

Demande de réévaluation du PLUi sur la commune d'Evillers ZM88

30 GRANDE RUE 25520 EVILLERS

PARCELLE ZM88

MR ET MME RODRIGUES
30 GRANDE RUE – 25520 EVILLERS
06.43.52.67.49
KEVIN.RODRIGUES4622@GMAIL.COM

Introduction

Notre avenir familial en jeu : une requête légitime.

Nous avons acheté cette maison à Evillers en mai 2023, située au 30 Grande Rue, avec l'espoir de bâtir un projet familial solide. La parcelle que nous avons acquise comprenait un terrain constructible, selon tous les documents officiels fournis avant l'achat. Ce terrain représente bien plus qu'une simple portion de terre : il symbolise notre futur, nos projets et notre investissement dans la commune.

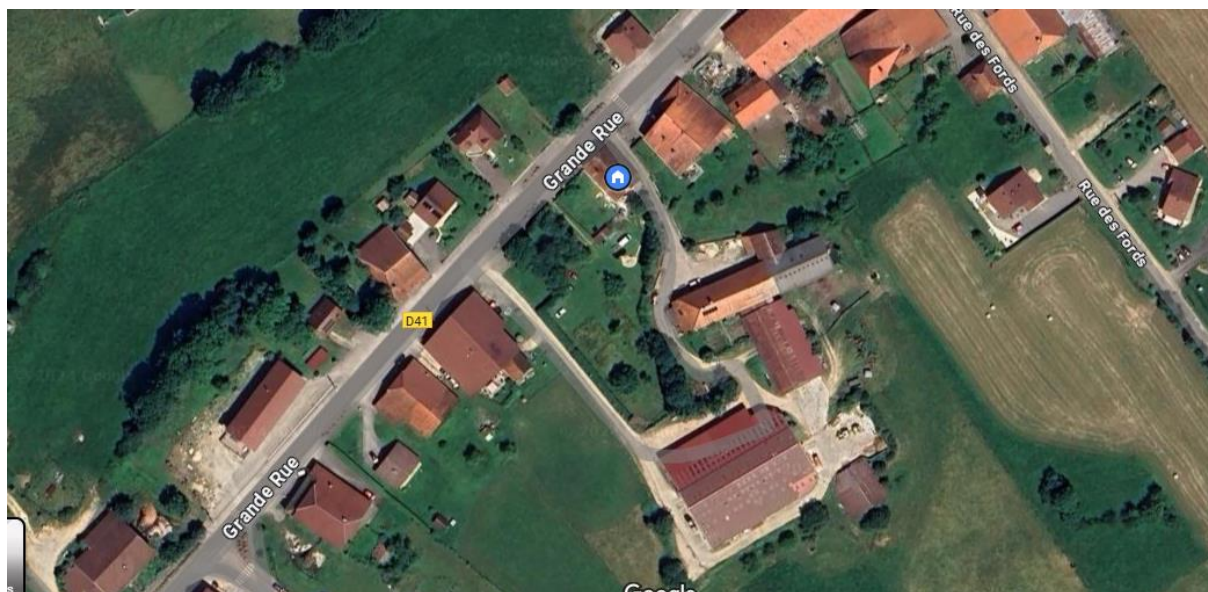
Cependant, nous avons découvert quelques semaines après l'achat que le PLUi en cours d'élaboration prévoyait de retirer la constructibilité de ce terrain, remettant en cause nos projets. Nous n'avions pas la possibilité de déposer un permis de construire, sinon, celui-ci serait mis en « sursis à statuer » d'après Mr le Maire.

Ce dossier a pour but de démontrer, par des preuves factuelles et légales, que cette décision va à l'encontre des lois urbanistiques, des faits historiques liés à la parcelle, et de notre bon droit en tant que citoyens investis dans l'avenir de notre commune.

Nous espérons que les éléments apportés vous convaincront de reconsidérer cette situation, essentielle pour nous et pour le respect des principes d'urbanisme.

