

RÉVISION PLU CEVINS DOSSIER PROJET D'OAP ZONE DU GARDET



Cevins le 03.09.2019
[Signature]

INTRODUCTION

Informations personnelles

Nom(s) propriétaires	Adresse propriétaire(s)	N° parcelle(s)	section	Adresse parcelle	Date acquisition
Jérôme BLANCHE ET Yasmina BOUFAYAYA	31 Impasse du Verger 73730 CEVINS (anciennement « la Roche »)	2412 2413	G G	« La Roche »	28/01/2009 28/01/2019 (moitié indivise de l'accès au terrain)
Jérôme BLANCHE	31 Impasse du Verger 73730 CEVINS	413	G	Lieu dit « le Gardet »	27/11/2019

Il y a maintenant presque 10 ans que nous avons choisi de construire à Cevins, joli village de plus de 700 habitants surplombé par la chapelle Notre Dame des Neiges, son église Saint Nicolas, classée aux monuments historiques

Outre la beauté et le charme des villages que nous cherchions, la nature, mais aussi l'authenticité des « Anciens », l'entraide entre voisins, les fêtes de villages et les traditions. La situation géographique qui permet d'accéder facilement à la vallée de la Tarentaise ou le secteur d'Albertville pour travailler. La sécurité des enfants de la commune et de nos deux garçons âgés de 8 et 12 ans ; la sérénité des voir grandir dans un environnement arboré dans le respect de son espace privé. Leur protection, tant sur le plan de la voirie que sur la protection de nos espaces naturels pour qu'ils grandissent sereinement entourée de verdure. Conserver les valeurs de la nature, n'est-ce pas cela la définition d'un environnement rural ? Et continuer à profiter des espaces ouverts bien loin du béton.

Doit-on fermer les yeux sur nos valeurs ? Laisser notre village d'adoption changer de visage sans conserver nos espaces naturels afin de développer l'urbanisation massive et que certaines zones deviennent une concentration d'habitations où plus personne n'a son intimité ? Où la promiscuité est inévitable ? Où les propriétaires vivent en communion car s'ils veulent franchir ce pas qu'est l'acquisition d'un bien immobilier, doivent subir les contraintes d'urbanismes imposant des constructions en masse et/ou collées les unes aux autres ?

Que pensent nos aînés ? Un développement du village est saluable, mais le remplacement de notre richesse naturelle par du béton est-ce acceptable par nos anciens qui font partie de l'histoire ? Est-ce cela la conservation du caractère rural de la commune indiquée dans l'orientation n°2 du PADD ?

Que fait-on aussi des maisons existantes ? N'est-il pas important pour une municipalité de tenir compte du bien-être de ses riverains ? Alors que le projet présenté s'oriente dans l'amélioration du cadre de vie des habitants qui dans sa traduction doit « assurer le développement du village en harmonie avec l'existant en terme de volumes, d'implantation, architecture »

Et justement quel sort est réservé aux personnes qui ont construit ou acheté aux abords du projet d'OAP du Gardet ?

Dans la délibération du conseil municipal de 12/02/2016, la commune a défini les objectifs de développement et d'aménagement qui sont notamment de préserver et d'améliorer la qualité du cadre de vie sur l'ensemble de la commune, cette belle promesse est-elle respectée ?

Nous pensons que l'âme du village passait aussi par le respect d'autrui, le dialogue ? Hélas...

PRÉSENTATION

Monsieur VINCENT,

Par la présente, nous souhaitons vous faire part de notre opposition quant au projet d'OAP de la zone du Gardet tant sur les nuisances collectives qu'engendrerai ce projet que sur nos préjudices personnels.

Nous soulèverons donc plusieurs interrogations à votre attention, portées sur la configuration de la zone choisie.

Celles-ci étant accées d'un premier temps sur les maisons entourant le projets, les contraintes imposées aux riverains, les zones propices pour cet type d'aménagement ainsi que la dénaturalisation de notre village si ce projet aboutissait.

Dans un second temps nous mettrons évidemment en avant notre situation personnelle et les préjudices futurs que nous subiront.

Projet du Gardet VS Réalité environnementale

- **Projet sans règlement : Pourquoi intégrer ce projet dans la révision du PLU s'il n'a pas à s'y conformer ?**
- **Le schéma de principe indiqué est-il conforme à une possible réalité puisqu'il n'est pas à l'échelle ?**
- **Les poches de stationnement envisagées sont-elles suffisantes ? Le cas échéant où pourront se garer les résidents du projet ainsi que leurs éventuels visiteurs ?**
- **il est noté sur le projet en page 6, que cet élargissement de la Route Napoléon à 6 m est prévu uniquement côté amont, c'est à dire en EST Comment cela est possible sans porter préjudice aux habitations bordant la Route Napoléon ? d'autant plus que le projet ne fait pas apparaître les constructions situées en aval de la Route Napoléon ? (cf.annexes 1,2, 2 bis, 2 ter).**
- **D'autres zones étaient étudiées pour ce projet, pourquoi la municipalité a-t-elle choisi le Gardet considérant que celle-ci proposait un accès plus direct (cf.rapport de présentation réf : 16-118) alors que la zone du Château l'est tout autant ?(Et outre le fait que des habitations étaient déjà construites).**
- **A quel moment le choix du Gardet a-t-il été décidé ?**

Composition de la zone du Gardet

La zone du Gardet se compose essentiellement d'espaces boisés entourée de maisons ce qui constitue d'une part, un barrière naturelle aux contraintes de la RN 90 et d'autre part concoure aux charmes de notre village que nous avons choisi pour nous établir avec nos familles.

L'accès à celles-ci se fait par la route Napoléon pour les constructions situées en ouest et par la Rue du 10/08/1944 pour les maisons situées en est du secteur. Les autres propriétés sont accessibles par une impasse privative en indivis en nord.

Nous portons donc un premier éléments à votre connaissance qui est problématique pour ce projet :

- L'accès : La route Napoléon est une voie étroite qui fait l'objet déjà d'inconfort pour les riverains.

En effet, celle-ci ne permet pas aux voitures de se croiser et un certains nombres d'habitants mettent en avant la dangerosité de celle-ci puisque des usagers roulent vites, à tout heures et le risque d'accident, d'enfants fauchés est plus que présents, malgré les quelques barrières que Monsieur le Maire a fait installées et qui sont inefficaces....

