

PLU en cours à La Roche sur Foron

Approuvé en conseil municipal le 26 février 2020

Déclassement de parcelles privées constructibles en zone naturelle

Parcelles 34 et 35 sur le plan de zonage du PLU.
(Plan de zonage erroné lors de l'élaboration du PLU voir ci_ après)

Contestation de la décision par les propriétaires toujours concernés

Famille Spina 225 rue du Docteur Pelloux 74800 La Roche sur Foron
Famille Baudoin 151 rue du Docteur Pelloux 74800 La Roche sur Foron
Famille Duret 203 rue du Docteur Pelloux 74800 La Roche sur Foron

Historique, résumé des démarches entreprises sans succès

La parcelle 34 et la parcelle 35 avaient fait ensemble l'objet d'un arrêté de lotissement « Les jonquilles » daté du 5 novembre 1991. La crise économique des années 90 est probablement à l'origine de l'abandon du projet.

En mai 1996 la parcelle 35 est acquise en totalité et en indivision par trois familles voisines.

En octobre 2017, les familles désignées ci-dessus sortent de l'indivision. La parcelle 35 se transforme en parcelles respectivement cadastrées 652, 653 et 654. **Donc bien avant l'approbation du PLU en Conseil municipal le 26 février 2020.**

En octobre 2020, les familles propriétaire des parcelles ci-dessus apprennent par hasard que leurs terrains ont été déclassés de constructibles en zone naturelle.

En décembre 2020, avant l'approbation du PLU par le Conseil municipal, les propriétaires des parcelles 34, 652, 653 et 654 saisissent une première fois par lettre R/AR Mr Jean-Claude Georget Maire. Ils renouvelleront sans succès leur démarche une seconde fois début 2021.

Les réponses de Mr le Maire ne portent aucun intérêt aux arguments détaillés par les propriétaires. Mr le Maire, malgré un avis favorable de son Conseil à revenir sur le PLU, décidera seul de prononcer une fin de non-recevoir en mai 2021.

Depuis la parcelle 34 a été cédée. Une construction y a été errigée. On peut noter que les travaux réalisés sur la partie située en zone naturelle ne respectent pas vraiment le cahier des charges correspondant à cette zone... Pourquoi ?

Dans ce qui suit, copie des courriers échangés avec Mr le Maire Jean-Claude Georget.

Mr & Mme Jean-Paul Spina
225 rue du Dr Pelloux
74800 La Roche sur Foron

Tel 0450079132
Email : jspgo@neuf.fr

Mr & Mme Olivier Duret
203 rue du Dr Pelloux
74800 La Roche sur Foron

Tel : 0770252070
Email : duret-o@orange.fr

Mr & Mme Michel Baudoin
151 rue du Dr Pelloux
74800 La Roche sur Foron

Tel 0480004500
Email : michellouisbaudoin@gmail.com

Mr & Mme Jacky Delajoud
29 Avenue de la Plaine
74800 St Pierre en Faucigny

Tel 0981780380
Email : delajoud.paulette@bbox.fr

A Monsieur Jean-Claude Georget, Maire
1 Place de l'Hôtel de ville
74800 La Roche sur Foron

Lettre R/AR

Objet: PLU, déclassement de nos terrains en zone naturelle
Parcelles 34 et 35 sur le plan de zonage du PLU.

Monsieur le Maire,

Tout a fait incidemment nous avons été sidérés et furieux d'apprendre que nos terrains ont fait l'objet d'un déclassement suite à la modification du PLU approuvée par le conseil municipal du 26 février 2020. Ces terrains acquis en zone classée constructible le sont maintenant en zone naturelle. Nous avons découvert aussi que la modification englobe pour partie seulement la parcelle 34. Il est étonnant de constater que la division de la parcelle 35 actée en octobre 2017 en trois nouvelles parcelles ne figure pas sur le plan de zonage.

