

Bonjour à vous lecteur,

Je souhaite formuler une observation relative au classement de la parcelle cadastrée B 2458 située sur la commune de Cusy, dans le cadre de l'enquête publique du futur PLUi HMB.

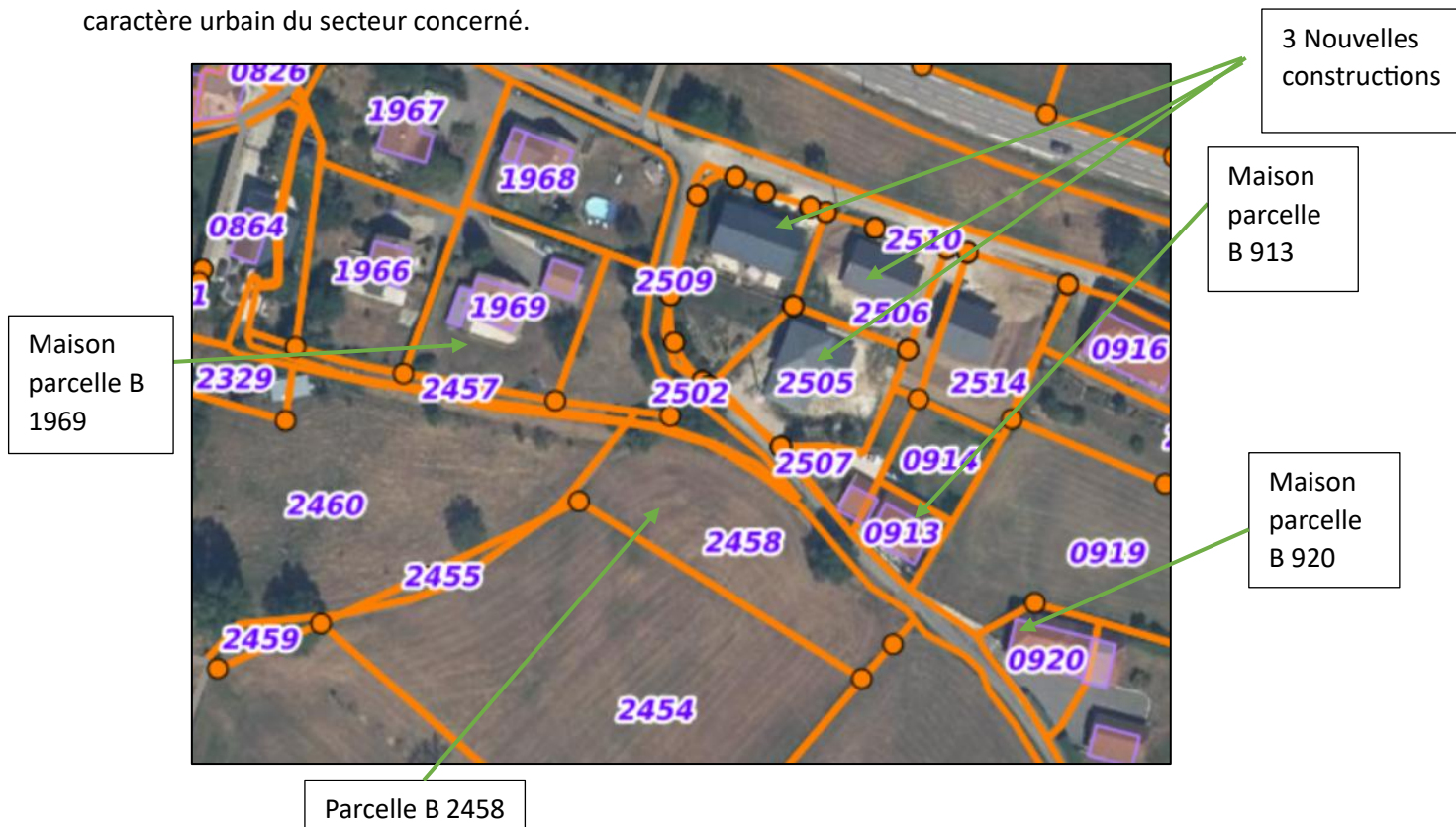
Situation actuelle et projetée :

La parcelle B 2458 est actuellement classée en zone A (agricole) dans le PLUi du Pays d'Alby en vigueur de la commune de Cusy.