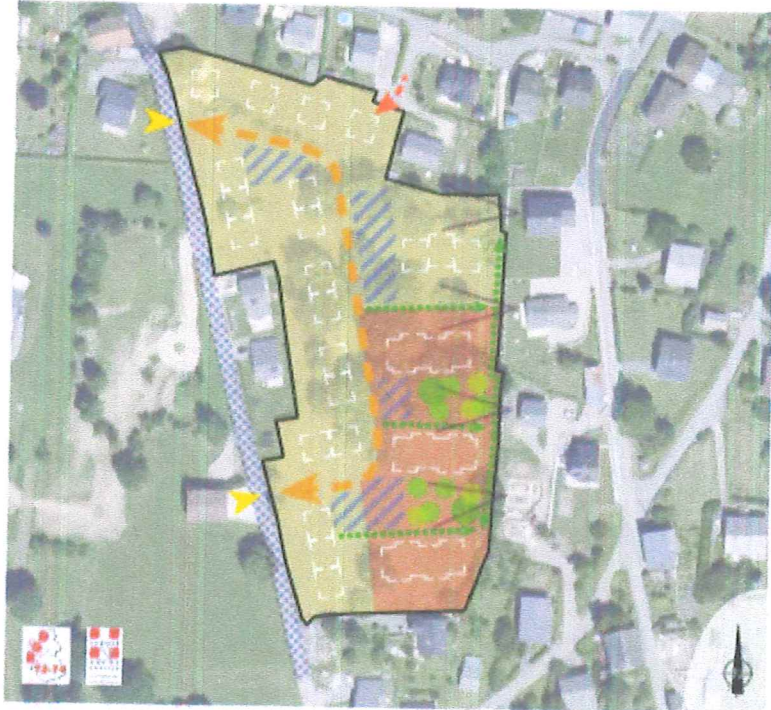
Ce qui nous permet de rebondir sur le projet du Gardet et son accès :

- La Route Napoléon : Comme le montre le projet (page 9),
- Il est prévu un élargissement de la voirie à 6 mètres Mais comment procéder puisque la partie au plus à l'ouest ne permet pas de faire cet agrandissement puisqu'un lotissement n'apparaissant pas sur le plan à été construit il y a peu ? En prenant une partie des terrains privatifs des propriétaires de maison ? Cette possibilité étant bien réelle si le projet se fait dans cette zone.
- L'impasse du Verger : Cette impasse dessert à ce jour 3 maisons et ne permet pas d'accueillir un mouvements plus important de véhicules puisque celle ci permet le passage d'une seule voiture de même que l'accès à l'impasse du Verger se fait par la Rue des Écoles qui est également une route étroite, j'attire d'ailleurs votre attention sur le fait qu'un résident de l'impasse du Verger a déjà eu un accident avec un autre véhicule au croisement de la route des écoles, puisque celui-ci roulait à une allure non adaptée à un telle route . Le même problèmes se poseraient donc tout comme pour la Route Napoléon.
- Il s'agit là d'un facteur primordial à prendre en compte pour cette zone et de mesurer les risques que peuvent entraîner ce choix. D'autant plus que l'impasse est d'une part, privative et en indivis avec certains propriétaires résidents et d'autres parts, l'un des propriétaires de la zone n'est absolument pas vendeurs de ces terrains convoités et opposé au projet. Sur ce point là nous ne pourrons nous porter « porte parole » pour lui.
- Pour terminer sur l'accès, le croisement de la montée des Écoles et de la Route Napoléons constitue un point de conflit entre véhicule de part son étroitesse mais aussi par les emplacements matérialisées et les bâtisses existantes. Comment élargir ? En passant par les propriétés voisines ? En mettant à profit les biens propres des personnes pour donner satisfaction à projet ? **Tous ses constats portant atteinte à la sécurité publique .**

Nous pensons que chaque problème à sa solution, en même temps, dans cette démarche d'aménagement de zone Gardet, les points mis en avant ne sont 'ils pas légitimes et réels ? Ne sont 'ils également pas un lourd préjudice pour les riverains environnant ? Ce qui amène au second point ...

Annexe 1

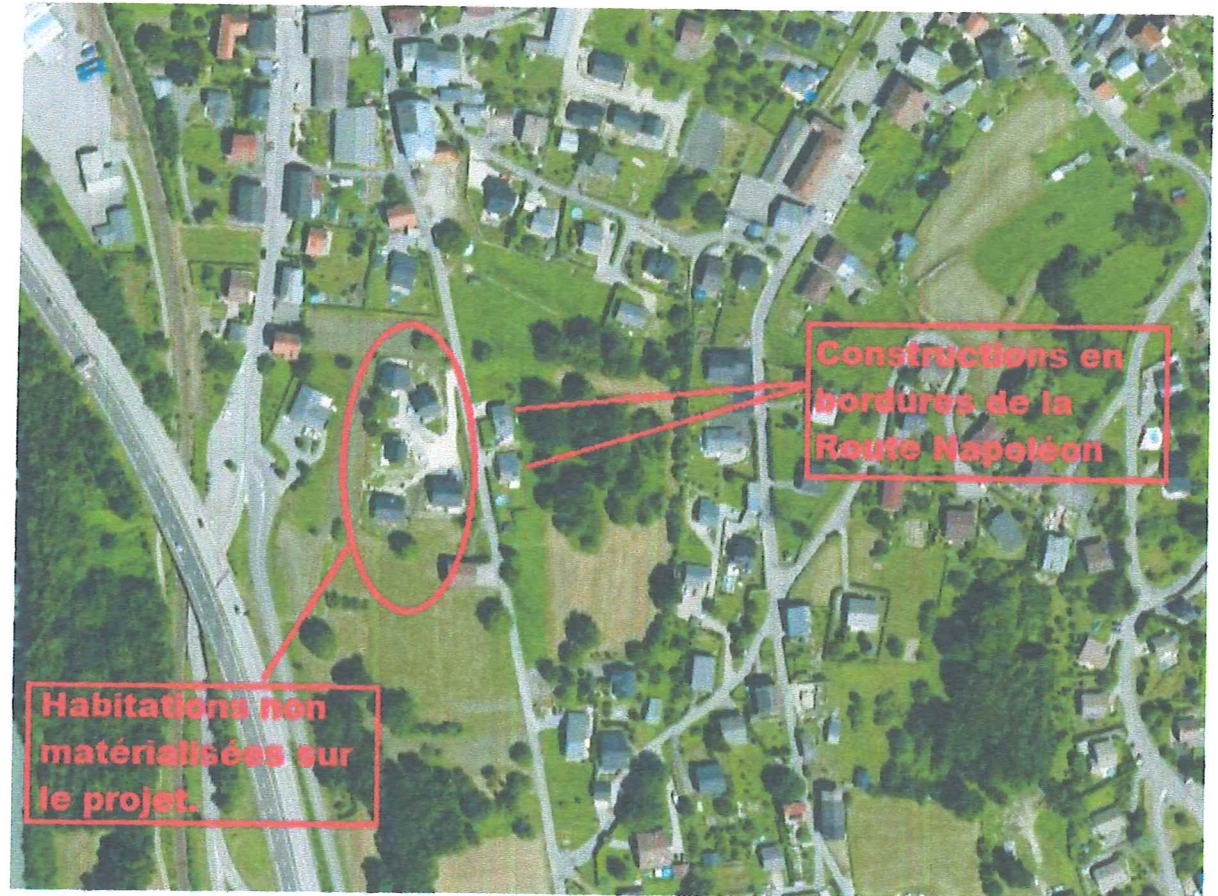
Le projet présenté



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

- | | |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Périmètre de l'OAAP | Préserver des cônes de vue depuis les habitations en amont |
| Accès | Zone de stationnement |
| Accès possible depuis l'Impasse du Verger | Elargissement de voie à 6 mètres |
| Voie de desserte et bouclage | Zone d'implantation du bâti (habitat individuel et / ou moyen) |
| Liaison piétonne à créer | Zone d'implantation du bâti (habitat intermédiaire et / ou petit collectif) |
| Espace vert à créer | Hypothèse d'implantation du bâti |

