

M. REY-PIROLLE Philippe
Lotissement les Eymnés
91 Chemin du Pré de l'Achard
38330 SAINT NAZAIRE LES EYMES

M. REY-PIROLLE Frédéric
528 route de Chambéry
38330 SAINT NAZAIRE LES EYMES

M. REY-PIROLLE Pascal
265 Route départementale 1090
38190 Bernin

Mairie de Saint Nazaire les Eymes REÇU LE	
<i>AK</i>	30 OCT. 2019 <i>AS</i>
COPIE	
<i>VH</i>	<i>NF</i>
<i>+ H. Guand</i>	
Fait le <i>31/10/2019</i>	

MAIRIE

385 Chemin du Village

38330 SAINT NAZAIRE LES EYMES

Saint Nazaire Les Eymes le 27 octobre 2019

Objet : Enquête publique – révision du PLU

A l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Messieurs REY-PIROLLE Philippe, REY-PIROLLE Frédéric, REY-PIROLLE Pascal, sommes propriétaires en indivision pour 1/3 chacun de la propriété située au lieu dit Les Rivoulets à SAINT NAZAIRE LES EYMES. Propriété référencée au cadastre sous les numéros 191, 192, 193, 194 et 199. Les contours de la propriété sont matérialisés en orange sur le plan Numéro 1.

Lors de la succession de notre tante Madame Jeannine SERVOZ GAVIN née REY-PIROLLE, la propriété a été estimée par un expert immobilier (Monsieur Marc Chauvin de l'étude MC EXPERTISES) en se référant au PLU en vigueur à la date du décès et en tenant compte des Zones AU et UA repérées en jaune sur le plan Numéro 1.

La commission d'urbanisme de la commune de Saint Nazaire les Eymes sans nous en informer a décidé de créer une zone OAP en incluant la totalité du périmètre classé en Zone AU et rajoutant une

partie de la parcelle 192 (repérée en vert sur le Plan N° 1) pour en faire une zone verte dans le futur projet de lotissement.

En conséquence les terrains qui étaient classés en zone UA sont bloqués à la vente et à une division parcellaire que nous voulons faire.

Lors de la succession ces terrains ont été estimés comme constructibles par l'expert-immobilier et nous avons payé 55 % de droits de succession dessus.

Dans le futur projet la valeur du terrain en Zone verte ne serait pas estimée de la même façon par les promoteurs car ceux-ci achètent une surface constructible et non pas une surface globale. Nous sommes donc particulièrement lésés par cette décision.

Nous sommes profondément choqués et déçus par le manque de concertation du Conseil Municipal et de Madame Hénoff, Responsable d'Urbanisme qui nous avait pourtant demandé de travailler ensemble sur le projet futur mais en définitif sans le faire.

Nous souhaitons donc que le projet de PLU soit légèrement modifié de la façon suivante :

Nous voulons vendre le lot cadastré N° 193 (repéré en jaune sur le plan N°2) en y apportant les modifications suivantes :

- Modification parcellaire en y incluant le petit jardin attenant à la maison (repéré en jaune hachuré rouge sur le plan N°3)
- Nous voulons également des garanties sur la sortie existante concernant l'appartement situé chemin du Piat en tenant compte bien entendu de l'aménagement futur du carrefour et du dénivelé.

Nous avons demandé plusieurs fois à Mme Hénoff de bien vouloir tenir compte de nos souhaits, nous avons engagé des frais de géomètre afin de communiquer des plans pour mieux se faire comprendre.

Par courrier du 26 juillet 2019 (copie ci-jointe) La mairie de Saint Nazaire les Eymes, par l'intermédiaire de Madame Hénoff, ne nous a donné aucune garantie quant à nos souhaits et nous suggère de consulter le dossier pendant l'enquête publique et de vous rencontrer pour vous exposer nos souhaits. (pour information la modification souhaitée représente entre 200 et 300 mètres carrés ce qui n'est vraiment rien du tout au niveau de la commune).

Monsieur le Commissaire Enquêteur, nous nous tenons à la disposition de la commune pour enfin travailler ensemble sur un projet commun constructif respectant l'environnement, les propriétaires et le voisinage.

Nous nous tenons également à votre disposition pour vous expliquer nos souhaits au cas où nous n'aurions pas été suffisamment précis.

