

Dominique VIALLET
Anne KERROS
SC les Hautes de la source
Le pey
38220 LAFFREY

Laffrey, le 6 février 2020

PLU Enquête publique

Mr le Commissaire enquêteur

Objet contestation PLU parcelle A 0014

Monsieur le commissaire enquêteur,

J'ai appris en fin de semaine dernière, fortuitement, qu'un PLU était en cours et que l'enquête publique serait très bientôt clôturée.

Ma parcelle de terre A0014 est fortement et négativement impactée, classée en A et Er4 par les choix de la commune. N'habitant pas la commune, je suis très surpris qu'on puisse changer la destination des biens d'un habitant aussi profondément sans avoir à le prévenir. Je conteste la procédure, avant même le fond, et verrai si je peux agir pour défendre mes intérêts.

Historique

Avec Anne KERROS, nous avons acquis ce bien en SC dans le cadre de l'achat global des biens de la succession BARET Roger et Gérard par acte de vente passé chez Maître RUCHON à La MURE en date du **22 janvier 2019**.

Ce bien comprend un tènement immobilier situé à Laffrey et une petite dizaine d'hectares de surface agricole dont deux petites unités agricoles à Laffrey d'un total d'environ 8 hectares et la parcelle de Cholonge ainsi que deux petites parcelles sur Saint Théoffrey, dont l'une (B0049 de 5080 m²) enchâssée dans la parcelle de Cholonge qui perdrait sa valeur en cas de réservation de la A0014 par la commune de Cholonge et une parcelle (B0079) en zone humide du lac de Petichet.

La parcelle A0014 est la plus belle de toutes les parcelles de notre achat et celle qui nous intéressait le plus pour sa planéité, ses multiples potentiels ; la desserte en infrastructures récentes en bord de parcelle ; eau, électricité et tout à l'égout, chemin empierré, proximité de la route nationale et la jonction avec la zone habitée et touristique du bord du lac.

Nous avons fait connaître notre intention depuis plus de 3 ans et n'avons jamais varié.

Deux actes conditionnels de vente ont été passés les 6 mars 2018 et 2 mai 2018 et après de nombreux retards, l'achat a eu lieu le 22 janvier 2019.

SAFER, communes et Département, prévenus en bonne et due forme, de l'intention d'achat ont eu tout loisir de préempter et chacun a pu faire son « marché » :

- La SAFER, bien qu'il n'y ait pas eu de fermier et que les bâtiments ne soient pas à usage agricole depuis plus de 75 ans, s'est « intercalée » dans l'achat nous a imposé de louer, à titre précaire, pour l'instant les terres à des agriculteurs, sans tenir compte de nos choix, dont la parcelle A0014 louée au fils du maire de Cholonge,
- Le Département a préempté la parcelle en zone humide B0079 de Saint Théoffrey, par l'intermédiaire de la SAFER,

Après ces deux premières interventions, j'étais déjà démoralisé et ai failli tout stopper, car il y avait à ce moment sur Laffrey un bien en vente à un prix inférieur, plus facile à valoriser.

- La commune de Cholonge qui, si je comprends bien à la vue des documents avait déjà commencé ce PLU, n'a rien fait, rien fait savoir, n'a pris aucun contact mais, alors que l'achat est à peine passé, change la destination de la parcelle A 0014 en Er4, sans nous concerter, sans nous prévenir.

Il est surprenant, au moment d'un achat surtout, à peine après avoir acheté un bien de voir une telle atteinte à la propriété, à la liberté individuelle et d'entreprendre.

En effet, la réservation d'une terre par la commune en même temps que son classement en A « Agricole », enlève toute valeur à cette parcelle.

Tout projet de type microprojet qualitatif agro-touristique est annihilé par l'épée de Damoclès de cette réservation, plus encore que par le classement en A.

Si nous avons été avertis en bonne forme, nous n'aurions certainement pas mis le prix que nous avons mis à l'achat de l'ensemble et n'aurions même peut-être pas acheté.

Plutôt que de vouloir créer un parking ou une aire dont l'utilité est douteuse, et les préjudices assurés, confèrent les écrits de Mr et Mme NOWAK, auxquels je souscris sans avoir besoin de les répéter, il serait peut-être plus judicieux de favoriser ou au moins ne pas entraver l'initiative privée locale.

Notre projet ;

Ce projet a été, en partie, exposé à la SAFER en juin 2018, dans un document d'une dizaine de page qui comprenait aussi une réflexion plus large sur le modèle agricole actuellement développé en Matheysine et sur d'autres modèles possibles, beaucoup plus respectueux et utiles que la recherche effrénée de surface pour, avant tout, percevoir des primes (3 à 4 fois supérieures aux loyers perçus par le propriétaire) et intégrés au monde rural environnant.

Nous avons commencé à réfléchir, dès la mise en vente de la propriété à un ou plusieurs microprojets à réaliser par nous et / ou nos enfants et amis, à la création d'une petite unité de production qualitative (maraîchage, cultures spécialisées de types aromatiques et médicinales) produite sur place, sur les autres parcelles situées à Laffrey et/ou en collaboration avec des petits producteurs locaux intéressés, couplée à une micro unité de transformation et de vente (directe, locale et plus large) rendue possible par la présence des infrastructures, utilisées de manière plus optimale, sans réel surcoût pour la collectivité et à un coût abordable pour l'investisseur.

A ce projet, qui demande la possibilité de construire une micro unité de stockage et surtout de transformation pourrait s'ajouter un micro projet d'éco quartier à base de « Tiny houses » et/ou d'habitat atypique, très prisés par les jeunes générations, à vocation d'habitat résidentiel et/ou touristique.

La parcelle A0014 est idéalement située, pour de tels projets mais son classement en A et en Er4 obère tout projet de développement économique par des petits acteurs privés.

Je viens de voir que la Chambre d'Agriculture et l'Etat avaient émis un avis défavorable au classement Er4. Tant mieux ! ça va dans le bon sens mais si le classement A consiste à continuer à favoriser la perception de primes en échanges d'un « coup de faucheuse », dans n'importe quelle condition, nous ne sommes pas prêts de voir émerger la production de produits de qualité, créatrices de valeur ajoutée et d'emploi vendus en direct ou en circuits courts, contrairement aux autres régions montagneuses d'Europe.

C'est incroyable de voir comment l'initiative privée est entravée, annihilée par la superposition, l'enchevêtrement des règlements et des structures, payées pour organiser le développement économique et social, entraves exacerbées peut-être ... par le manque de vision et les petites mesquineries locales.

En tout état de cause et dans le prolongement des arguments exposés, il me semblerait utile que, dans le règlement futur de cette parcelle, il soit possible d'envisager la possibilité de construire une petite unité de transformation, valorisation de produits locaux et d'aménager un micro éco quartier alors que toutes les infrastructures sont présentes.

Je vous remercie de porter attention à ces remarques et d'apporter si possible, des réponses. Dans, l'attente, je vous prie d'agréer, Monsieur, mes sincères salutations.

Anne KERROS



Dominique VIALLET