Historique des faits

Nous avons acheté la maison en mai 2023 au prix de 200k €, terrain constructible inclus. Il est situé sur la parcelle ZM88 et ZM89 (ZM89 n'étant pas constructible dès le départ).



Lors de cet achat, nous avons reçu des documents officiels prouvant la constructibilité du terrain et de l'inexistence d'un PLU.

DEPARTEMENT DU DOUBS
CANTON D'ORNANS
COMMUNE D'EVILLERS

ATTESTATION

Je soussigné, Jean Philippe DESCOURVIERES, Maire de la Commune d'Evillers, atteste avoir reçu en mairie le CU a n°02522923P0001 déposé par Hexagone Notaire en date du 20 janvier 2023.

Suite à cette demande, nous confirmons que la parcelle ZM 88 est comprise dans la carte communale.

Les projets réalisables sur ce terrain devront faire l'objet d'une demande de CUB et/ou d'un permis de construire.

Sous réserve des servitudes à connaître et de la distance avec de possibles fermes à respecter.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

A Evillers, le 24 janvier 2023

Le Maire,

Jean Philippe DESCOURVIERES



Nos références : Dossier N° : R22/231

Vente CTS SPRING / FONSECA RODRIGUES Kevin -
RODRIGUES Andrea
BMECH/ACR

DEMANDE GENERALE DE RENSEIGNEMENTS

<u>Nature des dispositions d'urbanismes applicables</u>		
- Règlement National d'Urbanisme ?	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
- Carte communale ?	<input checked="" type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Si OUI, le BIEN est-il situé dans un secteur où les constructions sont autorisées ? <i>OUI (zone 2 h 88)</i>	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
- Plan d'Occupation des Sols ?	<input type="checkbox"/> OUI	<input checked="" type="checkbox"/> NON
Si OUI, dans quelle zone se trouve le BIEN ?		
- Plan Local d'Urbanisme ?	<input type="checkbox"/> OUI	<input checked="" type="checkbox"/> NON
Si OUI, dans quelle zone se trouve le BIEN ?		
- Coefficient d'Occupation des Sols ?	<input type="checkbox"/> OUI	<input checked="" type="checkbox"/> NON
Si OUI, quel est son taux ?		
- Plafond Légal de Densité ?	<input type="checkbox"/> OUI	<input checked="" type="checkbox"/> NON
Si OUI, quel est son taux ?		


<u>Droits de préemption</u>		
- BIEN situé dans une zone de Droit de Préemption Urbain ?	<input type="checkbox"/> OUI	<input checked="" type="checkbox"/> NON
Si OUI :		
DPU simple ?	<input type="checkbox"/>	
DPU renforcé ?	<input type="checkbox"/>	
Identité du bénéficiaire :		
- BIEN soumis au droit de préemption d'une Zone d'Aménagement Différé ?	<input type="checkbox"/> OUI	<input checked="" type="checkbox"/> NON
Si OUI :		
Identité du bénéficiaire :		
- BIEN soumis au droit de préemption des espaces naturels et sensibles des départements ?	<input type="checkbox"/> OUI	<input checked="" type="checkbox"/> NON
Si OUI :		
Identité du bénéficiaire :		
- BIEN soumis au droit de préemption d'une zone de protection des ressources en eau destinée à la consommation humaine ?	<input type="checkbox"/> OUI	<input checked="" type="checkbox"/> NON
Si OUI :		

C'est par la suite que nous avons découvert que le terrain n'était pas constructible car il était déclassé par le PLU. Lorsque nous avons appris cela, nous nous sommes rendus à la CCA800 et avons discuté avec la personne responsable de ce projet. Elle n'a pas pu m'expliquer pourquoi ce terrain était déclassé, alors nous avons continué par mail.

