



Laurie Excoffon (EI)
Avocat au Barreau de Lyon

2 rue Grolée
69002 Lyon

+33 6 45 85 39 71

laurie.excoffon@sfr.fr

Toque : 3389

Nos réf. : GERVESY/CHAPELLE D'HUIN

Monsieur Hervé ROUECHE

Commissaire Enquêteur

Communauté de Communes Altitude 800

78 Place Bugnet

25270 LEVIER

Par email : enquete-publique-5785@registre-dematerialise.fr

Lyon, le 17 décembre 2024

Objet : Observations sur le projet du PLUi de la CCA 800 dans le cadre de l'enquête publique

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je prends attache avec vous en qualité de Conseil de Madame Odile FATTELAY épouse GERVESY, demeurant à TREVoux (01600) – 1761 Chemin d'Arras.

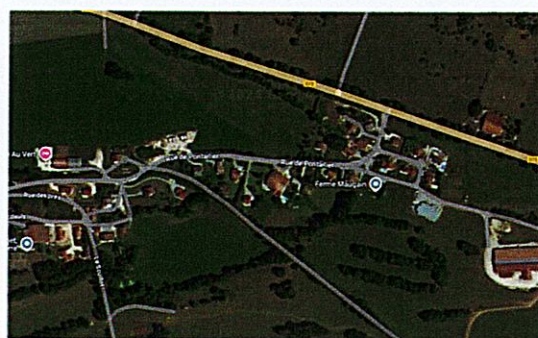
Ma cliente est propriétaire d'un tènement sur la Commune de la CHAPELLE D'HUIN, constitué de plusieurs parcelles identifiées au cadastre de ladite Commune sous la section ZO numéros 10, 16, 21, 27, 86, 107, 110, 111 et 122.

Le PLUi de la Communauté de Communes Altitude 800 va possiblement faire évoluer le zonage et les conditions de constructibilité de la parcelle ZO 107 appartenant à ma cliente.

Dans ce contexte, les présentes observations ont pour objectif de solliciter la modification du zonage d'une partie de la parcelle ZO 107 appartenant à Madame Odile GERVESY afin de conserver la constructibilité partielle de cette parcelle telle qu'elle existe aujourd'hui.

1. Sur le contexte réglementaire

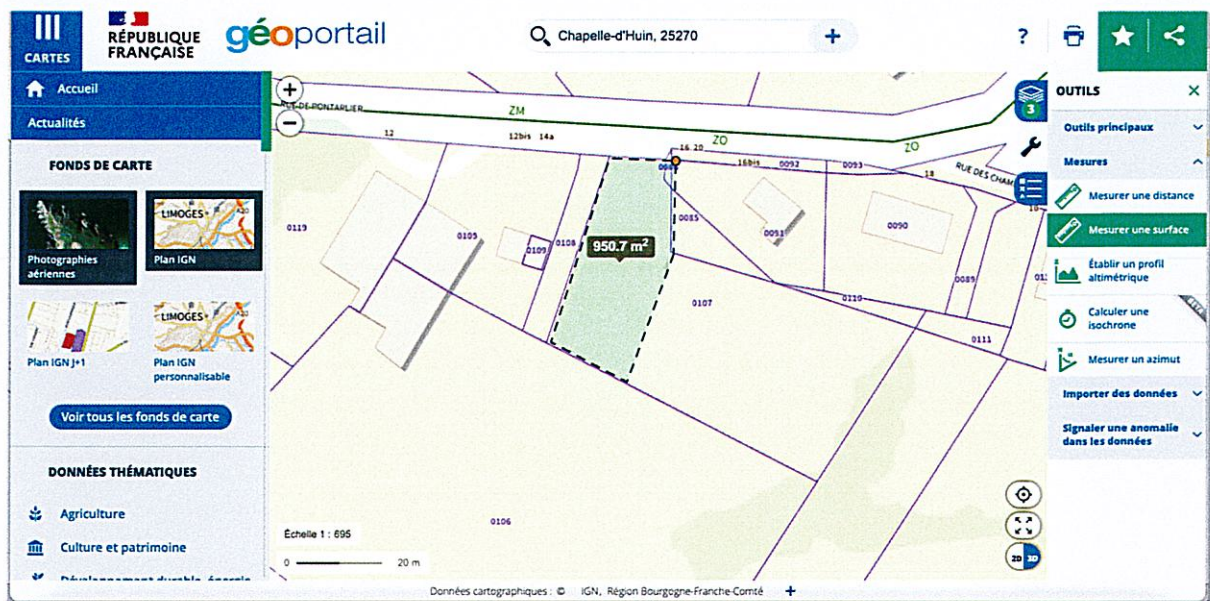
La parcelle cadastrée section ZO numéro 107 est située sur la Chapelle d'Huin, dans le Hameau du Souillot, Rue de Pontarlier, à l'entrée Est du Souillot depuis la route départementale 72 :



— — Limite de secteur.

 Secteur où les constructions sont autorisées.

Secteur où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et la mise en valeur des ressources naturelles.



L'objectif de ce courrier est de conserver cette constructibilité partielle de la parcelle ZO 107 dans le cadre du futur PLUi.

En effet, Madame GERVESY est originaire de la Commune de la Chapelle d'Huin où elle est née et plus particulièrement du Hameau du Souillot. La bâtisse située à cheval sur les parcelles voisines de la sienne, à l'Ouest, section ZO numéros 105, 106, et 119, constitue la maison familiale. Le terrain avait été acquis par les grands-parents de Madame GERVESY qui y ont fait édifier la bâtisse existante, à usage de ferme et d'habitation principale. Madame GERVESY a grandi dans cette maison avec ses frères et sœur.