Les éléments décrits ci-après nous obligent à connaître les motivations réelles qui ont conduit à déclasser nos terrains dans le PLU actuel. Merci de nous les préciser.

Situation actuelle sur le plan cadastral :

Section AN

Feuille 000 AN 01

Parcelles 34, 652, 653, 654

Situation par rapport à nos lieux de résidence

Les parcelles 652, 653 et 654 sont situées respectivement dans le prolongement de chacune des parcelles 120, 121 et 122 des résidences principales des familles Spina, Duret et Baudoin qui donnent en façade sur la rue du Dr Pelloux.

Historique

La parcelle 34 et la parcelle 35 avaient fait ensemble l'objet d'un arrêté de lotissement « Les jonquilles » daté du 5 novembre 1991. La crise économique des années 90 est probablement à l'origine de l'abandon du projet. L'acquisition de la parcelle 35 puis sa division en trois nouvelles parcelles offre la possibilité d'ajouter de nouvelles constructions individuelles plus conformes avec celles de notre quartier.

Acquisition des parcelles 652, 653 et 654

En indivision en mai 1996 d'une parcelle unique numérotée 35.

Sortie d'indivision en octobre 2017.

Situation

Situés à 10 minutes à pieds de l'hyper centre ville. Les parcelles 34, 652, 653 et 654 sont bordées en partie par la voie ferrée.

Elles forment un îlot d'espace vert privé.

Si ces terrains restent en zone naturelle ils ne profiteront à personne.

Si au contraire ils restent constructibles, ils pourront faire le bonheur de nouveaux propriétaires tels que nos enfants par exemple qui profiteront d'une vue exceptionnelle et d'une belle tranquillité.

Ils continueront à être entretenus par ces mêmes propriétaires.

La parcelle 34 se trouve entre les parcelles 654 et 123 propriété de la commune.

Accessibilité

Ils sont tous potentiellement accessibles par un chemin latéral à la voie ferrée qui peut être aménagé et prolongé. Sur une extrémité ce chemin débouche sur la rue du Dr Pelloux. Des contacts ont été pris avec la SNCF dans ce sens.

A l'autre extrémité, un droit de passage a été instauré sur les parcelles 654 et 653 permettant l'accès à la parcelle 652.

Parallèlement nous n'avons pas exclu de créer un accès direct sur la rue du Dr Pelloux en sollicitant la création d'un droit de passage avec le propriétaire de la parcelle 123 (La commune) d'une part et d'autre part avec le propriétaire de la parcelle 34, co-signataire du présent courrier pour l'accès à l'ensemble des parcelles 652, 653 et 654. Autre alternative: créer un droit de passage sur la parcelle 122 (Côté 34) .

Dégradation de notre patrimoine

Nous avons acquis ces terrains au prix de terrains constructibles en vue de les utiliser à ce titre.

Lors de la sortie d'indivision de l'ancienne parcelle 35 des droits et taxes conséquents ont été

acquittés en fonction de la valeur de ces terrains constructibles.

Dans la mesure où les terrains restent en zone naturelle, nos investissements ne valent plus rien.

Nous sommes confrontés à la spoliation de nos biens.

Remarque sur la procédure de modification du PLU

Depuis que nous avons appris le déclassement de nos terrains, nous avons aussi appris à notre grand étonnement que rien n'oblige la municipalité à avertir chacun des propriétaires concernés par un déclassement du PLU. Mais nous considérons que le respect du citoyen et de sa propriété, constitutionnellement mentionnée (article 17) doit prévaloir sur cette non-obligation.