PLUi_Terrain Evillers

Boîte de réception x Maison Evillers x

1 sept. 2023 15:38 ☆ 😊 ↩ ⋮



Manon CCA800 <direction@cca800.fr>
À moi, mairie.evillers@wibox.fr ▾

Madame,

Suite à votre passage dans nos locaux, le jeudi 24 Août après-midi et comme échangé, je reviens vers vous afin de vous communiquer la raison pour laquelle le terrain cadastré ZM 88 n'est pas situé en zone constructible du futur PLUi.

Etant fortement limité dans sa future consommation d'espace par la loi ZAN, notre collectivité a dû s'adapter et retirer les parcelles concernées par une réciprocité agricole des zones constructibles.

Votre terrain est concerné par cette décision puisqu'il est situé dans l'emprise du périmètre de réciprocité agricole de la ferme voisine.

Restant à votre disposition,
Bien cordialement,

À : Manon CCA800 <direction@cca800.fr>

Bonjour,

Je vous écris en ma qualité de propriétaire de la parcelle identifiée sous le numéro ZM88 située au 30 grande rue à Evillers, 25520. Suite à notre récente acquisition de ce terrain, nous avons été informés d'un changement potentiel dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) qui reclasserait notre terrain comme non constructible. (Terrain que nous avons acheté constructible d'après les documents fournis par le maire, et donc au prix fort.)

Il semble que ce reclassement soit basé sur l'application d'un périmètre de réciprocité de 100 mètres en relation avec une ferme voisine. Cependant, après vérification des documents "Géorisque" qui nous ont été fournis lors de la signature du contrat, il apparaît que cette ferme n'est pas classée. D'après la réglementation, cela impliquerait que le périmètre de réciprocité applicable devrait être de 50 mètres.

De plus, je tiens à souligner que le calcul du périmètre de réciprocité semble inclure des habitations et des entrepôts, ce qui n'est pas conforme à la législation en vigueur. Notre terrain, étant une "dent creuse" – le seul terrain non construit dans une zone par ailleurs urbanisée – devrait partiellement se trouver en dehors de ce périmètre de 50 mètres et donc rester constructible.

Dans l'optique de clarifier cette situation, je joins à ce courriel un plan détaillant le nouveau périmètre calculé à partir de la ferme voisine. Je vous serais reconnaissant de bien vouloir reconsidérer le statut de constructibilité de notre terrain à la lumière de ces nouvelles informations.

Nous avons investi dans ce terrain en prévision de construire notre maison, et il est crucial pour nous de pouvoir mener à bien notre projet. Nous apprécierions grandement votre coopération pour résoudre cette situation de manière juste et équitable.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire ou pour une rencontre afin de discuter plus en détail de cette affaire.

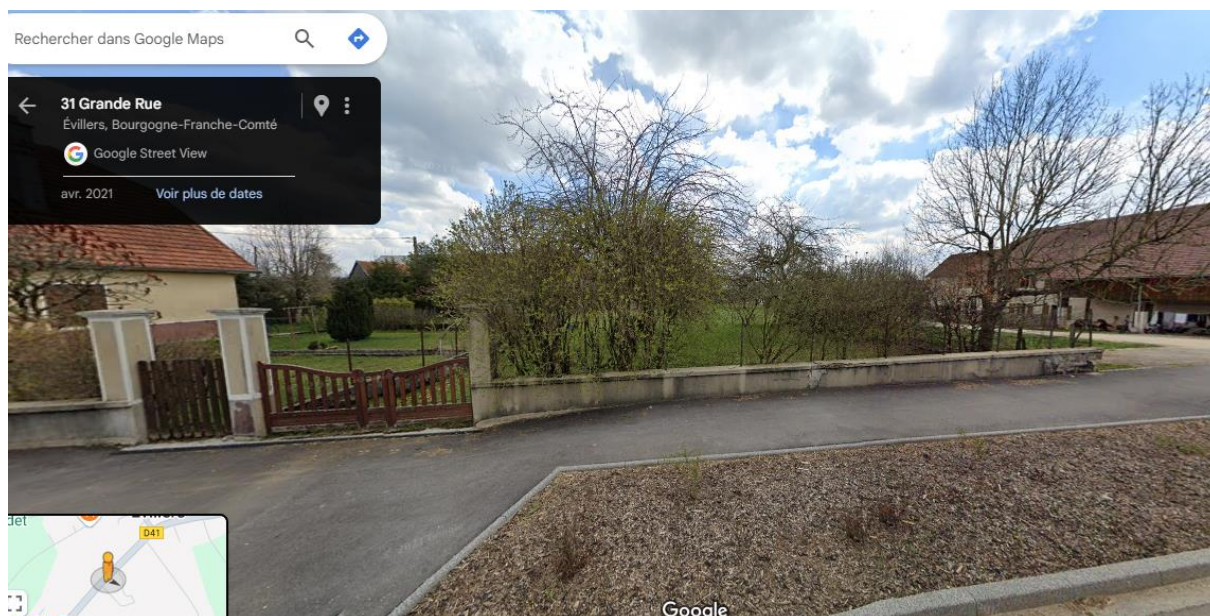
Je vous remercie par avance pour votre attention et espère que nous pourrions trouver une solution favorable.