À la suite du décès des parents de Madame GERVESY, la bâtisse appartient désormais au frère de celle-ci, qui y vit avec sa famille. De nombreux membres de la famille de Madame GERVESY vivent toujours au Souillot (son frère et sa famille, sa nièce et sa famille, un cousin et sa famille, ses oncles et tantes) et d'autres dans les environs proches (sa sœur et sa nièce à Levier...).

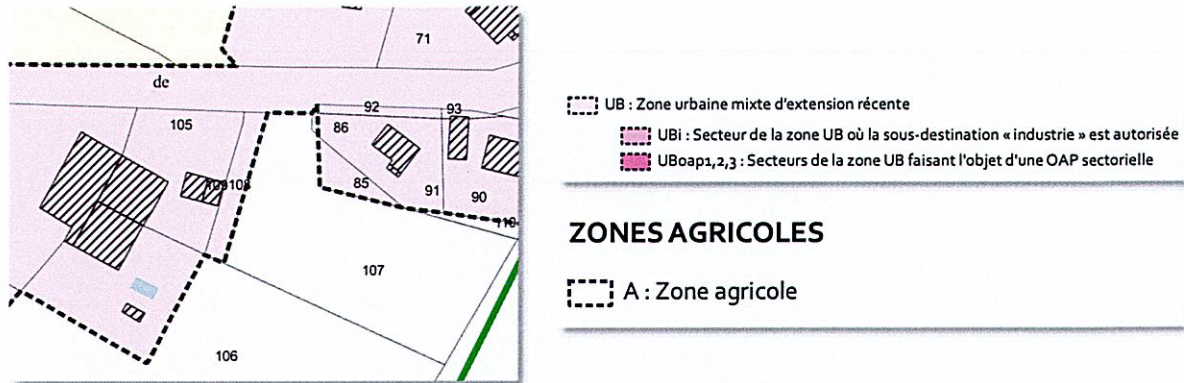
Pour des raisons professionnelles et familiales (la mère de son époux habitant près de Lyon et nécessitant des soins continus), Madame GERVESY vit actuellement dans l'Ain, avec son époux, où elle travaille également.

Âgée aujourd'hui de 57 ans, elle envisage de revenir s'établir près de sa famille. Elle avait donc conservé, depuis de nombreuses années, les parcelles reçues de ses parents par succession, en vue d'y faire construire une résidence secondaire et, à terme dans le cadre de sa retraite, sa résidence principale.

Toutefois, l'élaboration du nouveau PLUi de la Communauté de Communes Altitude 800, telle qu'elle est actuellement envisagée, vient compromettre la réalisation de ce projet.

2. Sur le projet de zonage du nouveau PLUi de la CCA 800

Dans le projet de règlement graphique tel qu'il a été arrêté et soumis à l'enquête publique, il est envisagé le classement de la parcelle ZO 107 en zone A, tandis que le reste du Hameau serait classé en zone Ub.



La zone A est définie comme suit dans le règlement du PLUi :

Caractère de la zone

La zone A est une zone réservée à l'activité agricole. Elle recouvre les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Tandis que la zone Ub est définie comme suit :

Caractère de la zone

La zone UB correspond aux zones d'urbanisation récentes. Il s'agit d'extensions linéaires le long des voies ou d'ensembles pavillonnaires.

Elle possède diverses fonctions (équipement collectif, activité diverse compatible avec l'habitat...) mais la fonction principale reste l'habitat.

Le bâti est plus ou moins dense, implanté généralement en retrait sur rue et au milieu de la parcelle.

Un tel classement en zone A pour la parcelle ZO 107, au moins pour partie de celle-ci, relève, semble-t-il, d'une erreur d'appréciation.

3. Sur l'incohérence du zonage proposé pour la parcelle ZO 107

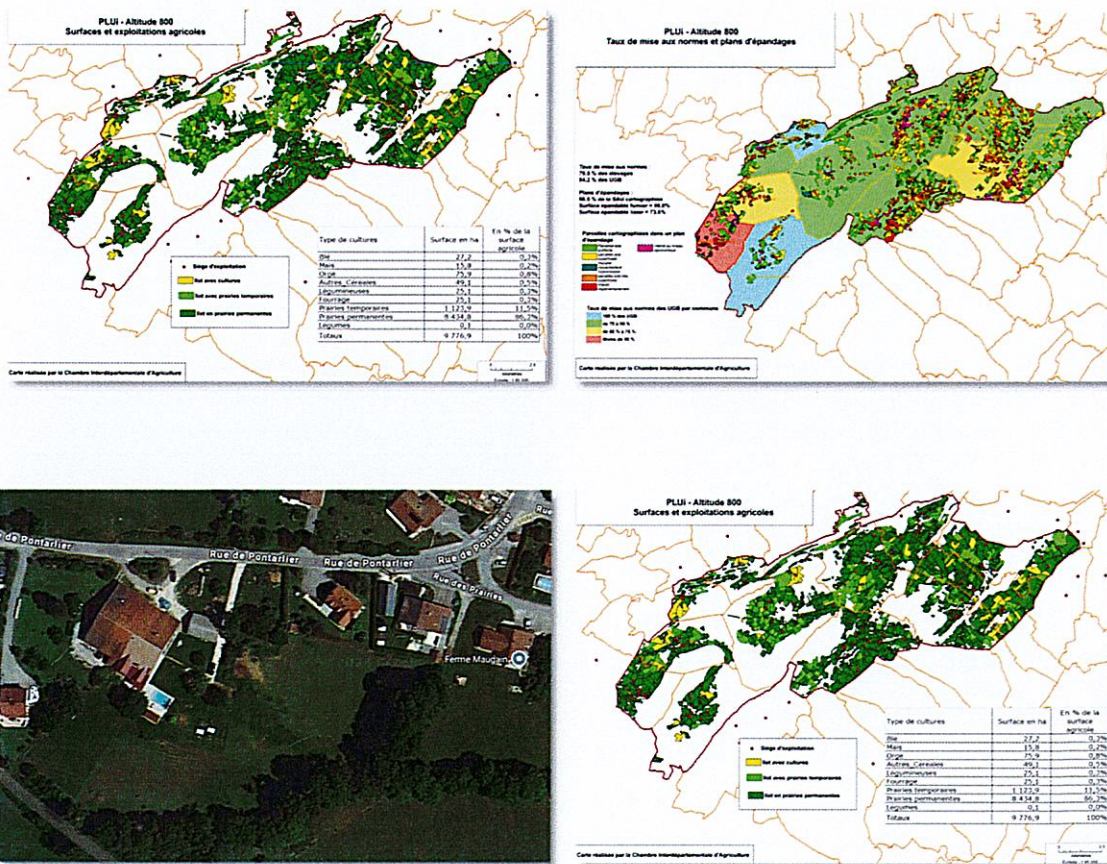
Premièrement, le Code de l'urbanisme comporte les dispositions suivantes :

