierre GARDINETTI, propriétaire de la parcelle I-1213 sise Hameau de la THUILE.

Je fais suite au courrier envoyé par mon client en date du 22 février 2021, que la présente a vocation à compléter.

I - SUR L'HISTORIQUE

Monsieur GARDINETTI est propriétaire de la parcelle cadastrée I 1213 depuis 1988 (anciennement numérotée I 384).

Pièce 1

Il était aussi propriétaire des parcelles numérotées 376, 377, 382, 383 et 1214 avant qu'il procède à un échange avec des voisins en date du 23 octobre 2015.

Pièce 2

Par ailleurs, Monsieur GARDINETTI et Monsieur et Madame TALLON-MAIRONI ont décidé de procéder à un échange de la parcelle I 1037 avec la parcelle I 385 afin de permettre l'accès direct à la route communale aux Consorts TALLON-MAIRONI.

Pièce 3

Dans le même temps, il était envisagé que la Commune rachèterait aux consorts GARDINETTI la parcelle I 385 pour y construire un parking pour le stationnement.

Pièce 4

ALBERTVILLE
2 rue Gambetta
73200 ALBERTVILLE
Tél. 04.79.37.00.36
Fax. 04.79.31.28.93
albertville@k2-avocats.com

CHAMBÉRY
17 boulevard de la Colonne
73000 CHAMBÉRY
Tél. 04.79.60.38.70
Fax. 04.79.28.03.79
chambery@k2-avocats.com

Société civile professionnelle d'Avocats – RCS CHAMBÉRY 449.628.007 - Siège social : 2 rue Gambetta - 73200 ALBERTVILLE
Membre d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque est accepté

Souhaitant vendre son terrain cadastré I 1213 avec un projet de construction, Monsieur GARDINETTI a confié à une agence un mandat de vente en date du 6 novembre 2019 et a trouvé acquéreur en date du 16 septembre 2020, confirmé le 30 novembre 2020.

Pièces 5 et 6

Dans le cadre de ce projet, il avait été convenu avec la Commune de GRANIER, et ce dès le 3 décembre 2019, que la place de parking située le plus à l'Est de la parcelle 385 serait condamnée pour permettre l'accès à la parcelle 1213 en voiture pour le futur acquéreur.

Pièce 7

Ainsi, Monsieur GARDINETTI a déposé une demande de certificat d'urbanisme opérationnel, qui lui a été délivré le 6 janvier 2021, confirmant que l'opération était réalisable.

Pièce 8

Poursuivant son projet de construction, le 10 février 2021, Monsieur GARDINETTI a déposé une demande de permis de construire pour édifier un chalet, laquelle est actuellement est en cours d'instruction.

Pièces 9 et10

Pour ce faire, Monsieur GARDINETTI a fait appel aux services d'un architecte, engageant des frais importants, de 4 800 euros TTC, pour permettre la réalisation de son projet.

Pièce 11

II - SUR LA REVISION LITIGIEUSE DU PLU

Monsieur GARDINETTI a découvert avec stupeur le projet de révision allégée du PLU, lequel prévoit que sa parcelle serait désormais classée en « trame jardin » et serait le siège d'un emplacement réservé pour le stationnement et l'accès.

Un tel classement apparait entaché d'erreurs manifestes d'appréciation sur lesquelles je souhaite attirer votre attention.

A) Sur le classement en trame jardin

Au préalable, il sera souligné que cette trame jardin est passée sous silence par l'évaluation environnementale au chapitre *« description des secteurs visés par la révision du PLU »* (page 72 à 79) et n'est donc pas étudiée en tant que tel.

En parallèle, la notice de révision du plan local d'urbanisme retient que :

> Le hameau de la Thuile présente un habitat très dense caractéristique des hameaux originels de montagne. Au cœur du hameau on trouve un espace composé d'une mosaïque de jardins de petite taille.

Il justifie alors le classement de plusieurs parcelles en trame jardin, en application de l'article L.151-19, comme suit :

> Dans l'objectif de conserver l'identité architecturale et paysagère du hameau, caractérisée par la combinaison d'espaces bâtis et d'espaces libres, la modification intègre une trame de protection des jardins, édictée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Cette disposition rend inconstructible cet espace de jardins. Le maintien d'espace non bâtis assure une protection des vues et de l'ensoleillement des constructions périphériques. Par ailleurs, ces terrains présentent une topographie contraignante qui impliquerait de gros terrassements en cas de réalisation de construction.

