

Sylvie EYMAS, épouse KLOECKNER

Gilles KLOECKNER

1085 chemin de Saint Jean

26340 Saillans

Projet de PLU 2019

A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur

Contestation de déclassement de terrains au nouveau PLU

1 : Parcelles : Les Chapelains N° 815 et 816 (propriétaires)

Ces parcelles sont ainsi nommées suite à un partage familial de juillet 2003 (antérieurement parcelle N° 506).

Ces terrains étaient classés en zone UD lors du POS en vigueur jusqu'en 2008.

Ils ont été déclassés lors du PLU de 2008 en zone AUo (constructible en lotissement).

Le nouveau PLU les classerait en zone Aa (agricole).

Ces parcelles sont desservies par un premier réseau d'eau passant sur sa partie nord et un deuxième réseau passant sur la partie ouest.

Elles sont desservies aussi par le réseau d'assainissement.

Pour ce qui est de l'électricité, ces parcelles non seulement disposent du réseau électrique en limite mais il existe aussi une convention de passage, depuis 1982, avec Electricité de France. De plus la parcelle 816 dispose d'un compteur électrique déjà utilisé.

Dans son courrier du 23/10/2019, Monsieur le Préfet souligne qu'il « **existe un potentiel urbanisable au sein de la partie actuellement urbanisée et non exploitée** ».

Ces parcelles sont dans ce cas précis, la continuité du bâti existant de part et d'autre.

Rien ne peut objectivement justifier son déclassement.

Questionnement :

Pourquoi la parcelle 757 (chemin de saint jean) est-elle classée en Aua alors que pour être constructible il faut la viabiliser et la commune devra engager plus de 250 000 € de travaux.

Cela a-t-il un rapport avec le fait qu'un membre actif de l'*observatoire de la participation* (outil municipal) soit partie prenante ?

De même, je vous renvoie vers l'avis de Monsieur le Préfet concernant l'opportunité d'urbaniser les secteurs des OAP N° 5 et N°4 dont fait partie cette parcelle.

2 : Parcelle : les Chapelains N° 495 (Sylvie EYMAS épouse KLOECKNER, nu-proprétaire, Arlette EYMAS usufruitière)

Cette parcelle jouxte sur toute sa longueur un lotissement qui vient d'être aménagé par la commune.

Elle est donc desservie en limite par tous les réseaux (eau, assainissement, électricité) qui viennent d'être créés en raison du lotissement communal.

Elle est classée depuis le PLU de 2008 en zone AUo car considérée comme un ensemble avec le lotissement communal et deviendrait en partie zone Aa (agricole). Elle serait une enclave agricole insérée dans un Secteur Urbain mixte à vocation d'habitat (idem parcelles précédentes).

Il faut savoir qu'une piscine privée vient d'être construite en limite de cette parcelle avec semble-t-il toutes les autorisations nécessaires.

Si ce terrain devait rester en zone Aa, les machines agricoles devront passer en bordure de cette installation et ainsi générer des nuisances et par voie de conséquence d'éventuels conflits de voisinage.

Il faut préciser aussi que l'accès est impossible à certains engins agricoles (moissonneuse, machine à vendanger, tracteur avec remorque ...).

Nous tenons enfin à préciser, que l'exploitation agricole de cette parcelle ne représenterait plus qu'une surface d'environ 3000 m² dans la mesure où elle est aussi bordée par le ruisseau du Verdayer avec un relief accidenté qui ne permet pas d'activité agricole sur sa totalité.

Enfin, je tiens à souligner qu'un accord verbal avait été convenu avec de précédentes municipalités pour permettre la pose d'un réseau d'assainissement qui aurait permis de raccorder les habitations situées au-dessus du chemin de Saint Jean. Ces discussions étaient engagées car il était évident pour tous, que ce terrain devait à terme être urbanisé.

3 : Parcelle : section C lieudit « Grosse Pierre » N° 230 Sylvie EYMAS, épouse KLOECKNER propriétaire.

Cette parcelle est déclarée dans le relevé d'exploitation agricole de Gilles KLOECKNER. Elle est considérée comme pâturage dans ce relevé parcellaire des terres taxées déclarées par la MSA.

Cette parcelle est, depuis les années 1980, un parc pour chevaux et sur laquelle existe aussi une truffière qui a été plantée dans les années 1940/1950.

Sur cette parcelle est construit un bâtiment agricole répertorié au cadastre et qui avait fait l'objet d'une autorisation en mairie lors de sa construction à la fin des années 1980. Cette parcelle appartenait alors à Mr EYMAS qui avait réalisé toutes les démarches administratives.

Il est évident que ce secteur a été négligé lors de la conception du PLU. Le règlement graphique élaboré par un cabinet extérieur, sans aucune connaissance du terrain, demande à être revu et réfléchi de façon honnête.

Je vous renvoie aux remarques de la DDT : « Remarque d'ordre générale : il conviendra de veiller à la cohérence des chiffres notamment sur les surfaces, les objectifs démographiques, de densité et de logements à produire cités dans l'ensemble des pièces du PLU ».

Par facilité, tout le secteur a été classé en zone naturel sans aucune distinction ni réflexion des activités existantes ou pouvant existées.

En effet, en plus de ma parcelle dont je demande sa réhabilitation, il se trouve qu'un viticulteur vient de planter de la vigne sur plusieurs hectares au-dessus du chemin des Essarts qui jouxte ma parcelle. Cette vigne est de plus classée en AOC.

Il faut savoir que des terres agricoles sont encore utilisables en particulier par des viticulteurs dans ce secteur, en particulier toutes les surfaces sur lesquelles existaient de la vigne le siècle dernier.

Questionnement :

Dans ce cas précis, je suis une nouvelle fois choqué que certains secteurs de la commune aient fait l'objet d'une étude particulière ?

Dans les mêmes conditions, il apparait des terres agricoles au milieu de secteur naturel comme par exemple dans le secteur de la Garcaude

Est-ce un problème de nature du terrain ou de propriétaire ?

Enfin vous noterez que les surfaces agricoles que je souhaite voir réhabiliter en urbanisables, sont largement inférieures à celles qui sont anormalement déclassées d'agricoles en naturelles.