- Art. R. 151-18 : « Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » ;
- Art. R. 151-22 : « Les zones agricoles sont dites " zones A ". 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 ».

Il nous semble que le zonage proposé est en contradiction avec les dispositions du Code de l'urbanisme.

D'abord, à l'heure actuelle, le site n'est concerné par aucune exploitation agricole et ne constitue pas une « terre agricole ».

Le rapport de présentation (diagnostic arrêt, page 268) qui démontre bien que la zone n'est pas exploitée en terres agricoles, du fait sans doute de son faible potentiel (aucun îlot de culture, seulement des prairies) et qu'en outre la zone ne peut faire l'objet d'un épandage, interdit réglementairement (diagnostic arrêt, page 283).



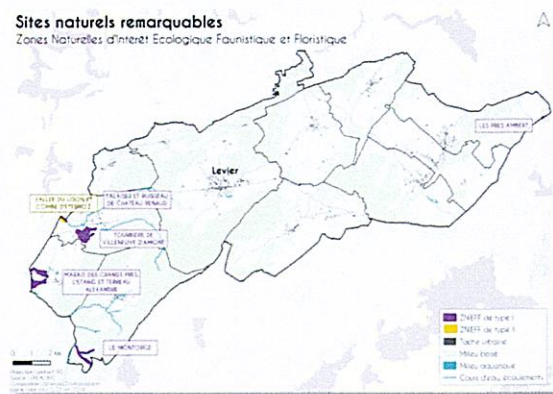
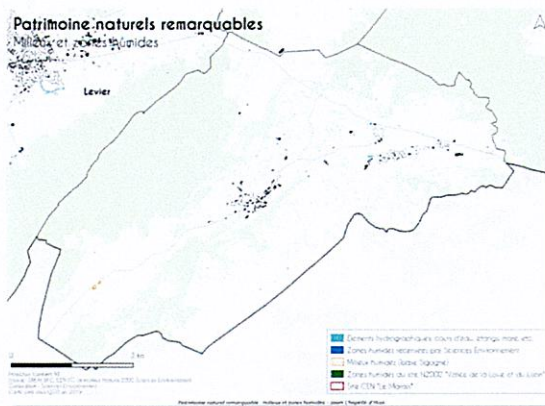
Ensuite, ces parcelles ne présentent aucun potentiel agronomique.