En espérant que vous tiendrez compte de nos demandes.

Recevez, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos salutations distinguées.

Philippe REY-PIROLLE



Frédéric REY-PIROLLE



Pascal REY-PIROLLE



Plan No 1

ajouter avec Firefox importer depuis...



- En orange la future zone OAP.

- En rouge hachuré le terrain rattaché à la zone OAP
sans nous concerter.

En Jaune le lot n° 193 avec les modifications (hachure)
que nous désirons apporter.

- Garantir la sortie existante ch du Pato en
tenant compte du dénivelé du terrain.
(Si trop près du bâtiment, risque de
fragiliser les murs).
- Rajouter la partie du Jardin appartenant à la
maison et un morceau du Pré.



Le

26 JUIL. 2019

M. Frédéric REY-PIROLLE
M. Pascal REY-PIROLLE
M. Philippe REY-PIROLLE
528, Route de Chambéry
38330 Saint-Nazaire les Eymes

Envoi postal et par mails

(frederic.rey-pirolle@orange.fr; pascal.rey-pirolle@mazars.fr; philippe.rey-pirolle@free.fr)

Interlocuteur : Véronique HENOFF, adjointe à l'urbanisme

Réf. : VH/ MSM/ /service Urbanisme

Objet : Révision PLU – projet OAP les Rivoulets

Messieurs,

Par courrier daté du 15/06/2019, reçu en mairie le 26/06/2019, vous m'adressez un projet de division de votre propriété au lieu-dit « le Piat » et souhaitez en particulier agrandir le tènement 4 (parcelle 193) pour répondre à la demande du futur acquéreur.

Comme j'ai eu l'occasion de m'entretenir avec vous à plusieurs reprises, je vous confirme que dans le cadre de la révision du PLU, il a été envisagé une OAP dénommée « les Rivoulets » sur l'ensemble de la zone actuelle classée en zone AU, zone qui comprend déjà une partie des parcelles AH 192 et 193 vous appartenant. Ce projet d'OAP a adjoint dans l'emprise de celui-ci le reste de la parcelle AH 192.

Pour rappel, la zone AU n'est pas urbanisable en l'état, la révision du PLU étant nécessaire pour lui donner un règlement et donc l'urbaniser.

Dans une OAP, l'urbanisation ne se fait pas à la parcelle mais sur un plan d'ensemble qui lui donne toute sa valeur tant sur le plan urbanistique, technique que financier. De plus, le PLU exigera des pourcentages d'espaces verts qui s'imposeront à tous, particuliers ou promoteurs.

Ceci étant, selon l'étude du maître d'œuvre chargé de la révision du PLU, je suis en mesure de vous signaler que la voie de desserte de cette OAP, coté chemin du Piat, devra être à minima de 12 m de large pour être fonctionnelle et tenir compte de toutes les contraintes en matière de chaussée, trottoirs, mode doux, stationnement longitudinal, passage des réseaux,... Le tènement n° 4 pourrait même être raccordé à cette voie si dans le cadre de l'urbanisation de cette zone, le projet le prévoit.

Ceci étant, la révision du PLU va faire l'objet, courant octobre, d'une enquête publique pendant une durée d'un mois permettant à toute personne de consulter l'ensemble du projet de PLU avec un registre ouvert permettant d'insérer toutes observations et desiderata. Une information sera faite à la population par le biais en particulier des publications municipales dès que les dates d'enquête seront fixées.

Je vous engage à consulter ce dossier pendant l'enquête publique et à inscrire toutes vos remarques sur le registre, voire à rencontrer le commissaire enquêteur qui tiendra plusieurs permanences, pour lui exposer vos préoccupations.

A l'issue de cette enquête et sur la base du rapport du commissaire enquêteur établi à partir des remarques faites au cours de l'enquête publique et des observations des personnes publiques associées actuellement consultées, la révision du PLU sera approuvée au plus tard début 2020.

Je vous prie d'agréer, Messieurs, mes meilleures salutations.

Madame le Maire par délégation,
L'adjointe à l'urbanisme,
Véronique HENOFF

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'V. Henoff', written over a circular official seal. The seal contains the text 'COMMUNE DE ST-HILAIRE LEZ-LENS' and '59120' around the perimeter, with a central emblem. A diagonal line is drawn across the signature and the seal.