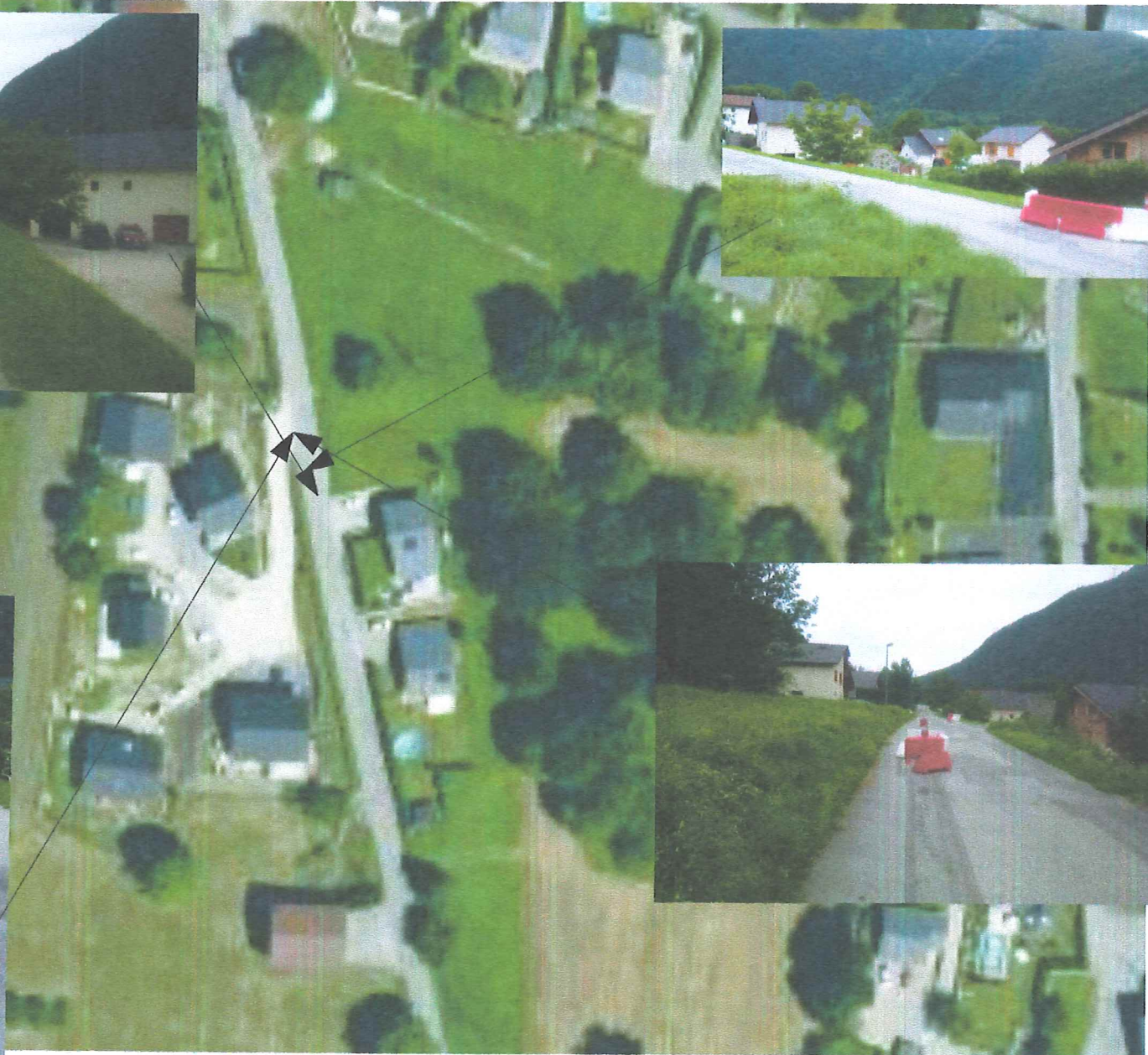
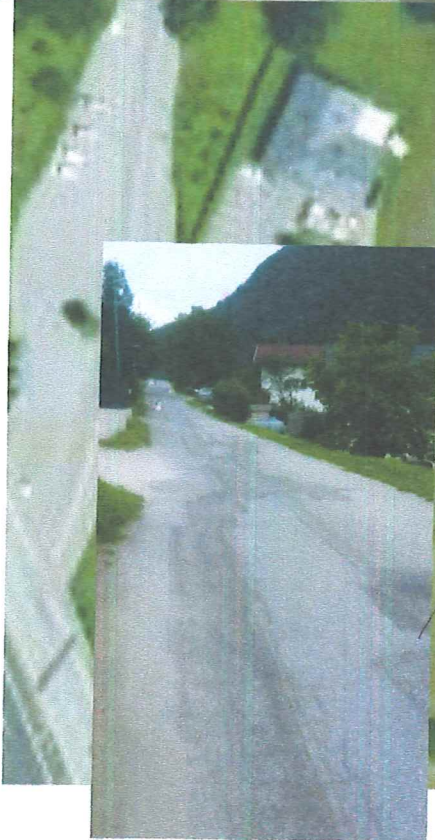
L'existant à ce jour



Annexe 2



Annexe 2 bis



Annexe 2 ter

Commune de CEVINS
Arrondissement et Canton d'ALBERTVILLE
MAIRIE DE CEVINS
T 04.79.38.20.28
Fax 04.79.38.26.59



AVIS

VITESSE EXCESSIVE

NOUS AVONS ETE INTERPELLES A PLUSIEURS REPRISES D'ACTES D'INCIVILITES DE LA PART DE CERTAINS CONDUCTEURS (AUTOS, CAMIONS, CAMIONNETTES, MOTOS, QUADS, RELATIFS A UNE VITESSE EXCESSIVE, METTANT EN DANGER LES HABITANTS, LES FAMILLES ET LES ENFANTS DU VILLAGE.

