

Chapeiry le 02/06/2025

1

Le lotissement « Les Favis » comprend huit maisons individuelles existantes, auxquelles s'ajoute une neuvième maison en cours de construction, récemment autorisée. Il s'agit donc d'un espace clairement urbanisé.

Qualification juridique du secteur : une zone urbaine au sens du Code de l'urbanisme :

Conformément à l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme, peuvent être classés 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, le secteur est intégralement desservi par les réseaux publics existants avec des capacités suffisantes : eau potable, assainissement collectif, eaux pluviales, électricité, défense incendie (DECI).

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.

Absence de justification pour un classement en zone Agricole (A) :

Conformément à l'article R.151-22 du Code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone A 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 A 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 est déjà bâti,
- les terrains ne présentent aucun usage agricole ni potentiel agronomique identifié,
- le changement de zonage constituerait une régression injustifiée des droits à construire pour les habitants.

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.

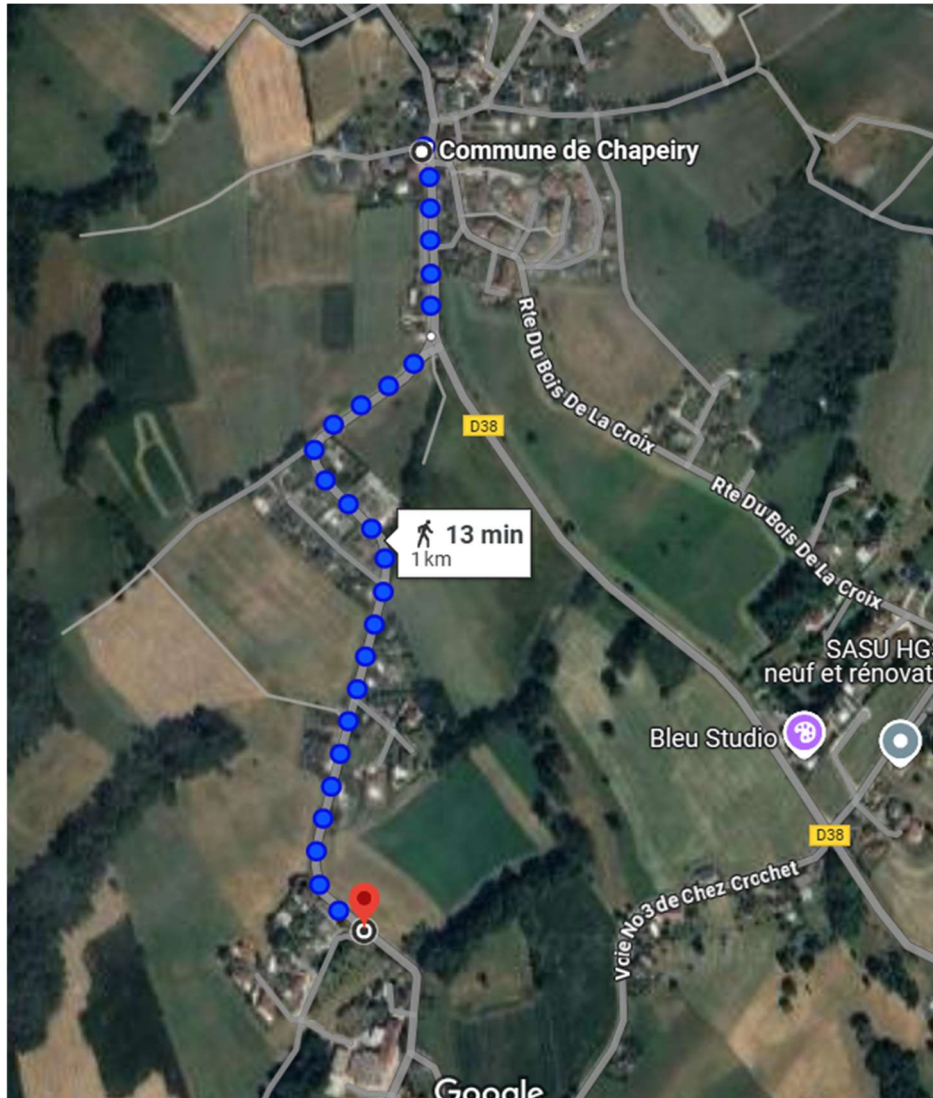
Incohérence avec le PADD du PLUi HMB :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du futur PLUi HMB affirme les objectifs suivants :

- La volonté de structurer une agglomération du quart d'heure et des proximités,

- La priorité donnée à l'urbanisation des espaces de proximité, à moins de 15 minutes à pied des centralités.

Le lotissement "Les Favis" est situé à 13 minutes à pied du cœur du village, où l'on retrouve une mairie, un commerce de proximité (épicerie L'Échappée Belle), une école et un coiffeur.



Il correspond donc pleinement à la définition des espaces de proximité visés par le PADD.

De plus, il est à noter que d'autres secteurs du territoire sont maintenus en zone constructible alors même qu'ils :

- plus éloignés des centralités (au-delà du périmètre de 15 minutes à pied),
- présentent une densité moindre et des équipements plus limités.

Ce choix de classement est donc incohérent avec les orientations affichées dans le PADD et traduit une rupture d'égalité entre les territoires, difficilement justifiable au regard des orientations du PADD.

Demande :

En conséquence, nous demandons que le secteur du lotissement « Les Favis » soit reclassé en zone U (constructible) dans le futur PLUi HMB, en cohérence :

- avec son urbanisation effective,
- avec la présence d'équipements publics suffisants,
- et avec les orientations du PADD, notamment l'objectif d'une urbanisation recentrée sur les espaces de proximité.

Observation relative au classement du terrain A n°963 "Les Favis" à Chapeiry dans le futur PLUi HMB

Eu égard aux arguments exposés ci-dessus, la parcelle A n°963 pourrait-être incluse dans la zone U.

En effet, nous sommes propriétaires de ce terrain depuis 1998, et depuis cette date, nous demandons à ce qu'il soit constructible. Bien que des promesses nous aient été faites par un précédent maire, le classement n'a jamais évolué en notre faveur. La voirie et réseaux sont présents sur cette parcelle.

Nous vous remercions de prendre en compte les présentes observations dans le cadre de l'enquête publique.

Cordialement

Mr et Mme PIANET Franck et Cécile