Cordialement,

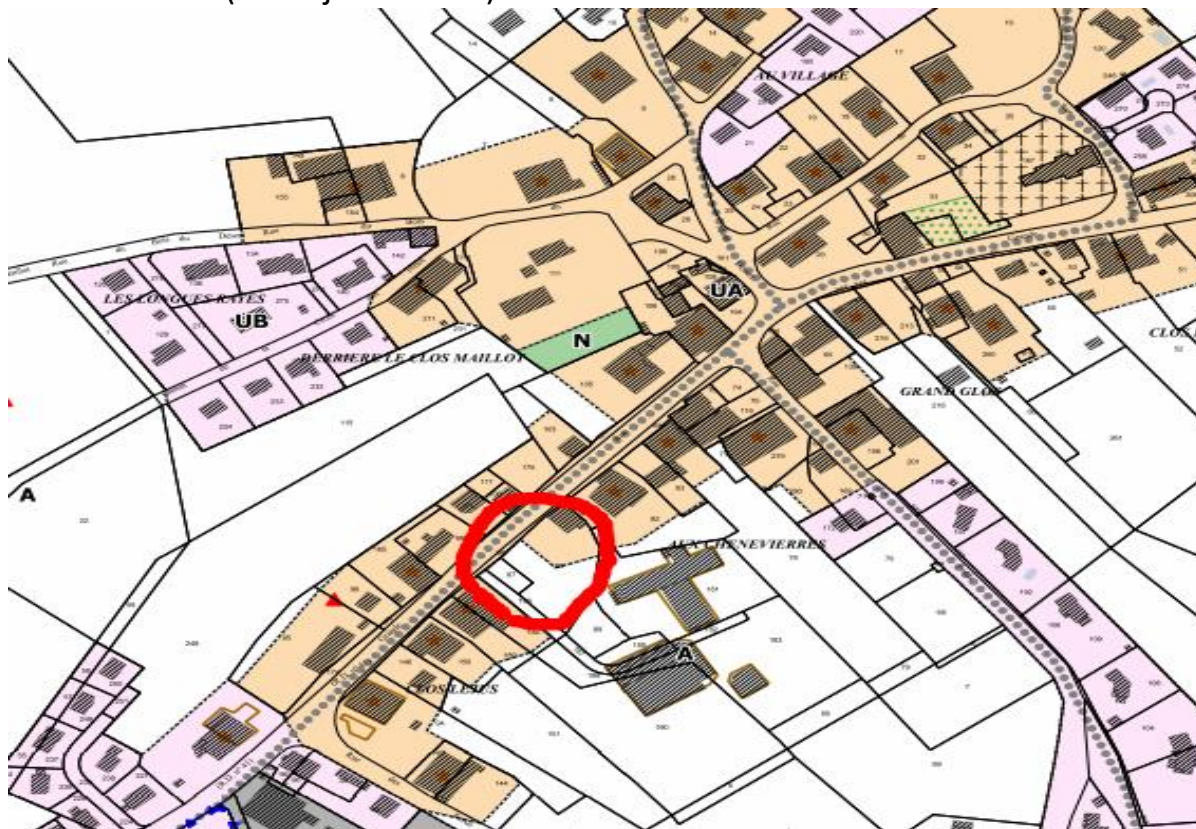
Cet échange s'est conclu car la seule solution était d'attendre, d'après cette personne, et de faire parvenir notre requête au commissaire enquêteur.