NOUS INVITONS FERMEMENT LES PERSONNES CONCERNEES AU STRICT RESPECT DU CODE DE LA ROUTE ET NOUS SERONS TRES ATTENTIFS A TOUTE DERIVE SUR CE POINT, EN LIEN AVEC LES SERVICES DE GENDARMERIE QUI EN ONT ETE INFORMES.

CEVINS, LE 07 MARS 2019

LE MAIRE,

Philippe BRANCHE

L'intérêt pour nos enfants et l'enjeu de l'école

Un village attractif est un village qui vit et se développe, mais que fait-on pour nos enfants et leur développement.

A ce jour, l'école manque de place et se retrouve avec des classes déjà saturées, outre les incidents, avec l'absence de professeur des écoles de longue durée... qui grâce à la bonne volonté de l'équipe enseignante et les personnes rattachées à la cantine de Cevins qui, tant bien que mal pallient à ces désordres avec beaucoup de volonté et de mérite pour que nos enfants ne soient pas pénalisés.

Qu'est-il prévu lorsque les familles arriveront sur la commune avec leurs enfants ? Les classes existantes vont-elles se dédoubler ? évidemment à court ou moyen terme... Tout comme le projet ? Quand est-il ?

La municipalité a-t-elle prévue de pousser les murs afin d'accueillir tous ces jeunes en quête de savoir afin de leur proposer des conditions meilleurs.

Aujourd'hui, le thème n'est pas soulevé par nos conseillers, tout comme des espaces de jeux dans le centre du village, où les enfants pourraient développer leur motricité et se défouler.

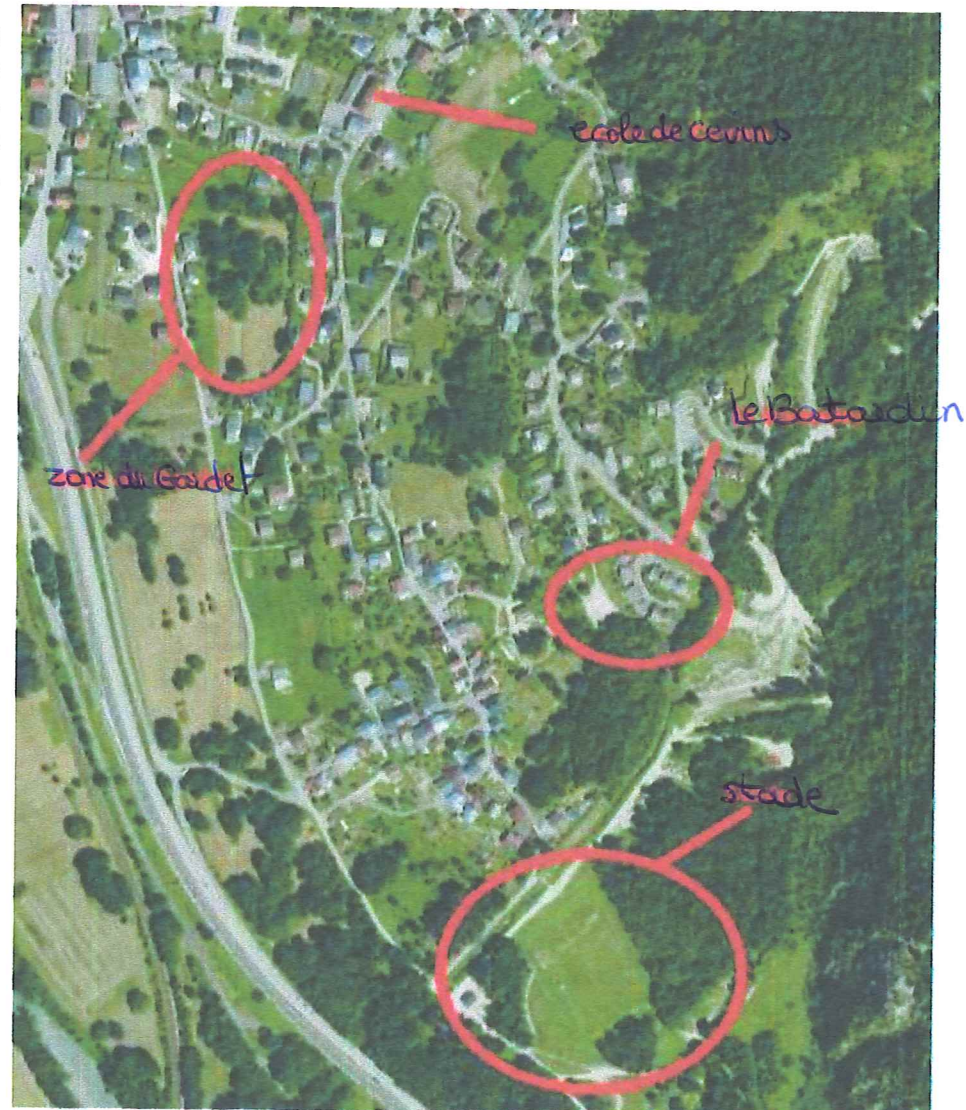
Sauf erreur de notre part, il n'y a qu'un air de jeu sur le secteur du Batardin.

Pensez-vous que les personnes résidents dans le cœur du village vont laisser leurs enfants en bas âge aller tout seul sur ce secteur pour jouer ?

Enfin, le stade laissé à l'abandon, puisqu'il n'est ni utilisé par l'école, faute d'éloignement probablement, et ni exploité par les enfants du village.

Il serait opportun de réfléchir à l'attractivité d'une zone et/ou d'un village avant de se lancer dans un projet en masse, la zone du Gardet, serait d'ailleurs parfaite pour accueillir des aires de jeux ainsi qu'une structure sportive, tout en restant humble pour un village, mais pertinent pour démontrer l'attractivité de Cevins pour une famille.

Cela permettrait aussi aux enfants actuels de Cevins d'en profiter avant leur majorité..



L'habitat intermédiaire à CEVINS vs Eglise

Au vu de la réunion du 24/01/2019 sur la révision du PLU ainsi que du projet porté à votre connaissance, il convient également d'attirer votre attention sur les ébauches du projet qui restent floues puisqu'il s'agit d'un schéma de principe qui peut par conséquent être modifié et de manière encore plus défavorable pour les riverains. Rien n'est figée, ce qui nous laisse craindre un autre schéma plus négatif dans la réalité.

Tout d'abord nous constatons que le projet présenté montre des immeubles (donc plusieurs lots) de taille quasi équivalent aux habitations mitoyennes.

