

Mr et Mme CHAPUT GEORGES  
1 rue de la Rodde  
Chazelles  
63260 AUBIAT

Chazelles,  
Le 30 octobre 2025

**Courrier à l'attention de Mr le Commissaire Enquêteur  
dans le cadre de l'élaboration de la communauté de communes Plaine Limagne  
Enquête publique – Octobre 2025**

**Objet : Demande de maintien de la constructibilité de la parcelle cadastrée 0296  
Section AC, située à Chazelles, rue du Grand Champ, sur la commune d'Aubiat**

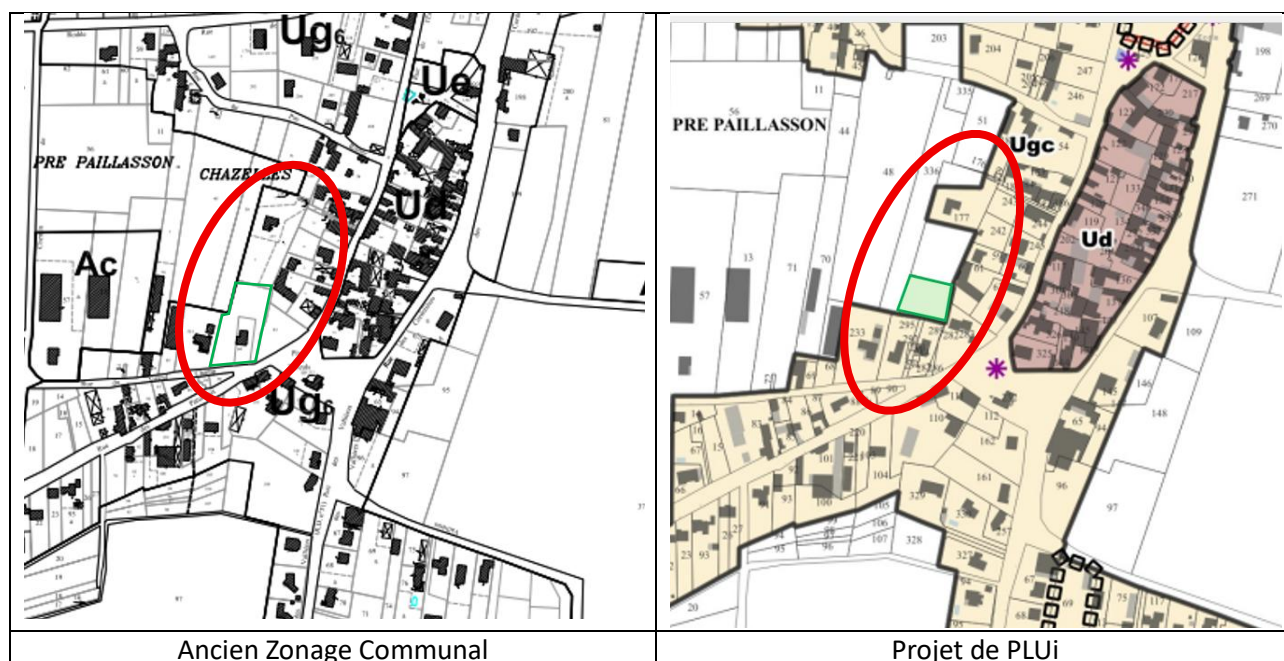
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous souhaitons vous adresser la présente contribution dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Plaine Limagne.

Nous sommes propriétaires d'une parcelle (AC 0296) d'une superficie de 1 365m<sup>2</sup>, qui était, dans le précédent document d'urbanisme, classée constructible, mais nous nous sommes rendus compte qu'elle est désormais reclassée en zone agricole A dans le projet de PLUi-H.