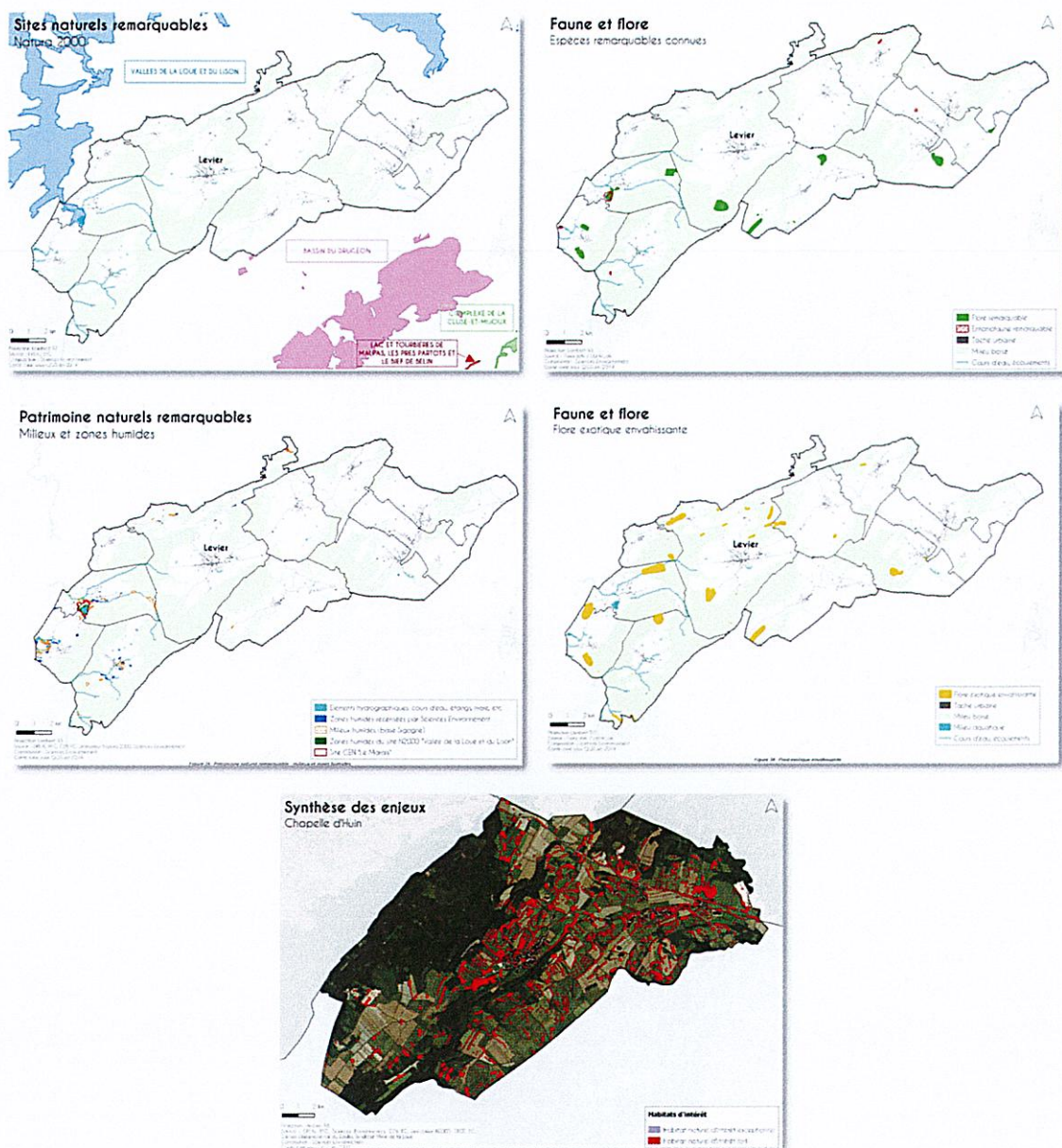


| Sols et valeurs agronomiques | |
|------------------------------|---|
| Bonne Valeur agronomique | Zone de sols profonds, supérieur à 35 cm à bonne réserve utile et aérés |
| Valeur agronomique moyenne | Zone de sols superficiels |
| | Zone de sols avec hydromorphie modérée |
| Valeur agronomique faible | Zone de sols très superficiels |
| | Zone de sols avec forte hydromorphie |

En outre, ces parcelles ne présentent aucun potentiel biologique.

En effet, il ressort du rapport de présentation que la parcelle ZO 107 n'est pas concernée par un site Natura 2000 (diagnostic arrêt, page 82), par une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (diagnostic arrêt, page 88), par un arrêté de protection du biotope (diagnostic arrêt, page 88), par un site géré par le conservatoire des espaces naturels (diagnostic arrêt, page 90), par un espace naturel sensible (diagnostic arrêt, page 91), par un patrimoine naturel remarquable (diagnostic arrêt, page 95), par un espace de présence d'espèces remarquables de faune et flore connues (diagnostic arrêt, page 109), par un espace de flore exotique envahissante (diagnostic arrêt, page 113), par une zone d'habitat remarquable (diagnostic arrêt, page 127), par un réservoir de biodiversité (diagnostic arrêt, page 145). Ce qui fait d'ailleurs qu'elle n'est pas classée parmi les zones d'habitat naturel d'intérêt fort (diagnostic arrêt, page 149).



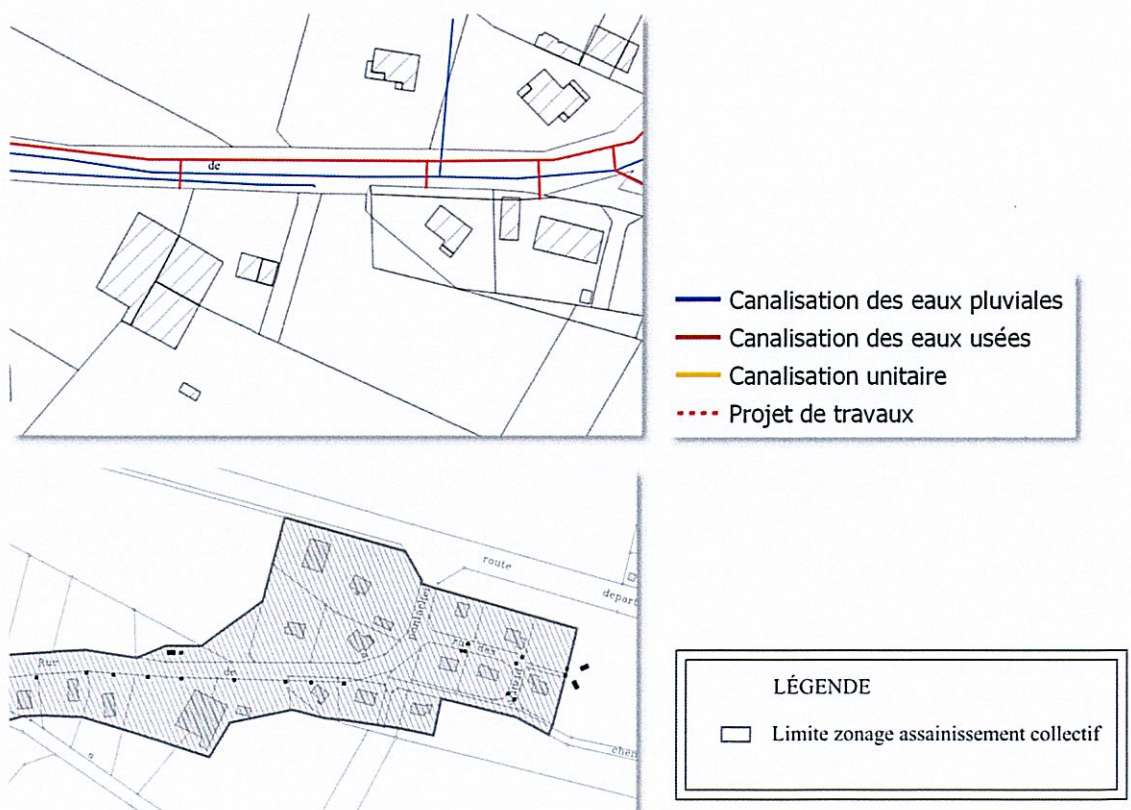


Au contraire, la parcelle ZO 107 répond aux conditions pour être classée en zone urbaine.