Localisation et compatibilité avec le PLUI

Le terrain est situé sur la Grande Rue, dans le centre historique d'Évillers. Il est relié par la route et possède toutes les caractéristiques d'un terrain constructible.



De plus, ce terrain est une « dent creuse », c'est le seul qui n'est à ce jour, pas constructible. (cf Projet de PLUi).



Or, la loi Elan insiste sur le fait de densifier les centres et de procéder au comblement des « dents creuses » :

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) a introduit au deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme la possibilité de procéder au comblement des « dents creuses » dans des « secteurs déjà urbanisés », intermédiaires entre un village et l'urbanisation diffuse (2).

> Article L121-8

Version en vigueur depuis le 25 novembre 2018

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 42 (V)

L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

La loi ALUR rappelle également de densifier les dents creuses :

En s'inscrivant dans la continuité des lois SRU et ENE, la loi ALUR renforce le principe de densification.

Il s'agit de contenir l'étalement urbain, de favoriser le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux et de lutter contre la régression des espaces agricoles, naturels et forestiers.

La loi ALUR oblige désormais de faire une analyse des dents creuses et des capacités de densification, notamment par l'application de l'article L 151-4 du CU relatif au contenu du rapport de présentation du PLU

La notion de dent creuse n'est pas définie dans le code de l'urbanisme, c'est la jurisprudence qui permet d'éclairer cette notion.

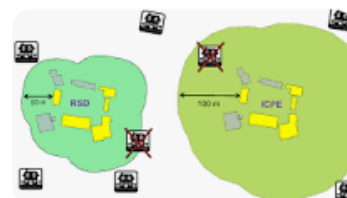
Ces deux lois sont applicables sur la totalité du territoire français.

Respect des conditions de constructibilité

Périmètre de réciprocité de la ferme voisine

La règle de **réciprocité**

50 mètres pour les plus petites exploitations, uniquement soumises au Règlement Sanitaire Départemental (RSD), 100 mètres pour les plus importantes, qui ont le statut d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).



Il faut donc se référer à la classification ICPE pour savoir si nous devons respecter un périmètre de 50 ou de 100m par rapport à la ferme :

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)*



Réalisé en commande** par Pour le compte de Numéro de dossier Date de réalisation	Médecin Immo CROUSY, LEPARLER, CARTIER, MEYER NOT 20020604/05/06 13000000
Localisation du bien Section cadastrale Altitude Coordonnées GPS	30 GR GRANDE RUE 20020 CIVILLARD ZM 58, ZM 59 136.16m Latitude 46.356445 - Longitude 8.204087
Désignation du vendeur Désignation de l'acquéreur	SPYRID Gilles Monique Jean-Marie, SPYRID Bertrand Marie Monique Guy, SPYRID Jean-Paul Marie Roger, V PERRAS-RODRIGUES

RÉFÉRENCES

Seules sont recensées les ICPE classées par les DREAL (Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement) pour la majeure partie des établissements industriels et les DDC/EP* (Directions départementales (de la cohésion sociale et) de la protection des populations) pour les établissements agricoles, les abattoirs et les aquariariums et certains autres activités agricoles, piscicultures, élevage de volailles en liberté ou type ICPE (BIOBIO, IFPC, SIA, Carrières, Auleries), de l'activité principale et des rubriques de la nomenclature des installations classées pour lesquelles l'établissement industriel est concerné.