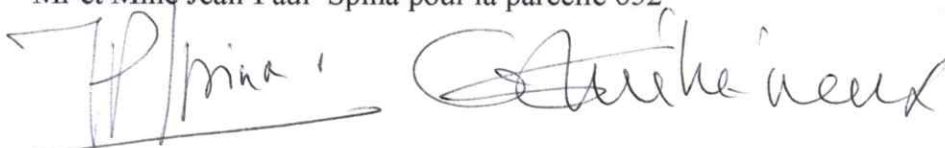
Pour ce qui nous concerne, nous n'avons aucune raison de nous inquiéter d'un déclassement possible compte tenu de la situation de nos biens au centre de notre commune mais également parce que la densification de l'habitat en centre ville constitue un objectif de la municipalité.

Nous sollicitons toute votre attention afin que nos terrains retrouvent le classement qui prévalait au moment où nous les avons acquis au prix du marché en zone constructible de centre ville.

Veuillez agréer, Monsieur le maire, l'expression de notre respectueuse considération.

Fait à La Roche sur Foron le 1er décembre 2020

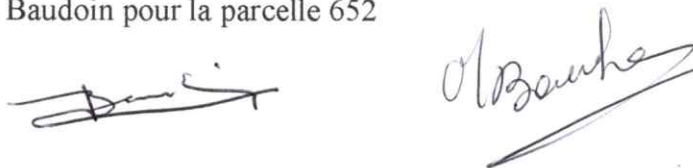
Mr et Mme Jean-Paul Spina pour la parcelle 652



Mr et Mme Olivier Duret pour la parcelle 653



Mr et Mme Michel Baudoin pour la parcelle 652



Mr et Mme Jacky Delajoud pour la parcelle 34



P.I : Plans de zonage et de cadastre des parcelles concernées

Situation des parcelles 34-652-653-654 **Parcelles (652 +653+654)=Parcelle 35 du plan de zonage**



Département :
HAUTE SAVOIE

Commune :
LA ROCHE SUR FORON

Section : AN
Feuille : 000 AN 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 22/11/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
BONNEVILLE
45 RUE PIERRE DE COUBERTIN 74136
74136 BONNEVILLE CEDEX
tél. 04 50 97 19 01 -fax 04 50 25 65 72
cdif.bonneville@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Le 29 décembre 2020

Mme et M. Michel BAUDOIN
151 Rue du Docteur Pelloux
74800 LA ROCHE SUR FORON

Nos Réf. JC/OK/CD/2020.96

Affaire suivie par :

Cindy DUMOULIN

Service juridique-foncier-urbanisme

☎ 04.50.25 14.73 - 📠 04.50.25.94.25

✉ juridique@larochesurforon.fr

OBJET : Classement terrain en zone naturelle – Parcelles AN34-35 « Broys Ouest »

Madame, Monsieur,

Je fais suite à votre courrier en date du 1^{er} décembre, réception le 8, par lequel vous me faite part de votre mécontentement quant au classement en zone naturelle des parcelles cadastrées section AN 34 et 35 dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 février 2020. Vous m'interrogez par ailleurs quant aux raisons qui ont conduit à un tel zonage.

Après réexamen du dossier je suis en mesure de vous apporter les informations suivantes :

D'une part, le PLU s'est fixé comme objectif de maintenir certain « poumons verts » au sein de l'enveloppe urbaine. D'autre part, après visite sur les lieux, il est ressorti que l'urbanisation s'avérait complexe au regard de l'accessibilité, de la proximité avec la voie ferrée, de la topographie du site. Les parcelles ont par conséquent été classées en zone naturelle permettant ainsi de conserver un espace paysager au sein du bâti existant.

Enfin je vous informe qu'il n'y a pas à ce jour de procédure de modification ou de révision en cours du document d'urbanisme permettant de revoir le classement de vos terrains.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de mes salutations les meilleures.