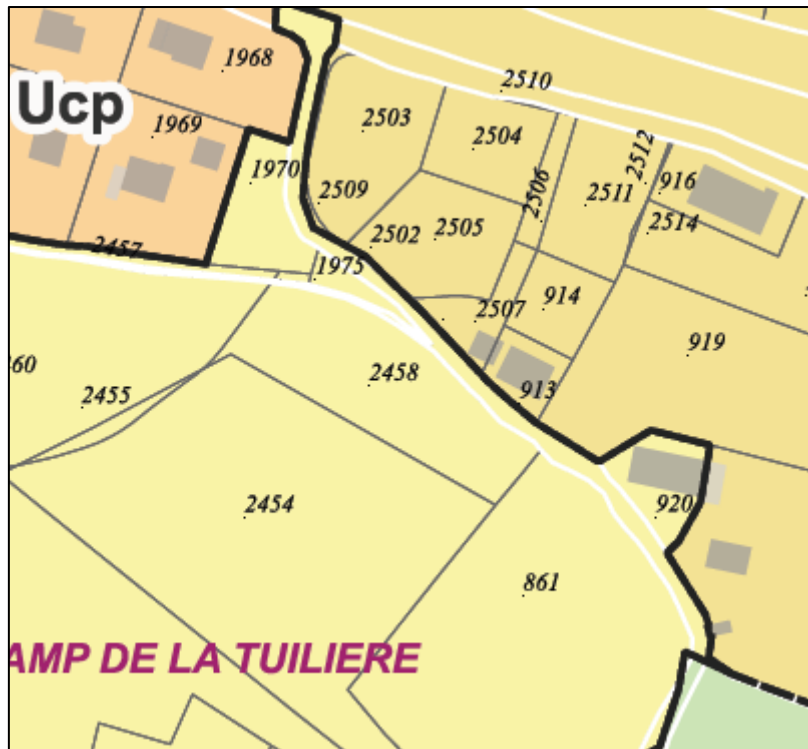
Elle est aujourd'hui en continuité du bâti existant :

- au nord, un bâtiment implanté sur la parcelle B 913,
- à l'ouest, un bâtiment situé sur la parcelle B 1969,
- à l'est, un bâtiment situé sur la parcelle B 920.
- Au Nord-Ouest 3 bâtiments qui sont sortis de terre depuis quelques années sur les parcelles 2505, 2506 et 2509.

Il existe donc une véritable continuité de l'urbanisation, ce qui conforte l'enveloppe urbaine et le caractère urbain du secteur concerné.



Le futur PLUi HMB prévoit de classer ce secteur en zone A.



L'article R.151-18 du Code de l'urbanisme indique qu'il peut être classé en zone U les secteurs déjà urbanisés ou bénéficiant d'équipements publics suffisants pour desservir les futures constructions.

La jurisprudence administrative considère que plusieurs critères peuvent caractériser une zone urbaine, notamment :

- la densité du bâti existant,
- la configuration des parcelles,
- la présence et l'état des réseaux publics.

Or, en l'espèce, la parcelle est intégralement desservie par les réseaux publics existants avec des capacités suffisantes : eau potable, assainissement collectif, eaux pluviales, électricité, défense incendie (DECI) et son implantation respecte la continuité avec les constructions existantes.

Ces éléments démontrent que le secteur répond pleinement à la définition d'un espace urbanisé, au sens du Code de l'urbanisme et de la jurisprudence. Le classement en zone A apparaît donc juridiquement inadapté.

Conformément à l'article R.151-22 du Code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La jurisprudence (CE, 3 juin 2020, Société Inerta, n° 429515) précise que le classement en zone agricole peut être justifié si les terrains :

- sont en bordure de terres agricoles,
- ne sont pas urbanisés,
- et que ce classement s'inscrit dans une cohérence d'ensemble.

Or, ici :

- le secteur n'est pas en bordure de terre agricoles,

- la parcelle est située dans un espace urbanisé,
- les terrains ne présentent aucun usage agricole, ni potentiel agronomique, écologique, paysagère, ni de pâture identifiée,

Ces éléments démontrent que le secteur répond pleinement à la définition d'un espace urbanisé, au sens du Code de l'urbanisme et de la jurisprudence.

Le classement en zone A apparaît donc juridiquement inadapté et incohérent avec les caractéristiques d'une zone agricole que le PLUi entend protéger.

Objectif du PADD du PLUi HMB :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du futur PLUi HMB fixe plusieurs orientations fortes en matière d'aménagement du territoire, dont :