GÉNÉRALITÉ

Cette base recense les installations soumises à autorisation ou à déclaration (en construction, en fonctionnement ou en cessation d'activité). Les données proviennent d'une extraction de la base de données fournies par le Ministère de l'Énergie, du Développement durable et de l'Énergie (MDE) et la géolocalisation est effectuée sur la base des coordonnées Lambert indiquées dans l'annexe.

QUALITÉ DES DONNÉES

Le niveau de précision de la localisation indiqué est relatif pour chaque ICPE enregistrée. Elle pourrait être localisée au Centre de la commune cadastrale, à l'adresse postale, à leurs coordonnées précises ou leur valeur latente.

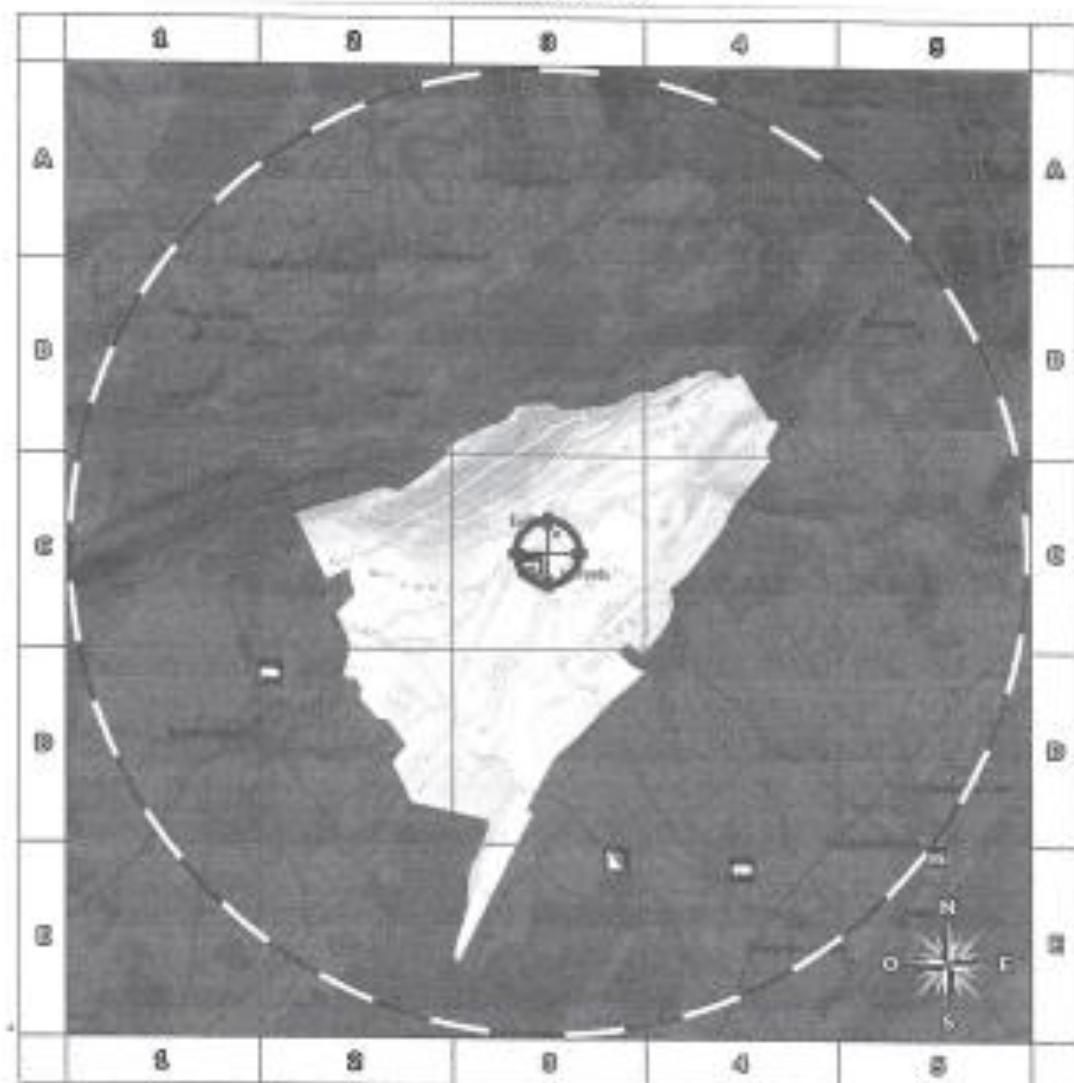
* Ce présent document est à disposition des services de l'Etat, à l'INFORMATIONS, pour information et/ou publication par l'Etat.