En effet, elle se situe dans un secteur déjà urbanisé, et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La parcelle ZO 107 se situe le long de la Rue de Pontarlier, de sorte qu'elle est bien desservie par une voie publique d'accès et n'est pas enclavée.



En outre, il ressort des annexes au PLUi (plan du réseau d'assainissement et plan du réseau d'eau potable) que les réseaux de canalisation d'eaux pluviales et usées et d'assainissement sont présents aux abords de la parcelle ZO 107 dont le raccordement à ceux-ci serait relativement facile, ce qui permettrait aisément la réalisation d'une construction.



Nous ajoutons également que le tènement est desservi par plusieurs voies et notamment une voie au Sud de la Route de Pontarlier, de sorte que le reliquat de la parcelle ZO 107 et du tènement qui demeurerait classés en zone agricole resteraient tout de même accessibles depuis la voie publique.

En conséquence, la parcelle ZO 107 devrait être classée, au moins pour partie, en zone Ub. Ce classement est bien conforme à la définition de la zone Ub donnée par le règlement du PLUi. En

effet, elle est bien située le long d'une voie et dans une zone dont la fonction principale est l'habitat et où le bâti, plus ou moins dense, est implanté en retrait de la rue.

Deuxièmement, les documents d'urbanisme mentionnent un objectif de développement de l'urbanisation en continu. En particulier :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Haut-Doubs a notamment pour objectif de « *limiter le mitage par une urbanisation en continuité* », ce qui suppose de « *développer l'urbanisation selon la typologie des villages du Haut-Doubs : le village de plateau, le village de fond, le village de clairière, le village de pente, le village de sommet ou de crête* » ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable reprend cet objectif de « *urbaniser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions ou d'habitation* » ce qui suppose de « *hiérarchiser les entités bâties de la CCA 800 selon l'armature fixée par le SCoT du Pays du Haut-Doubs* », « *privilégier le développement de l'urbanisation par densification au sein de l'espace urbanisé* » et de « *développer en extension les bourgs et les villages en dernier recours après mobilisation de l'existant et de la densification de l'espace urbanisé* ». Sont classées en zone agricole ou naturelle les « *espaces de mobilité des cours d'eau et les zones d'expansion des crues* » ;
- Le rapport de présentation indique que la CCA 800 doit « *regrouper l'urbanisation en continuité des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants* ».

Le déclassement de la partie de la parcelle ZO 107 actuellement constructible est contraire à cet objectif de développement de l'urbanisation en continue et de densification, puisqu'il laisse un espace vide entre les constructions situées de part et d'autre de la parcelle ZO 107, ce qui contribue au mitage du hameau.

En outre, la parcelle ZO 107 constitue une dent creuse en ce que sa non-construction crée une fracture dans l'urbanisation du hameau. Cela résulte clairement des constatations visuelles : la parcelle ZO 107 n'est pas située en limite de zone urbanisée mais bien au sein d'une zone urbanisée et ne constitue pas une extension de l'urbanisation (le décroché effectuée entre la zone urbanisée et la zone non urbanisée par le projet de règlement graphique du PLUi est purement artificiel et n'est justifié par aucune considération d'urbanisme).

Comme démontré ci-dessus, la qualité de la desserte par les équipements publics et les réseaux est largement suffisante pour permettre la réalisation d'une construction. Enfin, la taille de la partie de la parcelle actuellement constructible aux termes de la carte communale est largement suffisante pour permettre d'accueillir une construction (près de 1.000 mètres carrés).

Il n'est donc pas cohérent, voire contraire aux objectifs fixés par les documents d'urbanisme, de classer cette parcelle en zone agricole.

Concernant les dents creuses, le bilan de la concertation indique que les dents creuses ont été identifiées mais qu'elles peuvent être traitées de manière différente. En effet, des dents creuses peuvent demeurer inconstructibles dès lors qu'elles sont occupées par des vergers ou lorsqu'elles permettent de garder un « *espace de respiration pour préserver un cadre de vie agréable* » ou encore lorsqu'elles permettent de « *maintenir certains cônes de vues* ».

Le fait de n'avoir pas classé en zone Ub cette dent creuse constitue une erreur manifeste d'appréciation.

D'abord, il n'est pas contestable que la parcelle ZO 107 n'est pas occupée par un verger.

En outre, le classement de cette parcelle en zone agricole paraît contraire à l'objectif de préservation d'un cadre de vie agréable. En effet, envisager une activité agricole aussi près de zones habitées créerait des nuisances incompatibles avec l'usage d'habitation.

Le rapport de présentation (diagnostic arrêté) rappelle les nuisances générées par l'activité agricole pour les habitants, parfois peu compréhensifs :

- Circulation des animaux dangereuses et compliquées face aux circulations routières ;
- Circulation des engins pouvant engendrer des difficultés de croisement avec les autres véhicules ou encore de passage liées aux différents aménagements de voirie ;
- Épandage créant des nuisances (odeurs désagréables, distance réglementaire à respecter) ;
- Conflits entre les riverains.