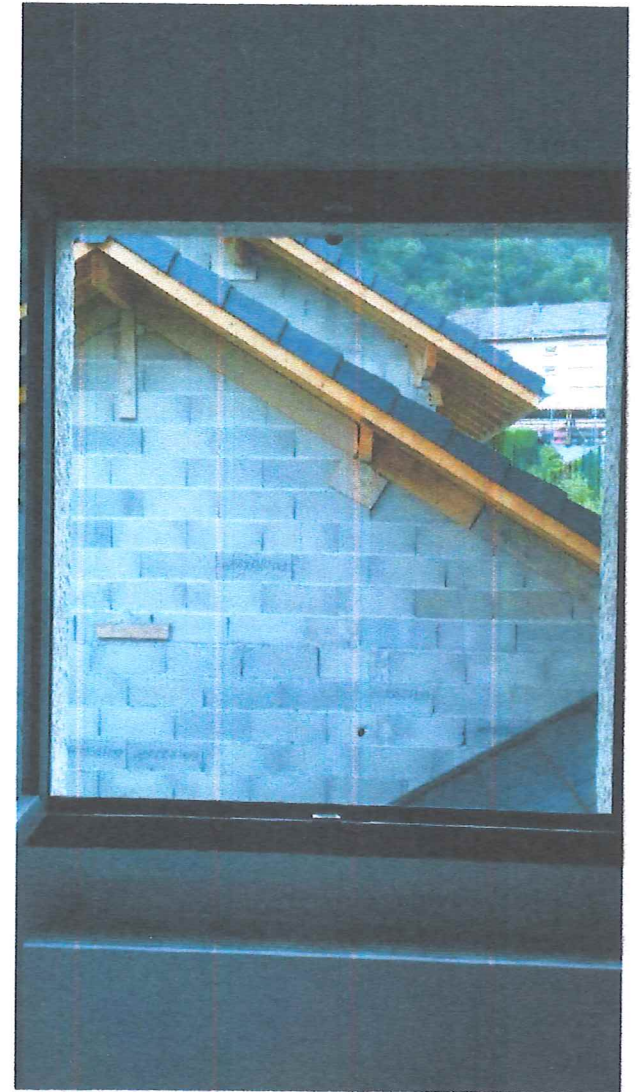
Sur quel échelle se projet se base-t'il ?

D'autant plus que la zone travaillée pour le projet se situe dans le périmètre réglementé de l'Église et donc des bâtiment de France (cf.annexe 3)

- Ce qui nous amène à nous interroger sur le futur, des constructions validées et réalisées sur le lotissement du Colombier, comme vous le voyez sur les photos, les maisons sont construites de manière très rapprochées (intimité limitée, voir inexistantes) avec des éléments contradictoire quand à un schéma d'harmonie réglementé pour ce périmètre.
- Il est donc évident que nous ne pouvons qu'être inquieté par les futures habitations du Gardet et leur harmonie architecturale. De même que le volet paysager qui sera créé alors qu'à ce jour nos arbres existants font d'une part, barrière à la RN90, mais aussi harmonise notre environnement rural.
-

Annexe 3

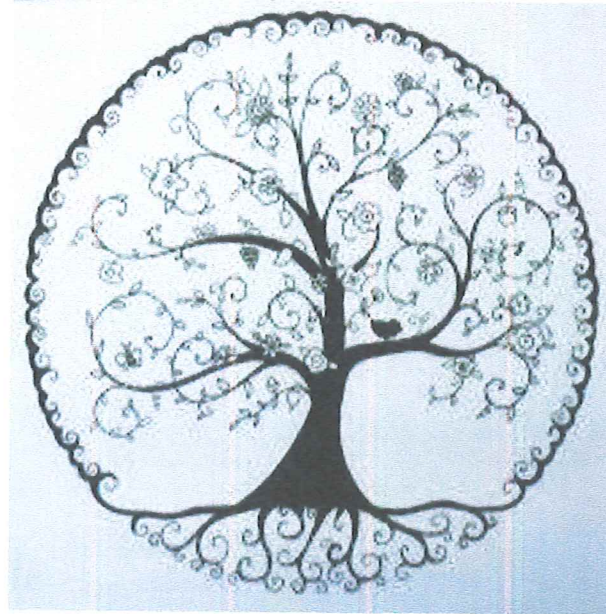
Habitations récentes situées en dessous de l'école (dans le périmètre des bâtiments de France),



Un enjeu environnemental

L'arbre producteur d'oxygène, purificateur de l'air et source de vie : Les arbres, puits de carbone séquestrent le CO₂ (gaz carbonique) dans l'atmosphère puis le transforme et le rejette en oxygène. Dans notre région, chaque hectare de forêt permet de stocker 50 tonnes de carbone, soit 2 millions de kilomètres d'une voiture.

L'arbre protège contre le bruit : Les arbres servent à diminuer le bruit ambiant. Une ceinture d'arbres de 30 mètres d'épaisseur réduit le bruit de 6 à 8 décibels. Une atténuation de 12 décibels correspond à une diminution de la sensation sonore de l'ordre de 50%.



L'arbre et la qualité de vie : L'arbre vient nous rappeler le rythme des saisons, donc la nature, et le rapport que nous avons avec elle qui contribue à notre état psychologique.

L'arbre et l'éducation environnementale : Les espaces boisés représentent des lieux privilégiés de rencontre avec le milieu naturel pour l'interprétation de la nature, la sensibilisation à la conservation des espèces.

Notre environnement et les changements climatiques

Il est important également de mettre en avant, les changements climatiques que connaissent notre terre et notre région.

En effet, au fur et à mesure des décennies nous ne pouvons que constater la destruction de celle-ci à cause de la bêtise humaine, engendrant de nombreuses contraintes et événements climatiques incontestables et irréversibles pour la nature.

Nous constatons déjà depuis plusieurs années un grand nombre de phénomènes climatiques tels que des tempêtes, le réchauffement de notre planète.

Dans notre région très appréciée pour le ski et nos montagnes, il est important de souligner le dérèglement des saisons et le manque de neige où certains chercheurs mettent en avant une fin proche de ce bel or blanc qui fait vivre nos stations et donc notre économie.

Il est important pour nous de conserver le maximum d'espaces boisés afin de préserver la bio diversité de notre village et pallier justement au fléau qu'est la pollution, ce qui est, sauf erreur de notre part, un élément mis en avant par notre municipalité, mais qui n'est pas démontré dans l'ébauche du projet de l'OAP du Gardet (abattre des arbres pour en replanter...)

Cevins étant situé proche d'usines, il n'est pas rare que des arrêtés soient mis en place en cas d'alerte pollution, il est donc plus qu'urgent pour la municipalité, de réfléchir à la préservation des zones arborées et se tourner pour un projet immobilier vers un secteur qui n'obligerait pas l'abatage d'arbres. Ceci éviterait un gaspillage d'argent pour détruire afin de reconstruire par la suite. Alors que notre village est dotée de cette richesse.