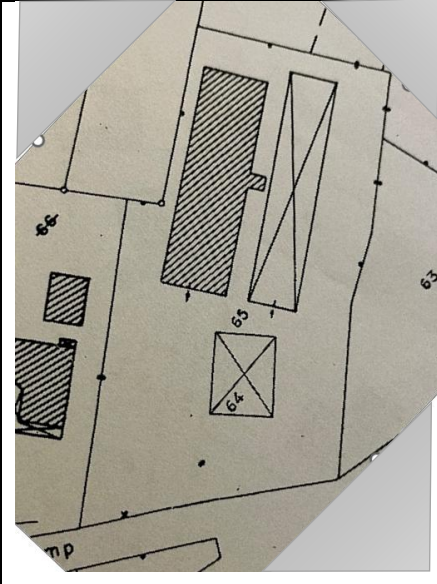
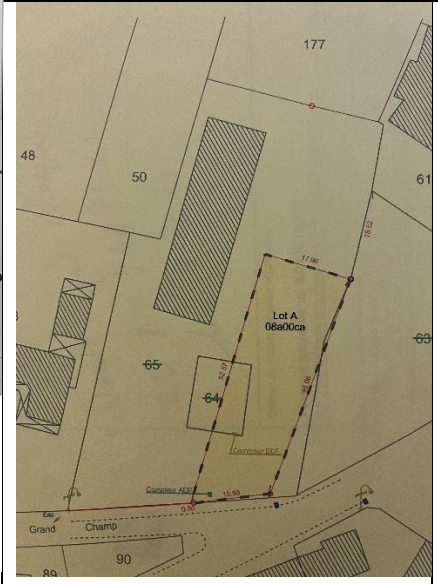
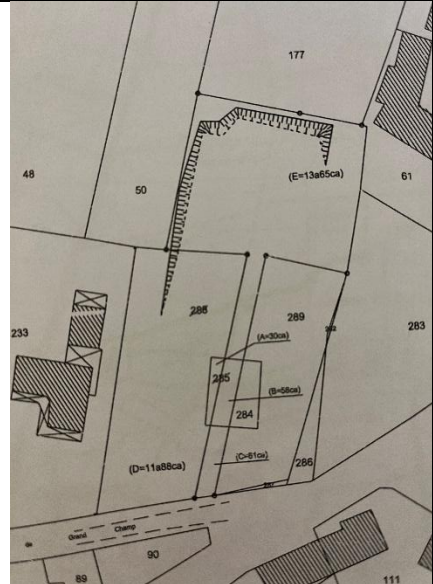
Nous sollicitons par le présent courrier le maintien de la constructibilité de cette parcelle et nous souhaitons attirer votre attention sur plusieurs éléments de fait et de cohérence territoriale justifiant le maintien de ce caractère constructible.

**PRESENTATION DE LA PARCELLE ET DE SON EVOLUTION DEPUIS 2010**




La parcelle AC 296 est issue d’une parcelle-mère (AC 65) sur laquelle se trouvaient deux bâtiments agricoles. A l’arrêt de notre activité agricole et afin de pouvoir compléter notre retraite, qui comme vous le savez est d’un montant très modeste, nous avons décidé de procéder à la division de cette dernière afin de créer 3 lots constructibles, de taille raisonnable afin de contribuer à la densification du cœur de village, lots que nous envisagions alors de céder de manière échelonnée dans le temps.

Pour ce faire, nous avons déposé deux certificats d’urbanisme en 2009 puis en 2013 qui ont été validés par la mairie pour la création de ces 3 lots.

		
Parcelle initiale	Division 1 en 2011 – Lot A de 800 m² et cession	Division 2 en 2020 Lot de 1 188 m² avec création d’un chemin d’accès pour le lot 3 et création du lot n°3 (1 365 m²)

Début 2025, nous avons engagé un projet de cession de la dernière parcelle et nous avons consulté les documents en cours d’élaboration pour le PLUi-H par la Communauté de communes. Afin de s’inscrire dans les objectifs définis par l’intercommunalité (*densification des bourgs et des tissus urbains existants*), et considérant cette parcelle comme une « dent creuse », nous avons décidé d’engager une division en 2 lots (env 650m²) de la dernière parcelle. Un géomètre a d’ailleurs été missionné pour réaliser la division et le document d’arpentage, et les annonces de cession ont été publiées avec ces critères.