Le Maire,



Jean-Claude GEORGET

Copie : Monsieur François BERNIER – Premier Adjoint en charge de l'Urbanisme

Mr & Mme Jean-Paul Spina
225 rue du Dr Pelloux
74800 La Roche sur Foron

Tel 0450079132
Email : jspgo@neuf.fr

Mr & Mme Olivier Duret
203 rue du Dr Pelloux
74800 La Roche sur Foron

Tel : 0770252070
Email : duret-o@orange.fr

Mr & Mme Michel Baudoin
151 rue du Dr Pelloux
74800 La Roche sur Foron

Tel 0480004500
Email : michellouisbaudoin@gmail.com

Mr & Mme Jacky Delajoud
29 Avenue de la Plaine
74800 St Pierre en Faucigny

Tel 0981780380
Email : delajoud.paulette@bbox.fr

A Monsieur Jean-Claude Georget, Maire
1 Place de l'Hôtel de ville
74800 La Roche sur Foron

Lettre R/AR

Objet: PLU, déclassement de nos terrains en zone naturelle
Parcelles 34, 652, 653, 654

Notre courrier du 1er décembre 2020
Votre réponse du 29 décembre 2020

Monsieur le Maire,

Nous accusons réception de votre réponse rappelée en objet de la présente.
Ce document préparé par votre service juridique-foncier-urbanisme, signé par vous, n'honore pas le respect que l'on doit à ses administrés tant sur la forme que sur le fond.

Nous avons pris soin de justifier notre demande à savoir celle de redonner à nos terrains le statut qu'ils avaient lorsque nous les avons acquis.

Vous n'avez pas répondu.

Vous n'avez répondu à aucun des chapitres que nous avons développés à l'appui de notre demande. Les éléments que vous avancez pour justifier la situation actuelle du PLU nous concernant témoignent d'un travail à minima.

Reprenons un à un ces éléments :

Tout d'abord il faut rappeler que la mention de la parcelle 35 dans le PLU actuel est une non-conformité. Cette parcelle n'existait pas dans le cadastre actualisé au moment de l'adoption du PLU de février 2020.

En octobre 2017, sous acte notarié cette parcelle a été divisée en trois autres parcelles respectivement notées 652, 653, 654. Cette transformation n'a pas été prise en compte lors de la préparation du PLU.

Ça s'appelle une négligence, une erreur administrative grave, voire une faute qui doit justifier de la caducité d'une décision municipale prise sur la base de documents erronés car les propriétaires ne sont pas contraints d'accepter une décision inique de la part de la municipalité.

A cette négligence, il faut signaler l'absurdité du zonage de la parcelle 34 en deux parties : Une en zone naturelle, l'autre en zone constructible. La parcelle restant constructible se trouvant réduite à une peau de chagrin. A défaut d'explications : C'est du « n'importe quoi ».

« Maintenir certains poumons verts au sein de l'enveloppe urbaine »

L'acquisition des parcelles 652, 653 et 654 en continuité respectivement des parcelles 120, 121, 122 relève d'une action concertée des quatre signataires de la présente afin d'éviter tout projet de lotissement au profit d'un maximum de quatre propriétés comparables à celles des riverains desservies par notre rue. Ce faisant et en supposant que la surface au sol des quatre maisons occupe chacune 100 m², le reste non construit offrirait pour l'essentiel un bel espace vert dont on a toutes les bonnes raisons de penser qu'il serait bien entretenu à l'image de l'ensemble des parcelles desservies de notre rue.

Actuellement deux familles sont intéressées par nos parcelles. Nous avons dû suspendre nos échanges.

En conclusion et sans attendre le PLU actuel, nous avons montré notre souci de préserver l'équilibre bâti-espaces verts qui font le charme de notre quartier pour le présent et le futur.

« L'urbanisation s'avérerait complexe au regard de la proximité avec la voie ferrée, de la topographie du site ».

De qui se moque-t-on ?

La municipalité par un arrêté de lotissement « Les Jonquilles » daté du 5 novembre 1991 n'avait donc noté aucune complexité d'urbanisation.

Depuis vous avez dû constater au cours de la visite des lieux que la voie ferrée n'a pas été déplacée, que les conditions d'accessibilités sont toujours les mêmes et qu'aucun travaux et événements sismiques n'ont modifié la topographie des lieux.