- L'arbre lutte contre l'érosion du sol : La plantation et la conservation des arbres sont d'excellents moyens de lutte contre l'érosion du sol notamment due aux travaux de construction. Les racines des arbres maintiennent le sol en place dans les terrains en pente. Les arbres permettent de stabiliser et de régulariser l'hydrologie du sol et le niveau de la nappe phréatique.
- L'arbre participe à la régularisation des écarts extrêmes de température : Les arbres dégagent de la vapeur d'eau dans l'atmosphère par le processus de l'évapotranspiration. Ce phénomène influe sur le degré d'humidité locale et tempère les variations extrêmes du climat. Il a été démontré que le déboisement augmente la température de l'air, augmente la vitesse des vents et modifie la configuration régionale ou locale des précipitations.



Nos préjudices à titre personnel

Outre l'aspect paysager du projet, nous subissons tous de nombreux préjudices (cf. annexes 4 et 5).

L'ensoleillement :

- Tout d'abord, la construction de maisons et d'immeubles (comme indiqué sur la page argumentant sur « l'habitat intermédiaire ») de type R+1+ comble nous priverait d'un ensoleillement important puisque le terrain sur lequel est édifié notre maison est déjà situé à un niveau inférieur (maison encaissée vis à vis des terrains attenants) par rapport au projet.

Les nuisances sonores :

- Notre aménagement « jardin » et lieu de vie sont également attenant au projet, nous aurons donc des nuisances sonores ainsi qu'une promiscuité évidente. Quelles soient dues à la concentration d'habitants, que causées par l'augmentation des véhicules. D'autre part, il est noté que ce projet peut se faire à court ou moyen terme... Pendant combien de temps nous allons vivre dans les travaux et ne plus pouvoir profiter de notre extérieur ?

Une intimité inexistante et un cadre vie dégradé :

- Sachant que notre maison se compose d'un R + Combles aménagés. Soit un étage de moins que le projet de la zone. Il est évident que la hauteur de cet habitat intermédiaire couplé à la configuration de notre terrain va nuire à notre tranquillité, les résidents de ce projet pourront plonger leur yeux sur nous.

Nous voulons être tranquille lorsque nous sommes chez nous et voulons conserver notre intimité. Ce qui ne sera plus le cas avec ce projet de bâtiment et/ou des maisons sur cette zone

On nous parle d'amélioration de cadre de vie des riverains, mais pas pour tous visiblement.

Dévalorisation de notre habitation :

- Dans le cadre de la revente de notre bien, le projet du Gardet aurait pour impact une dépréciation de la valeur de notre maison, puisque celle-ci serait accolée à un ensemble massif d'habitations et il est évident qu'un acquéreur souhaite lors de son projet immobilier, garder une certaine distance avec ses voisins et ne pas se retrouver dans un habitat en masse. Les personnes qui cherchent à se retirer dans un environnement rural ne cherchent pas des constructions de type « ville », les habitats intermédiaires sont d'ailleurs positifs pour les villes qui veulent diminuer cet effet béton et se fondre en agglomération dans un volet paysager de village. Et en aucun cas la situation inverse. En tout état de cause un projet d'une telle envergure au plus proche de notre résidence engendrerait aussi une lourde perte financière. Sachant que nous avons fait le choix d'un village pour être dans un environnement arboré et au calme, si nous avions voulu nous établir en communauté nous aurions acheté un bien en ville. Petite précision sur le lancement de notre projet... A ce jour où les taux sont confortables pour un crédit il faut bien penser que certains ont acheté pendant la crise de 2008 alors que les acquisitions immobilières n'étaient pourtant pas très favorables aux acheteurs. Mais nous nous sommes battus pour nous construire et construire un avenir à nos enfants... à Cevins.

Un éventuel accès par l'Impasse du Verger :

Comme évoqué dans notre thème sur la composition du Gardet, cet impasse ne constitue pas une route communale mais privative, qui est déjà bien assez utilisée par nos voisins et nous même.

- Étant une voirie étroite, celle-ci ne permet pas d'accueillir un mouvement plus important de véhicules. (cf. « composition du Gardet »).

- La parcelle 413 section G située dans la zone du projet :

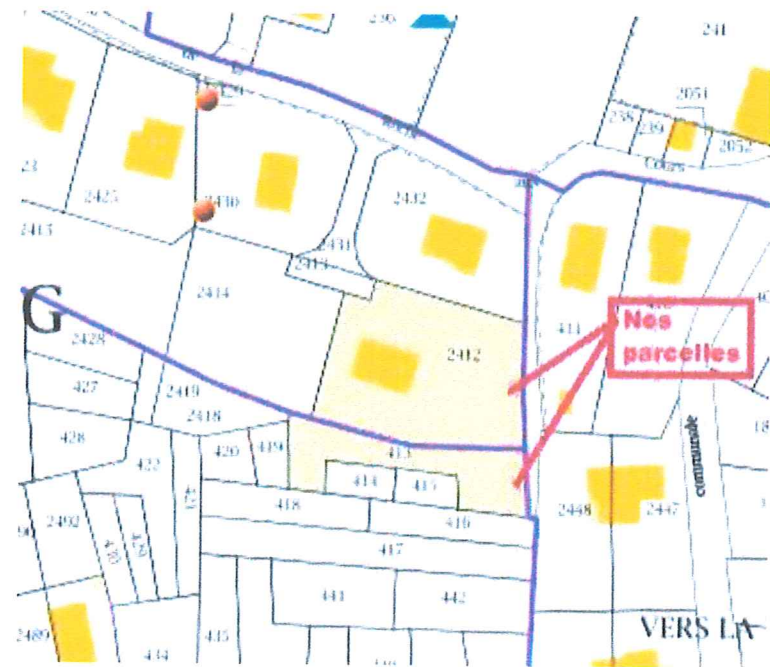
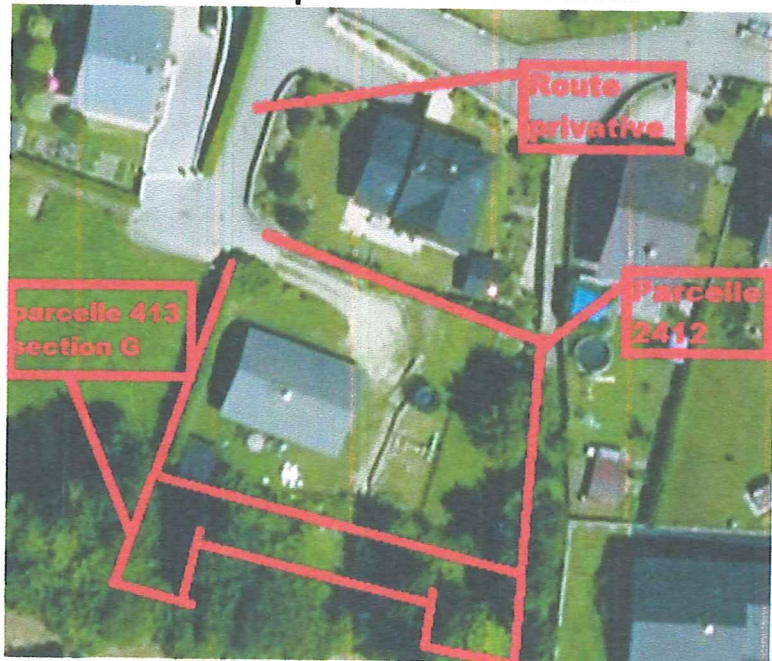
Cet élément fait parti d'un développement plus approfondi dans le préjudice que nous pourrions subir. Il convient donc d'argumenter notre situation ainsi que notre position dans le paragraphe intitulé « notre terrain dans la zone du Gardet ».