Ce classement ne saurait être maintenu pour les raisons suivantes :

1) Sur la méconnaissance du PADD de la Commune

En droit, l'article L.151-8 du Code de l'urbanisme dispose que *« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 ».*

En fait, la mise en place de ces trames jardins viole les orientations du PADD de la Commune.

Pièce 12

En effet, ce dernier fixe comme orientation de « *Densifier le chef-lieu et les hameaux dans un objectif de modération de la consommation d'espace* ».

Pièce 12-page 5

Il prévoit encore de « *valoriser les paysages identitaires de la commune* » notamment en assurant *« un développement urbain harmonieux qui préserve les « silhouettes » groupées des hameaux et la coupure verte* ***entre*** *le chef-lieu et la Thuile* ».

Pièce 12-page 4

Ainsi, la légende de la cartographie du PADD précise : « *enveloppe de la Thuile à densifier dans un objectif de réduction de la consommation d'espace* ».

Pièce 12-pages 10 et 11

Par suite, l'instauration de trames jardin s'inscrit en totale méconnaissance des orientations du PADD de la Commune.

Cette trame jardin est d'ailleurs critiquée par la Chambre d'Agriculture Savoie Mont Blanc, en ce qu'elle limite la constructibilité au sein du hameau sur des terrains sans potentiel agricole et qu'elle risque de conduire à une extension des constructions sur des terrains plus intéressants d'un point de vue agricole.

Avis CASMB

2) <u>Sur l'inapplicabilité de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme</u>

Il sera tout d'abord souligné que le projet de révision, vise l'article L-153-19 du Code de l'urbanisme en lieu et place de l'article L.151-19, lequel dispose que « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.* ».

Or, en l'espèce, « *la protection des vues et de l'ensoleillement des constructions périphériques* », ou la nécessité d'importants « *terrassements en cas de construction* » sont des considérations d'ordre privé qui ne sauraient justifier des partis-pris d'urbanisme, et qui n'ont pas leur place dans un plan local d'urbanisme.

Ces considérations ne relèvent en aucun cas de l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, ne s'agissant aucunement de motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Et ce d'autant que contrairement à ce qui est indiqué, le Hameau de la THUILE n'est pas constitué d'un habitat dense et de jardins de petite taille :

En outre, la trame jardin arrêtée n'est pas justifiée : il n'existe aucun « éléments de paysage » à conserver ou à mettre en valeur ; en effet, il ne s'agit pas de « jardins » et ceux-ci ne sont pas de « petites tailles » il s'agit simplement de parcelles constructibles non bâties :

La révision du PLU prévoit d'ailleurs la construction de nombreux logements individuels dans le cadre d'une OAP, à proximité immédiate des parcelles concernées par les trames jardins.

Pièce 13

La Commune de GRANIER considère donc à la fois que les parcelles non bâties doivent être qualifiées de jardins à protéger, et que les parcelles aux caractéristiques similaires doivent accueillir des constructions...

On rappellera que la trame jardin recouvre 1.300 m² en deux zones distinctes : il ne s'agit donc aucunement d'une alternance d'espaces bâtis et d'espaces libres comme annoncé par le PLU.

Il sera souligné enfin qu'aucune prescription spécifique n'est prévue pour la conservation de ces prétendus « jardins »…. Il s'agit en réalité uniquement pour la Commune de s'assurer de l'inconstructibilité des parcelles, pourtant classées en zone Ua, soit zone « urbanisée dense ».

B) Sur l'emplacement réservé

Il ressort de la notice du PLU et du plan de zonage que la révision allégée porterait aussi sur la mise en place d'un emplacement réservé n°14.

1) Sur l'objet de l'emplacement réservé

Cet emplacement réservé est tout simplement absent de l'évaluation environnementale, qui ne le mentionne aucunement, ainsi que de l'arrêté de prescription d'enquête publique.

Des doutes existent sur son objet même.

En effet, celui-ci correspondrait uniquement « à la réalisation d'un accès » selon l'objet de la révision allégée (page 2 notice PLU).

A l'inverse, en page 8 de ladite notice, il est précisé que l'emplacement réservé a pour objet « *l'élargissement du parking et la création d'un accès aux habitations* » d'une surface de 130 mètres.