Nous vous invitons à consulter cet arrêté et notamment le plan d'ensemble du lotissement autorisé. S'il a disparu de vos archives nous vous en ferons un plaisir de vous le communiquer et nous rappelons que les propriétaires des parcelles concernées n'ont collectivement aucun projet de lotissement.

« Il n'y a pas à ce jour de procédure de modification ou de révision en cours du document d'urbanisme permettant de revoir le classement de vos terrains. »

Permettez nous de vous rappeler que vous étiez à la tête d'un groupe d'opposition lors du mandat précédant. A cette occasion et en votre qualité de membre de la commission ad hoc vous n'avez pas approuvé le PLU adopté en février 2020. En septembre 2020, le conseil municipal a adopté la modification N°1 du PLU visant à corriger des « *erreurs, imprécisions et obsolescences afin de rendre le document plus explicite et de faciliter sa mise en œuvre.* » En décembre 2020 le Conseil Municipal a adopté l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé sur le secteur gare et ces abords.

Ces décisions prouvent que le PLU n'est pas figé. Vous avez montré dès le début de votre mandat qu'il est bien vivant.

Le cas de figure que nous vous présentons est très simple. Il ne nécessite pas un travail important de la part de vos services et de votre Adjoint en charge de l'urbanisme.

Il ne sera pas l'objet d'une délibération compliquée au sein du Conseil Municipal.

Pour conclure, nous aimerions rappeler l'article 544 du code civil :

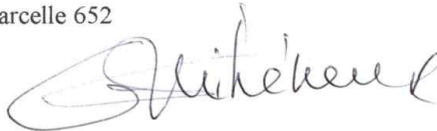
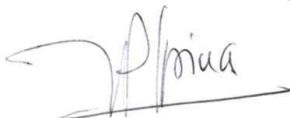
« *La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.* »

Afin d'instruire au mieux la requête que nous vous présentons, nous sollicitons l'organisation d'une réunion de concertation avec le Responsable des services concernés et l'Adjoint en charge de l'urbanisme.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre courrier, nous vous prions, Monsieur le Maire, d'agréer l'expression de notre respectueuse considération.

Fait à La Roche sur Foron le 10 Février 2021

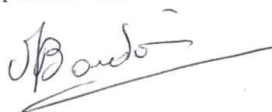
Mr et Mme Jean-Paul Spina pour la parcelle 652



Mr et Mme Olivier Duret pour la parcelle 653



Mr et Mme Michel Baudoin pour la parcelle 652



Mr et Mme Jacky Delajoud pour la parcelle 34



Le 17 mai 2021

Mme et M. Michel BAUDOIN
151 Rue du Docteur Pelloux
74800 LA ROCHE SUR FORON

Nos Réf. JCG/OK/CD/2021.32

Affaire suivie par :

Cindy DUMOULIN

Service juridique-foncier-urbanisme

☎ 04.50.25 14.73 - 📠 04.50.25.94.25

✉ juridique@larochesurforon.fr

OBJET : Classement terrain en zone naturelle – Parcelles AN34-35 « Broys Ouest »

Madame, Monsieur,

Je fais suite à votre courrier en date du 10 février 2021, par lequel vous me faites part une nouvelle fois de votre mécontentement quant au classement en zone naturelle de la parcelle section AN 654 dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 février 2020.

Je ne peux que réitérer les propos de ma correspondance du 29 décembre 2020.

La modification n°1 du PLU approuvée le 30 septembre 2020 n'était qu'une procédure dite de modification simplifiée, laquelle permet uniquement de corriger des erreurs et imprécisions du document d'urbanisme. Un changement de zonage doit nécessairement passer par une procédure de modification voire même de révision qui n'est pas envisagée à ce jour.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de mes salutations les meilleures.

Le Maire,



Jean-Claude GEORGET