



Vivre à Arbin



Travaux

Urbanisme

Lettre n°44.

Bien cher Albinus,

Au printemps 2010 je t'ai longuement parlé de la modification du Plan d'Occupation des Sols (POS). Voir mes lettres 16, 17 et 25. Parmi les différentes modifications prévues, et validées par le Commissaire Enquêteur, figuraient les parcelles communément appelées « terrain Pollet » au bout de la rue des Ecoles. De nombreux riverains, et d'autres, avaient fait part de leur préoccupation quant au projet de construction d'un lotissement. Mais où en est-on ?

Le Conseil avait voté l'acquisition de ces parcelles.

Au cours du 1^{er} semestre 2004 les consorts Pollet mettent en vente une propriété composée de 2 parcelles :

- AA 298 de 566m² composée de bâtiments donnant sur une cour et accessible par le chemin des Moulins
- AA 297 de 3867m² de terrain attenante à la parcelle précédente et en partie mitoyenne avec l'école et des propriétaires privés.

Un temps intéressé par la parcelle 297 un conseiller abandonne l'acquisition pour un projet de construction. En effet une majorité de conseillers se déclare favorable à l'achat afin de doter la Commune d'une réserve foncière (dont elle n'est pas riche !) et aussi prévoir un éventuel agrandissement de l'école suite à la création de la ZAC du Bourg, et, pourquoi pas d'autres bâtiments communaux.

Les propriétaires souhaitant une vente en un seul bloc, la décision est prise en Conseil du 23/09/2004 d'acquérir l'ensemble au prix de **305 000€** (délibération 62/2004 : 8 pour, 2 contre, 3 abstentions).

Cette opération ne sera jamais signée chez le Notaire. Cela signifie quoi ? Que la délibération, qui a pourtant un caractère exécutoire, n'a pas été suivie d'effet. Pourquoi ? Ce n'était pas un problème d'argent puisque la Commune pouvait régler sur ses fonds libres donc sans emprunt (délibération 3/2005 du 13/01/2005). Pourquoi avoir laissé « pourrir la situation » jusqu'à ce que les vendeurs lassés finissent par réaliser la vente avec un autre acquéreur ? Bien triste épilogue d'une période troublée ! Je te passe les détails...

La modification du POS a permis la réalisation d'un lotissement.

Courant 2007 les bâtiments de la parcelle 298 sont réhabilités par un constructeur et 4 appartements partiellement terminés sont mis en vente en l'état. Dans le même temps un avant projet de lotissement est présenté par un promoteur sur la parcelle 297 à laquelle est ajoutée la AA 285 appartenant à un riverain. Sur l'ensemble sont prévues une douzaine de maisons.

La nouvelle équipe municipale, élue en mars 2008, se veut rassurante avec les riverains, inquiets à juste titre. Une nouvelle ébauche est présentée au 2^{ème} trimestre, qui ne comprendrait plus que 8 à 9 maisons.

Mais reste entier le problème de l'accessibilité de ces terrains qui, comme indiqué dans mes lettres évoquées plus haut, sont bel et bien enclavés ! Il faut à la fois modifier le POS et accorder sur le terrain de l'école une ouverture à la parcelle 297. Mais pas de problème : le POS sera modifié, l'accès sera cédé et on transforme des terrains non constructibles, de par leur enclavement, en terrains à bâtir. N'a-t-on pas fait la part belle aux intérêts particuliers au détriment de l'intérêt général ? L'école mitoyenne n'a-t-elle réellement pas de besoins d'aménagements voire d'agrandissement ? Albinus, c'est à se demander si les Conseillers savent que les enfants jouent sur un terrain en pente, parfois dans la boue ! Et connaissent-ils « l'espace vestiaire » à l'intérieur de l'école ? L'exiguïté du lieu est telle qu'elle ne permet même pas aux enfants de ranger correctement leurs vêtements ! Il y aurait tant d'autres choses à dire !

Le lotissement va maintenant se faire.

Les travaux pour la réalisation du passage par le terrain de l'école semblent terminés. La société « Les Maisons de Village » a déposé le 26/07/2010 un permis d'aménagement pour création de lots sur les parcelles : AA 430 et 450 issues des 297 et 298 et les parcelles 285 et 296 qui appartiennent à 2 riverains. L'ensemble représente 5 422 m². Le permis est accordé le 10/12 (Dieu que l'accouchement a été difficile !) pour la réalisation de 6+2 soit 8 lots pour une surface de plancher de 1 355m² et une hauteur maximum de 6m. Avec les voiries, les espaces verts, les reculs des portails, les places de parking... la surface des lots doit être réduite à sa portion congrue !

Finalement le projet doit sans doute être proche de celui présenté aux riverains avec 6 lots sur l'ancienne parcelle « Pollet », plus 2 sur la parcelle d'un riverain et un accès à la parcelle du 2^{ème} riverain désenclavant ainsi leur terrain. Attendons pour voir et constater les nuisances pour le voisinage, même si le Commissaire Enquêteur a affirmé qu'il n'y en aurait pas.

Urbanisme sauvage.

Je terminerai cette correspondance en évoquant la publication légale des demandes d'urbanisme : permis de construire, déclaration préalable de travaux, permis d'aménagement ou de lotir. Cette publicité obligatoire fait l'objet dans notre commune d'un affichage minimum. Il est parfois fantaisiste : mélange dans les colonnes références et surfaces mais ce n'est pas dramatique, tout juste un manque de rigueur ! Il est aussi incomplet car les motifs de refus ne sont pas donnés.

Ce qui est moins plaisant c'est qu'il y a des propriétaires qui engagent des travaux, quelquefois conséquents et bien visibles, qui se révèlent parfois sensiblement différents de ceux sollicités, pire sans demande d'autorisation ou absence d'affichage sur leur site.

Personnellement ça ne me dérange pas, mais ceux à qui il est demandé la stricte application des procédures dans leur projet ne sont pas du même avis !

Il est temps que les règles qui régissent : les réhabilitations, les modifications de toiture, les remplacement de volets et fenêtres, les implantations d'abri de jardin etc... soient appliquées par tous et cela sans exception !

Mais au fait Albinus, n'est-ce pas un des rôles de la Commission Urbanisme, dont tous les Conseillers font partie, d'assurer une grande vigilance en la matière ? Je te laisse juger !

A bientôt,

Ton ami Nicolas

Mars 2011