	<div><div> Géomètre Expert - Bureau Etudes VRD</div><div><div>N° Dossier : 25204</div><div>Devis N°D25074104</div><div>Riom, le 22/07/2025</div><div>Lieu des travaux : Commune de AUBIAT - Chazelles - Section : AC N° de parcelle(s) : 296 294</div><div>Objet : Création de 2 lots à bâtir</div></div><div><table><tr><th>Désignation</th><th>Prix Unit.</th></tr><tr><td colspan="2"><b>Rappel de votre demande :</b></td></tr><tr><td colspan="2">Nous ne parvenons pas à vendre le dernier terrain restant suite à une division réalisée en 2013.</td></tr><tr><td colspan="2">Effectuer une division parcellaire, suivant le plan de principe joint au présent devis, afin d'obtenir 2 terrains à bâtir pour vendre. Une canalisation d'assainissement traverse le terrain.</td></tr><tr><td colspan="2"><b>GEOFONCIER (obligation ordinales du 01/07/2010)</b></td></tr><tr><td colspan="2">Création du dossier sur le portail GEO FONCIER</td></tr><tr><td colspan="2">Édition du rapport de consultation suite à la commande</td></tr><tr><td colspan="2">Versement des données dans le fichier national (coordonnées RFU et dématérialisation des documents fonciers originaux)</td></tr></table></div></div> <td><div><div>principe-de-division-ac-296.pdf</div><div>Fichier 2 sur 4</div></div></td>	Désignation	Prix Unit.	<b>Rappel de votre demande :</b>		Nous ne parvenons pas à vendre le dernier terrain restant suite à une division réalisée en 2013.		Effectuer une division parcellaire, suivant le plan de principe joint au présent devis, afin d'obtenir 2 terrains à bâtir pour vendre. Une canalisation d'assainissement traverse le terrain.		<b>GEOFONCIER (obligation ordinales du 01/07/2010)</b>		Création du dossier sur le portail GEO FONCIER		Édition du rapport de consultation suite à la commande		Versement des données dans le fichier national (coordonnées RFU et dématérialisation des documents fonciers originaux)		<div><div>principe-de-division-ac-296.pdf</div><div>Fichier 2 sur 4</div></div>
Désignation	Prix Unit.																	
<b>Rappel de votre demande :</b>																		
Nous ne parvenons pas à vendre le dernier terrain restant suite à une division réalisée en 2013.																		
Effectuer une division parcellaire, suivant le plan de principe joint au présent devis, afin d'obtenir 2 terrains à bâtir pour vendre. Une canalisation d'assainissement traverse le terrain.																		
<b>GEOFONCIER (obligation ordinales du 01/07/2010)</b>																		
Création du dossier sur le portail GEO FONCIER																		
Édition du rapport de consultation suite à la commande																		
Versement des données dans le fichier national (coordonnées RFU et dématérialisation des documents fonciers originaux)																		

La modification du zonage et du règlement implique l'annulation de ce projet qui s'inscrit pourtant dans la continuité d'aménagement de la parcelle mère. Après avoir pris connaissance dans le détail des documents constitutifs du PLUi-H (PADD / Rapport de Présentation Tome 1 / tome 4 Diagnostic territorial / Tome 2 étude densification), nous souhaitons porter à votre connaissance les éléments suivants qui à notre sens s'inscrivent parfaitement dans les objectifs visés par le PLUi-H et justifient le reclassement en zone Ugc de la parcelle AC296 :

- **Rappel des objectifs : « Continuité du tissu bâti - Urbanisation rassemblée – Limiter l'étalement urbain et l'accroissement des distances »** (Axes 1 et 2 du PADD): la parcelle AC 296, telle que située, se trouve dans la continuité de la zone urbaine et est encadrée de 3 terrains bâtis, au sud, au nord et à l'est, ce qui fait d'elle une « dent creuse ». Elle est à proximité immédiate du bourg ancien (zone Ud) et des services existants : école primaire, commerce du village à moins de 500m, et salle polyvalente permettant un accès facilement à pied de ces équipements.  
Son urbanisation contribue complètement aux objectifs recherchés dans le PADD qui vise « à renforcer les bourgs et hameaux, cœurs de vie locale dans chaque commune », et surtout cela ne créerait par de mitage, ni de nouvelles « dents creuses » ;

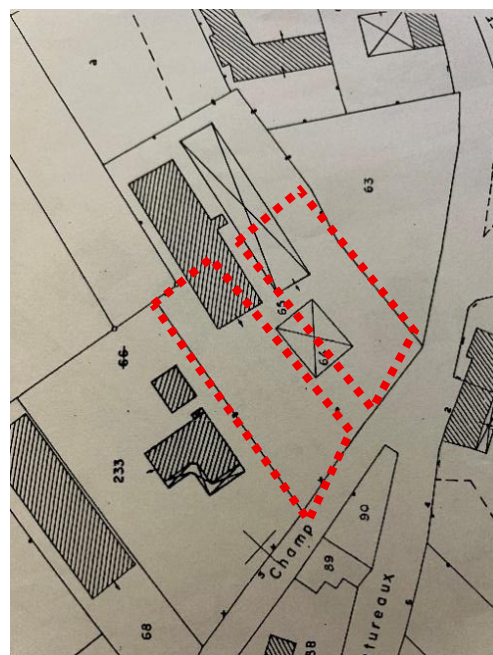
- **« Développement démographique équilibré du territoire – produire au moins 900 logements sans étalement urbain – viser des densités de l'ordre de 15 logements/ha »** : le projet que nous portons depuis début 2025 de division de parcelles s'inscrit parfaitement dans les objectifs quantitatifs du PLUi-H, ce dernier fixant une taille moyenne de parcelles constructibles à 666m<sup>2</sup> (15 logements/ha). La division de notre parcelle permet de créer 2 lots de 650m<sup>2</sup> (déduction faite du chemin d'accès), ce qui est donc conforme aux attendus. De plus, comme on peut le constater sur le plan, un chemin d'accès a été prévu dès les premières divisions permettant un accès privé depuis la rue du Grand Champ sans création de nouveaux accès sur le domaine public ;