Outre les lacunes et incohérences des différents documents, l'emplacement réservé n'est pas explicité : il n'est justifié ni des raisons qui nécessiteraient sa mise en place, ni des parcelles sur lesquelles il s'inscrit, ni du projet en soit qui justifierait sa mise en place.

2) Sur l'agrandissement du parking

Rien ne justifie en l'espèce l'emplacement réservé arrêté.

- Absence de nécessité de stationnement et contradiction au PADD

Il n'est aucunement fait état d'un besoin en stationnement qui justifierait l'élargissement du parking sur la parcelle I 1213.

Au contraire, le PADD prévoit comme orientation :

3- Optimiser les déplacements et le stationnement

A - Travailler sur les liaisons piétonnes au sein des enveloppes urbaines existantes, des nouvelles zones d'urbanisation et entre les hameaux.

B - Créer des poches de stationnement

Au chef lieu : il est important de solutionner le problème de stationnement hivernal par un stationnement de proximité.

Pièce 12

Il n'existe donc aucun besoin en stationnement supplémentaire sur le Hameau de la THUILE, d'autant plus que s'agissant de maisons individuelles, elles disposent généralement de parking privé.

Bien au contraire, il doit être rappelé en ce sens qu'en novembre 2019, la Commune proposait de condamner une des places de stationnement pour permettre un accès en voiture à la parcelle 1213.

Pièce 5

Il est constant que tel n'aurait pas été le cas si un réel besoin de stationnement supplémentaire existait.

A noter encore qu'une OAP est prévue à proximité immédiate de l'emplacement réservé n°14 : la Commune aura tout à loisir d'y ajouter un parking si un réel besoin se faisait alors sentir.

- <u>Elargissement inutile et impossible eu égard à la configuration des lieux</u>

Il sera rappelé que le stationnement sur le parking actuel est un stationnement en bataille :

Pièce 14

Il ressort du zonage du PLU qu'une bande de terrain serait prise sur la parcelle 1213 afin d'élargir le stationnement :

Pourtant, cette largeur ne permettra aucunement de rajouter des places de parking, et celles-ci sont déjà d'une taille réglementaire.

Si la Commune avait réellement souhaité rajouter des places de parking, elle aurait prolongé le parking actuel vers l'ouest sur les parcelles 386 et 387...

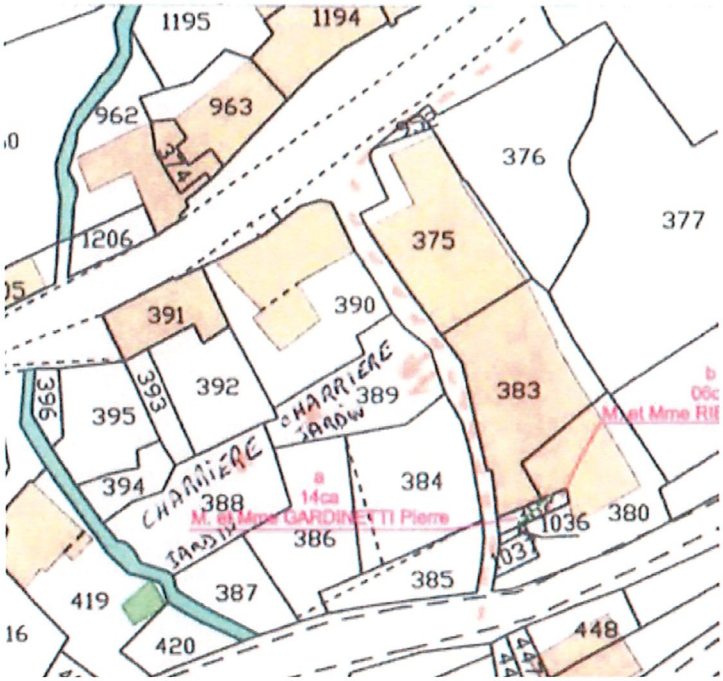
En outre, la réalisation de l'emplacement réservé engendrerait des frais disproportionnés étant donné la différence d'altimétrie entre les parcelles 385 et 1213 : la Commune devrait donc réaliser un important terrassement et reconstruire un mur de soutènement...