Annexe 4 (notre habitation + terrain parcellé 413 section G)

Notre habitation vu des terrains



Vu aérienne et plan des terrains



Notre terrain situé dans la zone du Gardet

Indépendamment du fait que nous soyons directement concernés par le projet qui va nuire à notre qualité de vie (promiscuité, nuisances sonores et visuelles, baisse de notre ensoleillement, etc...) ainsi qu'à notre inquiétude grandissante face à un éventuel accès par notre route privative, nous souhaitons également attirer votre attention sur la parcelle 413 section A dont nous sommes propriétaires(annexe 3).

En effet, nous sommes propriétaires de la **parcelle n° 413 section G** (parcelle convoitée pour la réalisation du projet d'AOP du Gardet) **attenante à celle de notre terrain depuis le 27/11/2019**, acheté à Mr et Mme RUFFIER Pierre.

Monsieur RUFFIER étant le beau-frère de Monsieur BRANCHE Philippe, Maire de Cevins.,

Comme l'indique la date d'acquisition, la transaction est donc très récente. Tout a été fait par notre notaire dans les règles de l'art et **conformément aux dispositions de l'article L213-2 du code de l'urbanisme relatif au droit de préemption urbain, courrier A.R réceptionné par la mairie le 13/10/2018. Le 24/10/2018, la mairie signait la déclaration, indiquant ne pas souhaiter exercer leur droit de préemption urbain.**

Nous nous retrouvons d'autant plus dans une situation délicate, puisque comme le mentionne le compte rendu de réunion des propriétaires en date du 24/01/2019, l'acquisition des terrains pour le projet du Gardet pourrait également se faire par l'expropriation (paragraphe n°7 du CR, titré « conditions de réalisation »).

Dans quelles mesures pouvons nous avoir un regard positif sur le projet ? Au vu du cheminement de la situation est-ce correct de la part de Monsieur le Maire, n'y a-t-il pas une ambiguïté ? Après la réunion nous avons pris attache avec Monsieur le Maire afin de lui faire part de notre incompréhension et désarroi, un échange stérile...

Nous avons également écrit sur le registre des doléances, nous pensons avoir fait le nécessaire de notre côté afin que Monsieur BRANCHE entende notre requête, en vain. Certaines municipalités vont à la rencontre de leurs habitants afin d'échanger avec eux sur le futur et notamment les contraintes liées à l'urbanisme et ce qu' impose la loi Allur. Il y a des échanges afin de trouver des solutions, rassurer les riverains , les écouter aussi avant de mettre un projet d'une telle envergure dans la révision d'un PLU,

Face à cela nous ne pouvons que nous sentir lésés, très déçus, vous trouverez en annexe n°5 une copie du courrier qui a été envoyé à Monsieur le Maire.

Annexe 5 :

Courrier adressé à Monsieur le Maire

Mr J. BLANCHE et Mme Y. BOUFAYAYA

31 Impasse du Verger

73730 CEVINS

Mairie de Cevins

A l'attention de Monsieur Le Maire

Chef lieu

73730 CEVINS

Lettre en recommandée avec A.R n°1A2510285251 @

Objet :

Cevins,

Projet OAP du Gardet/Parcelle Section G n°413

Le 24/08/2019

Monsieur Le Maire,

Par la présente, nous revenons vers vous concernant votre projet d'OAP sur la zone du Gardet et sommes stupéfaits de constater l'ébauche de vos plans présentés le 29/07 sur le site internet de la mairie de Cevins pour le lancement de l'enquête public.

Il semblerait qu'au vu des éléments diffusés pour la présentation, vous ayez omis de prendre en compte certains paramètres...

En cours d'année 2018, nous avons pris contact avec MR Pierre RUFFIER, propriétaire de la parcelle 413 section G, dans la zone du Gardet afin de l'informer, sa femme et lui, que nous souhaitons, s'ils étaient vendeurs, nous porter acquéreur de leur terrain accolé à notre maison, nous avons appris dans ce même temps, qu'il s'agissait d'un membre de votre famille, votre beau-frère, plus exactement.

Après acceptation de Mr Pierre RUFFIER, votre beau frère, nous avons donc entamés les démarches nécessaires auprès de notre notaire, sans se douter de la surprise que vous nous prépariez pour le début d'année 2019...

Dans les règles de l'art, notre cabinet notarial a pris contact avec la mairie de Cevins (donc vous-même), conformément aux dispositions de l'article L213-2 du code de l'urbanisme relatif au droit de préemption urbain, courrier A.R réceptionné de votre part le 13/10/2018.

Durant le délai qui vous était imparti, vous n'avez manifesté, ni grief, ni préempté cette parcelle d'autant plus qu'en date du 24/10/2018 vous avez indiqué sur la déclaration d'intention d'aliéner, que vous ne souhaitiez pas exercer votre droit de préemption urbain. La vente du terrain s'est donc signé le 27/11/2018.

Quelle a été notre stupeur de recevoir votre invitation par courrier en date du 2/01/2019 et d'assister le 24/01/2019 à la réunion d'informations des propriétaires que vous convoltiez pour ce projet...

Comment devions-nous prendre cette nouvelle ? Mr Pierre RUFFIER, membre de votre famille, nous vendant son terrain 45€/m² hors frais de notaire, quelques mois avant que vous présentiez votre projet ? Quelle ambiguïté?!!!

Malgré notre rendez-vous les semaines suivants votre réunion du 24 janvier 2019, où, nous vous faisons part de notre position et incompréhension face à votre démarche, et la présence du cabinet ROSSI ET VIAL, imposé à notre rencontre en mairie et nous proposant un arrangement ? Où est la transparence de ces événements malgré vos dires

à ce même échange où vous nous indiquez, je cite : « ne pas avoir fait attention que la vente de votre beau-frère concernait le Gardet », bien évidemment, un échange verbal.