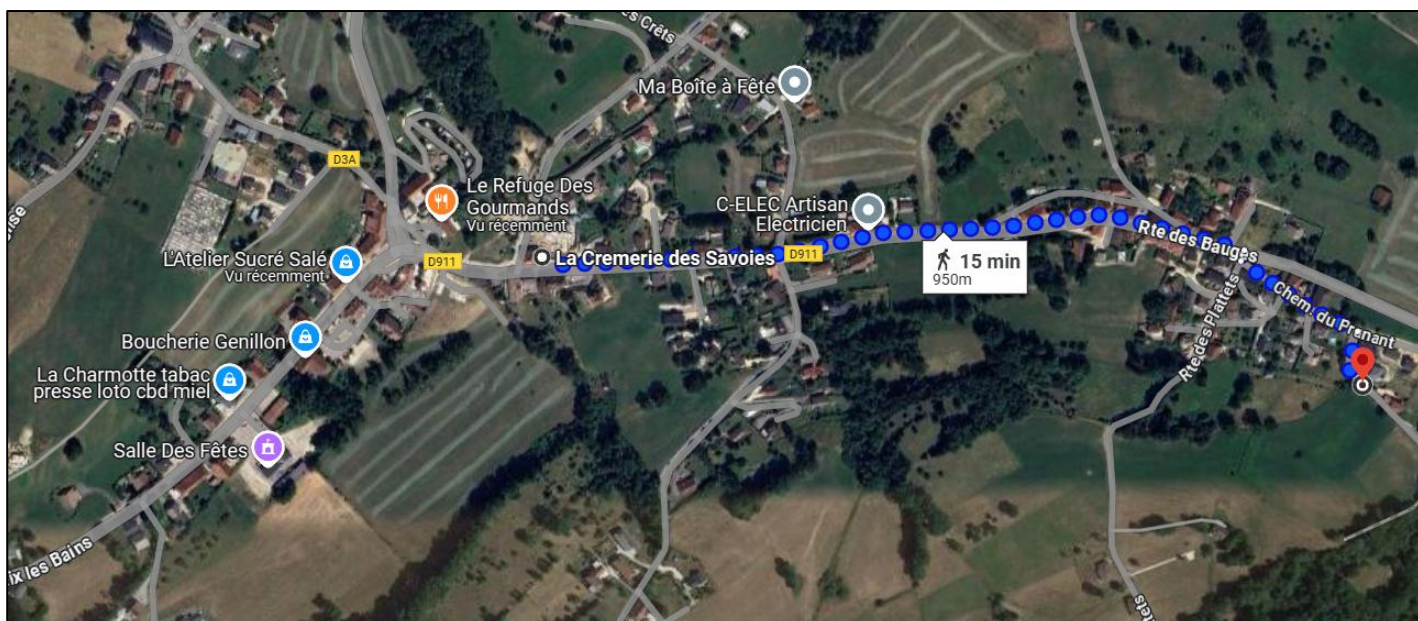
- La priorisation du développement dans le tissu urbain et d'optimisation de la densité des espaces urbanisés.
- La structuration d'une agglomération du quart d'heure et des proximités, en rapprochant logements, emplois, commerces, services et équipements, afin de réduire les besoins de déplacements.
- La priorité donnée à l'urbanisation des espaces de proximité, à moins de 15 minutes à pied des centralités.
- Le renforcement de l'armature urbaine du territoire pour accueillir les habitants au plus près des aménités structurantes (équipements éducatifs, de santé, transports collectifs, zones d'emploi, loisirs...).
- La volonté de prioriser la production de logements à proximité des infrastructures de mobilité performantes (notamment les transports collectifs et les axes cyclables),
- La mise en œuvre d'une densification adaptée respectant les patrimoines bâtis, paysagers, agricoles, naturels pour assurer la qualité du cadre de vie.

Ces orientations visent donc une urbanisation recentrée et optimisée, cohérente avec les enjeux de transition écologique et de sobriété foncière.

Localisation stratégique de la parcelle B 2458 au regard du PADD

La parcelle B 2458 est idéalement située pour répondre aux objectifs affichés dans le PADD, notamment en matière de proximité des zones d'activités, de transports et de services.

- Elle se trouve à environ 15 minutes à pied de la fromagerie « La Crèmerie des Savoies » et de la boulangerie « Le Fournil de Cusy » qui se situent dans un pôle de proximité selon la carte « Renforcer l'armature urbaine ».



- À proximité, on retrouve à 17 min à pied l'arrêt de bus « La Pallud », desservi par la ligne 40 (Annecy Gare routière - Entrelacs Gare Albens / Cusy Lachat).
- La parcelle est selon :
 - La carte intitulée "Renforcer l'armature urbaine" (p.17 du PADD) identifie ma parcelle au sein des « espaces urbanisés ».
 - La carte "Préserver les composantes du paysage" (p.32 du PADD) localise ma parcelle en « espace bâti ».

L'ensemble de ces éléments conforte la position stratégique de la parcelle B 2458 pour répondre à la logique de ville des proximités promue par le PLUi.

Au regard de ces éléments, je demande que la parcelle B 2458 soit reconsidérée pour un classement en zone urbaine (zone U) afin de permettre le développement de logements en cohérence avec :

- la priorisation du développement dans le tissu urbain et de l'optimisation de la densité des espaces urbanisés,
- la proximité d'un pôle de proximité avec des commerces,
- les objectifs du PADD en matière de réduction de l'usage de la voiture et de création de logements à proximité des aménités.

Le projet de classement en zone A de cette parcelle reviendrait à la soustraire à toute constructibilité.

Une telle orientation serait contradictoire avec l'objectif affiché du PLUi HMB de diriger le développement vers les zones déjà équipées, afin de préserver plus efficacement les véritables espaces agricoles.

Ce choix de classement est donc incohérent avec les orientations affichées dans le PADD.

Je vous remercie de prendre en compte la présente observation dans le cadre de l'enquête publique.

Léo Davat et Morgane Davat