Pièce 17

3) Sur la création d'un accès

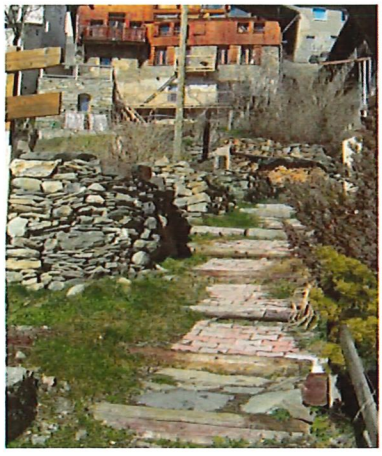
L'emplacement réservé concernerait la création d'un « accès aux habitations ».

Pourtant, force est de constater que l'ensemble des parcelles environnantes disposent d'ores et déjà d'un accès :



Pièce 15

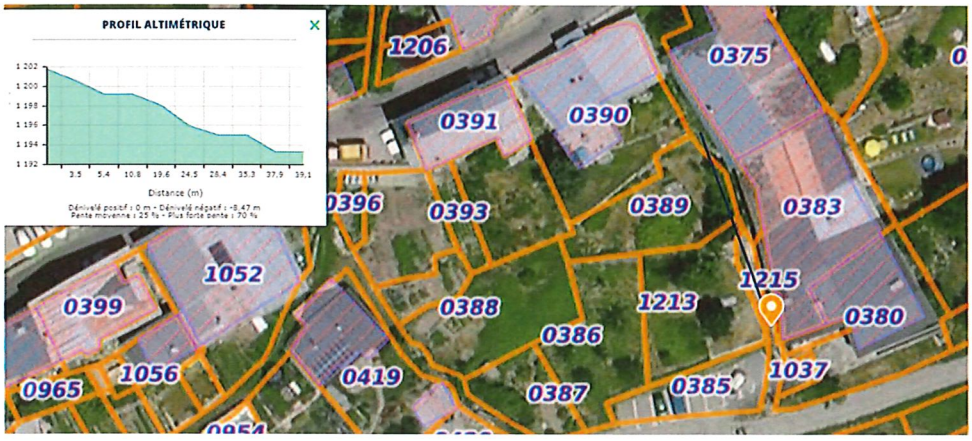
Ainsi, le chemin de l'Etroite permet déjà dans sa configuration actuelle de desservir toutes les parcelles concernées :



Pièce 16

Il n'est donc aucunement justifié de la nécessité de <u>créer</u> un accès.

En outre, la configuration des lieux ne permettrait pas la modification de l'accès existant pour la mise en place d'un accès en voiture, eu égard à la déclivité importante et à l'absence de possibilité d'aire de retournement.



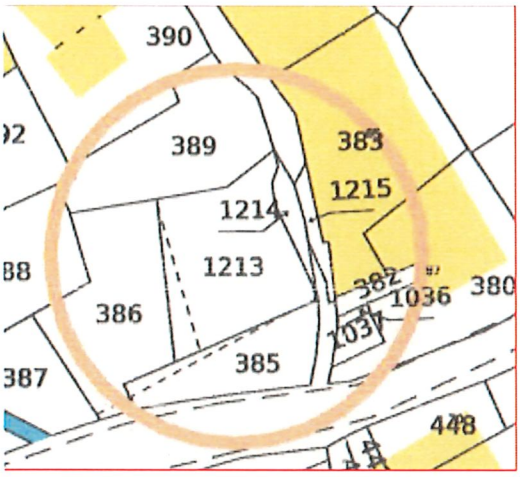
Pièce 17

De plus, si par extraordinaire le but de cet accès était d'élargir le bas du chemin de l'Etroite pour permettre de relier le chemin du Nant Bruyant et la Route de la Fruitière, force est de constater que contrairement à ce que pourrait laisser croire le plan de zonage, cela est matériellement impossible eu égard à la déclivité.