** Médecin Immo, pour sa responsabilité, ICPE de client. Ce document est une information de localisation de données fournies par le client et/ou par les données internes aux services de données de client.

SOMMAIRE

Système des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
Généralité des ICPE
Installations des ICPE

Cartographie des ICPE Commune de EVLENS



- Bâtiment
- Bâtiment avec toit
- Bâtiment avec toit et cheminée
- Bâtiment avec toit, cheminée et drapeau

- Bâtiment avec toit, cheminée et drapeau
- Bâtiment avec toit, cheminée, drapeau et drapeau
- Bâtiment avec toit, cheminée, drapeau, drapeau et drapeau
- Bâtiment avec toit, cheminée, drapeau, drapeau, drapeau et drapeau

Revenez sur cette cartographie un inventaire des installations classées pour la Protection de l'Environnement situées à moins de 500m de la commune d'Evlen.

Chaque de ces photos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A1, B1, ...) qui nous aideront à nous repérer sur la carte.

Inventaire des ICPE Commune de EVILLERS

Régime	Situation	Nom	Adresse	Statut d'activité Régime	Service Priorité Nationale
ICPE situées à moins de 2000m de la Mer					
	Coarazeilles (Indre)	COARAZEILLES	14 Grande Rue 36030 EVILLERS	En fonctionnement Autorisée	Non-Danger HCR

Nom	Adresse	Statut d'activité Régime	Service Priorité Nationale
ICPE situées à plus de 2000m de la Mer			
Aucune ICPE à plus de 2000m de la Mer sur la commune d'EVILLERS			

La ferme n'étant pas classée pour la protection de l'environnement, le périmètre à respecter est donc de 50m :



Le terrain concerné est donc hors de ce périmètre, les conditions de constructibilité sont respectées.

Conclusion

Maintenir la constructibilité, une décision juste et logique

En résumé, ce dossier démontre que la parcelle ZM88 répond à toutes les conditions nécessaires pour être maintenue en zone constructible. Sa localisation et « dent creuse », son accès direct à la voirie, et son intégration dans le tissu urbain existant en font un terrain parfaitement compatible avec les objectifs de densification et de limitation de l'étalement urbain définis par les lois Elan et Alur.

Nous avons également prouvé que la règle de réciprocité ne s'applique pas à ce terrain, et que la ferme voisine ne constitue pas une installation classée ICPE. Tous les documents, y compris ceux émis par la mairie avant l'achat, confirment que la parcelle était historiquement constructible, et rien ne justifie son déclassement dans le cadre du PLUi en cours.

Au-delà des faits, cette décision impacte profondément notre projet familial. Nous vous demandons donc de reconsidérer cette situation et de maintenir la constructibilité de notre terrain, en cohérence avec les principes urbanistiques, les documents officiels, et les attentes légitimes de nous avions lors de cet achat.

Nous vous remercions pour l'attention portée à notre requête et restons à votre disposition pour tout complément d'information.