Or, la morphologie de la partie de la parcelle ZO 107 actuellement constructible le long de la Rue de Pontarlier, tout en longueur, nous paraît de nature à créer de nombreux nuisances et désagréments pour le voisinage si une activité agricole devait y être installée. Déjà, comme évoqué ci-dessus, l'épandage est réglementairement interdit sur une grande partie du tènement. En outre, le passage d'engins et/ou d'animaux le cas échéant serait peu agréable pour les habitants des parcelles voisines, et de surcroît de nature à générer des difficultés de circulation voire une insécurité sur la Rue de Pontarlier, au demeurant très empruntée. Enfin, les habitations voisines donnent du côté des prairies de la parcelle ZO 107, et notamment la bâtisse à l'Ouest qui a fait construire une piscine enterrée orientée vers la parcelle ZO 107.

Dans ces conditions, l'exploitation de la parcelle ZO 107 est impossible, et de nature à créer des conflits de voisinage importants. Il semble donc que le déclassement de la parcelle ZO 107 en zone agricole ne serait pas de nature à garantir un cadre de vie plus agréable.

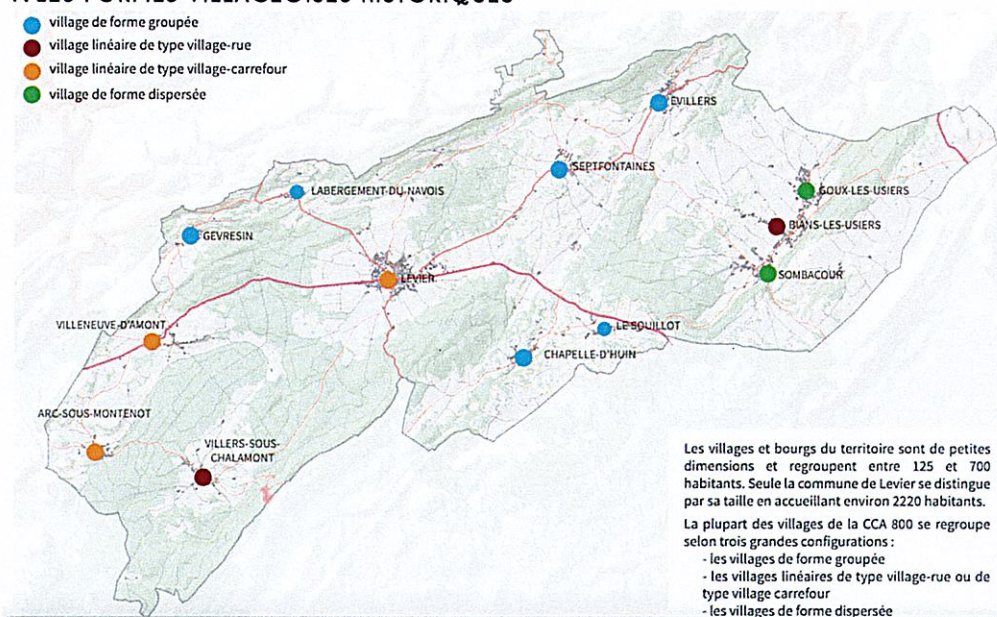
D'ailleurs, le projet de règlement du PLUi reprend bien ces préoccupations, puisqu'il indique que sur la zone A les exploitations agricoles sont autorisées « *sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat* ». Il est incontestable que l'exercice d'une activité agricole sur la parcelle ZO 107 générerait des nuisances pour les habitations voisines, de sorte que, finalement la parcelle ZO 107 ne pourrait être que laissée à l'état de prairie, sans être exploitée. Cela paraît contraire à l'objectif de préserver du foncier agricole sur le territoire de la CCA 800.

Enfin, le déclassement de la parcelle ZO 107 ne permet pas non plus de maintenir un cône de vue.

En effet, l'examen visuel de la zone révèle que les constructions s'orientent davantage vers l'arrière du bâti, de sorte qu'une construction réalisée sur la partie de la parcelle ZO 107 aujourd'hui constructible ne porterait nullement atteinte aux vues des propriétaires voisins.

En outre, le rapport de présentation (diagnostic arrêté) distingue les formes de village traditionnelles de la CCA 800. La Chapelle d'Huin est classée en tant que « *village de forme groupée* », c'est-à-dire un village qui s'organise autour d'un faisceau de voies, dans lequel les constructions s'organisent en front de rue ou parfois avec un léger recul.

1. LES FORMES VILLAGEOISES HISTORIQUES



Le village de forme groupée se différencie des :

- Villages de forme linéaire. Dans le cadre de ces villages, les constructions sont séparées par des vides qui « *créent des fenêtres visuelles sur le grand paysage* » ;
- Villages de forme dispersée. L'identité de ces villages « *réside dans l'équilibre entre des plains et des vides. Ce jeu offre de nombreuses fenêtres visuelles sur le grand paysage* ».

Les fenêtres visuelles sont très présentes dans les formes de villages linéaire ou dispersée, mais pas dans les villages de forme groupée (par définition). Or, la Chapelle d'Huin, et son Hameau du Souillot, présente traditionnellement des habitations groupées. La présence de vides entre les constructions est donc contraire à l'organisation traditionnelle du village.

Dans ces conditions, la modification du zonage d'une partie de la parcelle ZO 107 (celle qui est actuellement constructible aux termes de la carte communale) paraît conforme aux objectifs des documents d'urbanisme et du futur PLUi.

La parcelle ZO 107 étant actuellement en prairie non cultivée, son reclassement en zone Ub n'entraînerait aucunement une consommation de l'espace agricole puisqu'elle est aujourd'hui constructible et non cultivée.