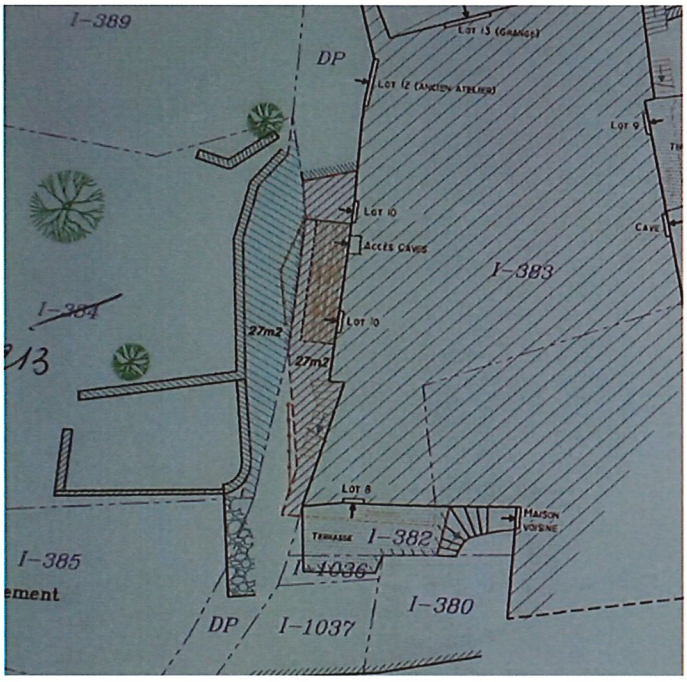
Pièce 18

Ainsi, la création d'un accès n'est aucunement justifiée.

Enfin, il sera souligné que la Commune de GRANIER était initialement propriétaire de la parcelle 1215 laquelle a décidé de l'échanger contre la parcelle 1214 appartenant à Monsieur GARDINETTI :



Cet échange a permis de régulariser la situation de la parcelle 1215, laquelle était partiellement bâtie :



Pièce 19

Ainsi, la Commune de GRANIER ne saurait désormais mettre en œuvre un emplacement réservé sur un terrain qui lui appartenait antérieurement ainsi que sur un terrain lui appartenant et inscrit dans son domaine privé.

En tout état de cause, ce chemin dit « de l'Etroite » n'est pas classé en voierie communale, et n'apparait pas comme une route sur le cadastre.

Pièce 18

Ainsi, dans des rapports de droit privé, si par extraordinaire un propriétaire voisin devait se trouver en situation d'enclave, ce dernier aurait la possibilité de demander la création d'une servitude de passage . sur le fondement des dispositions des articles 682 et suivants du Code civil.

Dans ces conditions, la décision de créer un emplacement réservé pour voierie n'apparait pas justifié.

III – SUR LE PREJUDICE OCCASIONNE A MONSIEUR GARDINETTI

L'instauration d'une trame jardin et d'un emplacement réservé sur la parcelle I 1213, outre les irrégularités ci-avant exposées, cause un préjudice financier direct à Monsieur GARDINETTI.

En effet, ce dernier a déjà trouvé un acquéreur pour son terrain, avec un projet de construction faisant l'objet d'un certificat d'urbanisme favorable et d'une demande de permis de construire en cours d'instruction, pour lequel la Commune avait donné son accord pour créer un accès pour ledit projet...

Cette disproportion manifeste entre les intérêts de Monsieur GARDINETTI et les intérêts publics inexistants ne saurait justifier une telle modification du PLU.

***

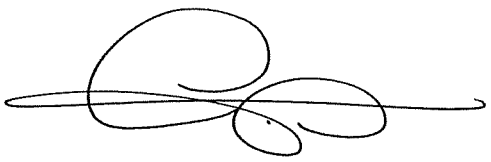
Pour toutes ces raisons, il vous est demandé de tenir compte des observations émises par Monsieur GARDINETTI en émettant un avis défavorable à l'instauration d'une trame jardin et d'un emplacement réservé sur la parcelle I 1213 lui appartenant.

La présente vous est adressé par pli recommandé avec les pièces annexées et par voie dématérialisée uniquement pour les observations.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

Sandra CORDEL



PJ :

1. Acte de propriété parcelle I 1213
2. Attestation notariale échanges de parcelles
3. Acquisition de la parcelle I 385 auprès de l'indivision MAIRONI-TALLON
4. Projet d'échange de la parcelle I 385
5. Mandat de vente
6. Compte rendu de visite
7. Courrier Commune
8. Certificat d'urbanisme du 6 janvier 2021
9. Demande de permis de construire
10. Attestation d'affichage du permis de construire
11. Facture d'architecte
12. PADD de la Commune
13. Vue aérienne Géoportail
14. Photographies des lieux
15. Accès matérialisés sur plan
16. Photos des escaliers
17. Profils altimétriques
18. Extrait Maps
19. Procès-verbal de délimitation 1.12.2014 et plan du 22.10.14