Votre compte rendu en date du 07/02/2019 relatif à la réunion tenue le 24/01, montre d'ailleurs vos Intentions, puisque le paragraphe n°7, titré « conditions de réalisation » démontre bien votre détermination à réaliser éventuellement cette maîtrise foncière par l'expropriation pour les propriétaires n'étant pas favorable à la vente de leur terrain.

En date du 18/02/2019 nous répondons à votre mail du 7/02/2019 relatif à l'OAP du Gardet et vous indiquons notre opposition à vous vendre cette parcelle n°413.

La situation est très simple, à ce jour, nous sommes propriétaires de cette parcelle et ne sommes pas vendeur comme nous vous l'avions indiqué et encore moins pour soutenir votre projet inapproprié à cette zone et à notre village que vous allez bouleverser.

Vous aviez la possibilité de préempter comme le prévoit la loi, or vous ne l'avez pas fait.

Par conséquent, nous vous invitons à revoir votre copie dès réception du présent courrier et corriger la limite de la zone d'OAP du Gardet afin que notre terrain, référencé sur la parcelle 413 Section G du GARDET, ne fasse plus parti du projet.

Le cas échéant, nous serions dans l'obligation de faire valoir nos droits.

Dans cette attente, nous nous tenons à votre disposition pour toutes informations complémentaires et vous prions d'agréer, Monsieur Le Maire, nos salutations distinguées.

J. BLANCHE et Y. BOUFAYAYA



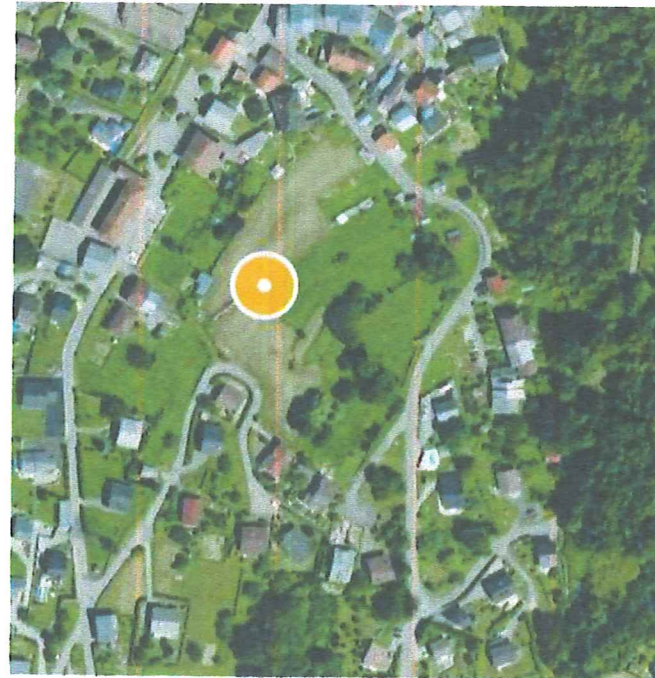
Notre proposition : Les Zones plus adaptées

Le Gardet a été retenu par la municipalité pour porter cet aménagement, pourtant d'autres zones non évoquées le permettent tout autant de part leur accès et les réseaux. De plus, ces zones ne porteraient pas atteinte aux riverains environnant puisque les terrains concernés comptent moins, voir aucune habitation.

La zone du Gardet, mettant en avant beaucoup plus de contraintes : Les habitations qui cernent le projet, l'élargissement de la voirie, l'abatage des terrains boisés, reconstruit par quelques plantations, qui ne seront pas équivalent à l'existant.

La zone du Château : située en aval de la Mairie et de l'école, cette zone est idéale pour ce projet d'habitations.

- En effet, située proche des bâtiments communaux (regroupant mairie et école), les résidents auraient un accès direct pour leurs enfants à l'école.
- La concrétisation de ces habitats sur cette cible serait également facilité par les réseaux passant à proximité (eaux et électricité). La voirie étant plus large d'autres contraintes qui aujourd'hui sont à pallier sur le Gardet, ne le seraient plus en choisissant cette zone du châteaux et permettrait éventuellement de concentrer ce gain, soit vers d'autres travaux, soit dans l'amélioration de la qualité du projet.



Notre conclusion sur ce projet

Tous les points évoqués précédemment vous démontrent notre opposition sur ce projet que nous pensons irréalisable et trop important pour notre commune.

En conclusion, nous souhaitons résumer les points suivants :

- Accès dangereux pour nos enfants et les riverains engendrant des travaux préjudiciant les propriétaires actuels sans que ces éléments aient été mis en avant, mais qui font parti de la réalité du projet. A noter que le lotissement situé en ouest du projet n'est pas notifié sur le plan.
- Un projet flou mettant en avant des immeubles et des constructions concentrées sur une zone avec effet de masse. Engendrant la transformation de notre village en ville.
- Plusieurs zones non mises en avant qui pourraient potentiellement recevoir un projet plus humble, tout en gênant moins les habitations environnantes.
- La perte de nos zones boisés aux détriments du béton, malgré les ébauches du projet.
- Le lotissement du Colombier, situé au plus proche de l'Église classée aux bâtiments de France, avec des constructions dénaturant le paysage, collées et/ou avec des toits qui se chevauchent.
- Le droit à la propriété balayé par la menace d'expropriation des propriétaires non vendeurs. Et dans notre cas personnel la demande de monsieur le Maire de racheter le terrain alors que nous venions d'en faire l'acquisition à son beau frère alors que Monsieur le Maire n'a pas préempté,
- Les nuisances sonores et visuels des riverains ainsi qu'une forte perte financière en cas de revente.
- Le bien être des futurs acquéreurs du lotissement, qui pour ceux qui franchissent le pas
-
-

Remerciements

Monsieur VINCENT,

Nous souhaitons vous remercier de votre écoute, et de l'intérêt que vous porterez à notre requête .

Nous espérons également que les points soulevés dans cette synthèse attireront votre attention sur l'enjeu de ce projet qui sera réellement dévastateur pour nous évidemment, mais aussi pour le futur du village,

On parle beaucoup des lois sur l'urbanisme, de la loi Allur qui régit les règles en matière d'immobilier, on se cache aussi derrière...

Notre action, quelle soit individuelle ou commune ne résulte pas en un bras de fer avec la mairie contre le développement de Cevins, mais pour la défense de nos droits, notre intimité et ce pourquoi nous nous levons tous les matins.

Notre projet de vie, un combat de tous les jours pour honorer notre crédit mais aussi pour le bien être de nos enfants.

Nous finirons simplement par cette question : Que feriez vous à notre place ?

Et surtout pensez vous sincèrement que si nos conseillers étaient directement impactés par ce projet, laisseraient-ils faire ? Ne se battraient -ils pas pour leur bien être ?