Sa présence au sein d'une zone déjà urbanisée rend cohérente son classement en zone Ub, comme les parcelles environnantes.

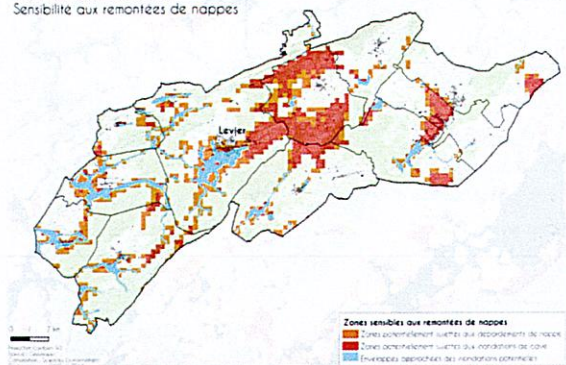
Troisièmement, il ressort du bilan de la concertation que les demandes de particulier de nature à inclure une parcelle en zone constructible ont été admises à plusieurs conditions : présence d'un document existant (carte communale), parcelle localisée dans l'enveloppe urbaine, absence d'allongement des réseaux, parcelle non située dans un secteur de risques naturels, absence de perturbation des limites paysagères des villages, absence de conflit avec les principes du PADD (protection des milieux naturels, de l'agriculture ou prise en compte des risques). En revanche, ces demandes n'ont pu prospérer lorsqu'elles portaient sur une surface trop importante, ou qu'elles étaient contraires à un objectif de préservation de l'agriculture, des périmètres de réciprocité ou des parcelles agricoles stratégiques, ou encore du respect de l'environnement.

La demande de Madame GERVESY de voir classée en zone Ub la partie de la parcelle ZO 107 actuellement constructible aux termes de la carte communale de la Chapelle d'Huin répond aux conditions posées par le bilan de la concertation pour être classée en zone constructible. En effet :

- La carte communale actuellement en vigueur classe en zone constructible cette partie de la parcelle ZO 107 (voir ci-dessus) ;
- La parcelle est localisée dans l'enveloppe urbaine et ne constitue pas une extension de l'urbanisation (voir ci-dessus) ;
- La constructibilité de la parcelle ne suppose pas un allongement des réseaux. Elle est déjà desservie par une voie de circulation publique, et les réseaux d'eaux pluviales, usées et d'assainissement sont déjà présents aux abords de la parcelle (voir ci-dessus) ;
- La parcelle n'est pas située dans un secteur de risques naturels, comme il ressort du rapport de présentation : elle n'est pas concernée par une zone inondable (diagnostic arrêt, page 54), par une zone de sensibilité aux remontées de nappes (diagnostic arrêt, page 55), par un risque de mouvement de terrain (diagnostic arrêt, page 57), par un risque d'affaissement ou d'effondrement (diagnostic arrêt, pages 58 et 59), par un risque d'éboulement (diagnostic arrêt, page 60), par une zone d'aléa retrait-gonflement des argiles (diagnostic arrêt, page 61), ou encore par un risque minier (diagnostic arrêt, page 62) ;

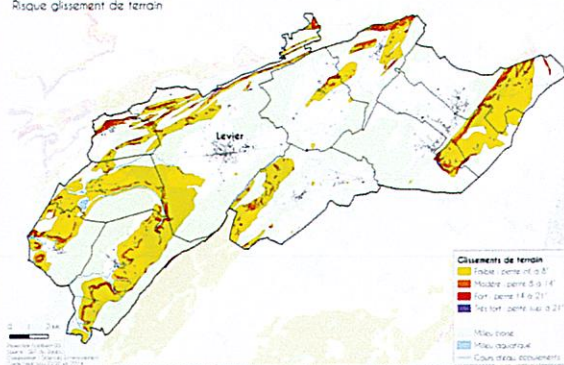
Risques et nuisances

Sensibilité aux remontées de nappes



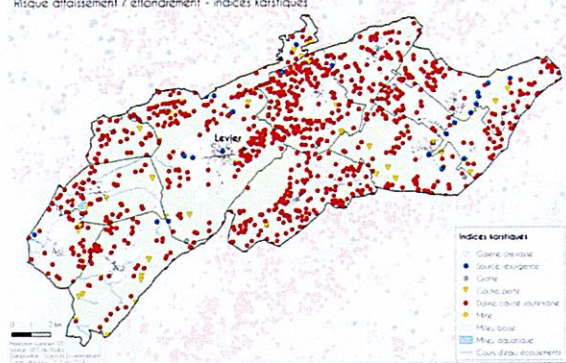
Risques et nuisances

Risque glissement de terrain



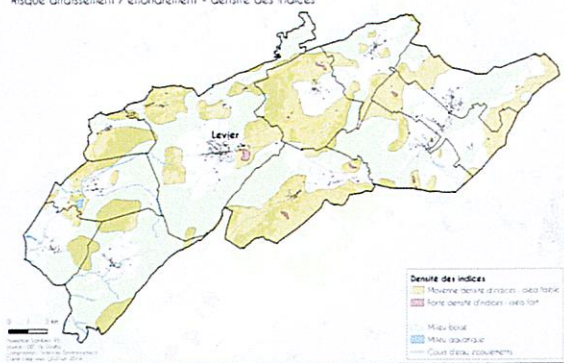
Risques et nuisances

Risque affaissement / effondrement - indices karstiques



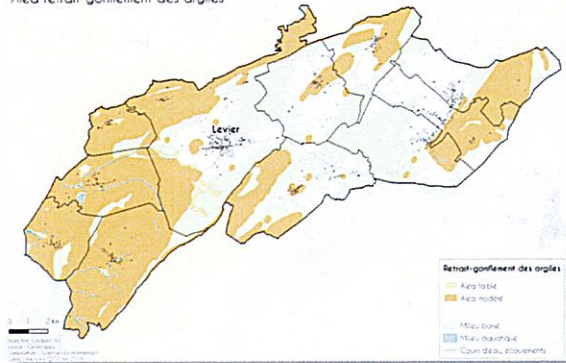
Risques et nuisances

Risque affaissement / effondrement - densité des indices



Risques et nuisances

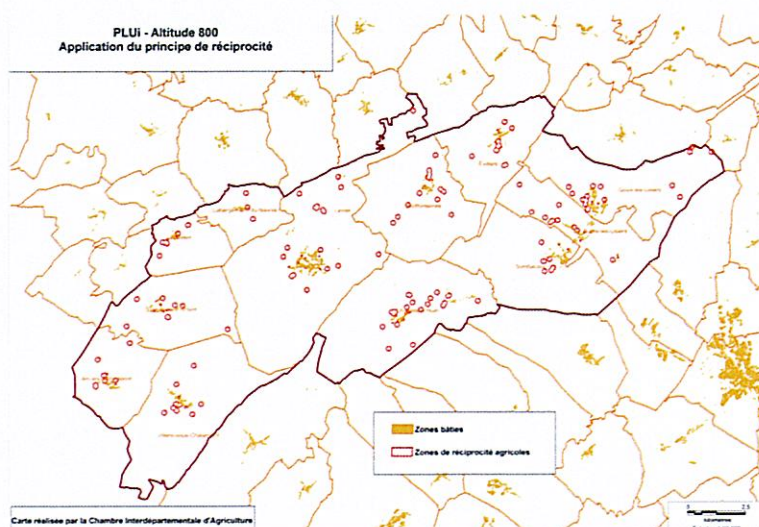
Aléa retrait-gonflement des argiles



- La constructibilité de la partie de la parcelle ZO 107 ne remet pas en cause les limites paysagères du village qui ressortent de la Rue de Pontarlier et de la limite naturelle créée par les arbres en fond de parcelle (hors zone constructible) ;



- La constructibilité de la partie de la parcelle ZO 107 n'entre pas en conflit avec les objectifs du PADD en termes de protection des milieux naturels (cf. ce qui est dit ci-dessus, la parcelle n'est pas située en zone d'espace naturel d'intérêt fort), de protection de l'agriculture (cf. ce qui est dit ci-dessus, la parcelle n'est actuellement pas cultivée et son exploitation agricole causerait de forts désagréments pour les habitations voisines) ou de prise en compte des risques (cf. ce qui est dit ci-dessus, la parcelle n'est concernée par aucun risque naturel) ;
- La surface de la parcelle ZO 107 dont il est demandé le classement en zone Ub est limitée et permettrait uniquement la réalisation d'une habitation individuelle pour une famille. Compte tenu de la configuration de la parcelle et de son accès limité à la Rue de Pontarlier, il ne serait pas envisageable de réaliser davantage de constructions, de sorte que l'objectif de limitation de logements à réaliser serait respecté ;
- La constructibilité de la partie de la parcelle ZO 107 n'est pas contraire à un objectif de préservation de l'agriculture (cf. ce qui est dit ci-dessus, la parcelle n'est actuellement pas cultivée et son exploitation agricole causerait de forts désagréments pour les habitations voisines), des périmètres de réciprocité (la parcelle n'est pas concernée par un périmètre de réciprocité, voir diagnostic arrêt page 284) et de respect de l'environnement (cf. ce qui est dit ci-dessus, la parcelle n'est pas située en zone d'espace naturel d'intérêt fort).



En conséquence, le classement de la partie de la parcelle ZO 107 actuellement constructible selon la carte communale de la Chapelle d'Huin en zone Ub nous paraît conforme aux conditions posées dans le cadre de la concertation tels qu'exposés dans le bilan de celle-ci. La demande de Madame GERVESY devrait donc prospérer.

4. Conclusions

Il résulte de tout ce qui précède que :

- Madame GERVESY sollicite une modification du zonage d'une partie de sa parcelle cadastrée section ZO numéro 107 correspondant à la partie actuellement identifiée comme étant constructible selon la carte communale de la Chapelle d'Huin ;
- Il s'agirait de requalifier la partie de parcelle concernée actuellement envisagée en « zone A » selon le projet de règlement graphique du futur PLUi en « zone Ub » comme les parcelles voisines, dans le cadre de l'élaboration du PLUi ;
- La parcelle en question est une « dent creuse » au sein de l'enveloppe urbaine, dont la constructibilité ne constituerait pas une extension de l'urbanisation actuelle ;
- La constructibilité de la parcelle en question est conforme aux dispositions du Code de l'urbanisme, aux objectifs des documents d'urbanisme et aux conditions posées lors de la concertation telles qu'exposées dans le bilan de celle-ci (objectifs de développement de l'urbanisme en continu, de densification, de préservation de la forme de « village groupée » traditionnelle pour ce hameau) ;
- La parcelle se situe le long de la Rue de Pontarlier de sorte qu'elle est accessible via une voie publique de circulation, elle dispose des réseaux nécessaires à sa constructibilité ;
- Le projet envisagé serait de faible envergure puisqu'il viserait à la construction d'une habitation individuelle unique destinée à accueillir une famille et à permettre le rapprochement de Madame GERVESY avec sa famille originellement implantée au Souillot (Hameau de la Chapelle d'Huin).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos salutations distinguées.


Laurie Excoffon
Avocat
T +33 6 45 85 39 71
laurie.excoffon@sfr.fr