- **Parcelle anciennement bâtie sans valeur agronomique ou biologique** : la parcelle AC 296 (anciennement cadastrée sous les N° 64 et 65) comportait jusqu'à 2009 deux bâtiments agricoles raccordés aux réseaux d'eau et d'électricité, notamment sur la partie nord de la parcelle mère comme le montre le plan du cadastre, emprise qui correspond au projet des 2 nouveaux lots. Ces bâtiments ont été démolis en 2010 du fait de l'arrêt de notre activité agricole.

La parcelle présente donc les caractéristiques d'une parcelle déjà urbanisée, et montre qu'il ne s'agit pas d'un terrain agricole vierge transformé en terrain à bâtir.

Le fait que la parcelle ait déjà accueilli des bâtiments et soit équipée des réseaux prouve qu'elle est légalement et techniquement apte à recevoir de nouvelles constructions sans artificialisation nouvelle, en cohérence avec le ZAN, et sans porter atteinte aux objectifs de préservation des terrains agricoles de la commune.

De plus, cet usage passé sur le terrain et la présence de réseaux, de dalles,... ne permet pas de transformer ce dernier pour un usage agricole (surface cultivable, pâture..).



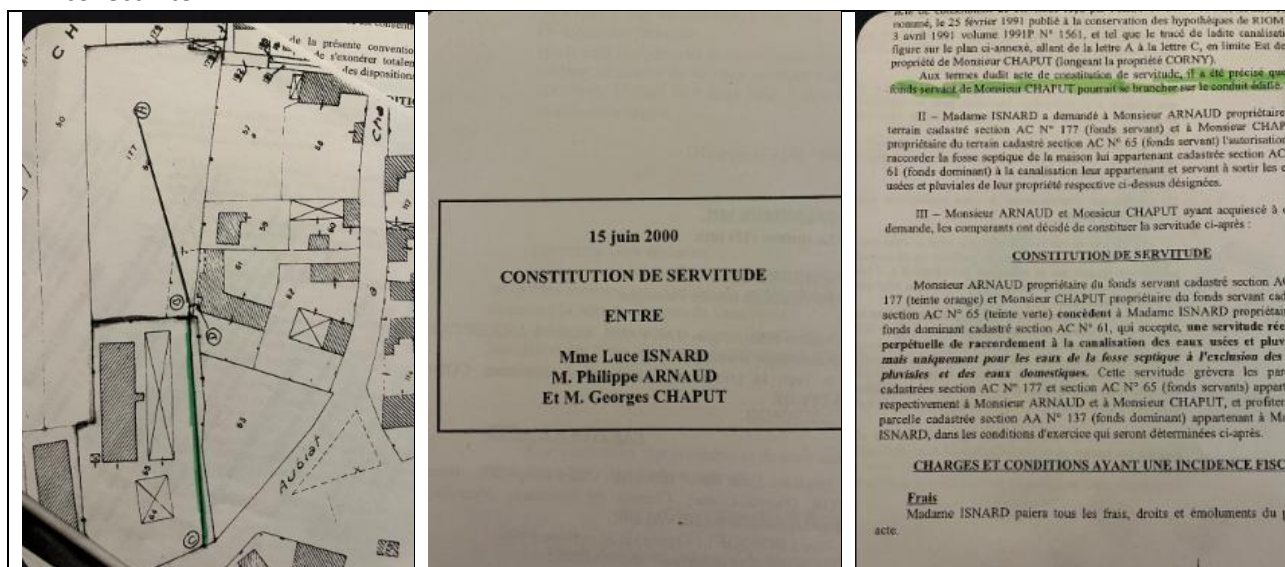


Le terrain ne présente aucune valeur agronomique et/ou biologique, du fait des anciennes constructions, et ne peut donc être reclassé en terrain agricole (R151-22 du code de l'urbanisme, et nombreuses jurisprudences sur ce sujet). Aussi, un déclassement en zonage agricole ne peut être utilisé sur cette parcelle pour une simple volonté de limiter le développement résidentiel et de modifier les limites urbaines du bourg.

- **Absence d'accès pour une activité agricole :** les 2 parcelles limitrophes ayant été construites, le chemin d'accès qui permet de rejoindre le lot AC 296 a été créé pour un accès en VL et ne présente pas la largeur nécessaire pour permettre le passage d'engins agricoles (largeur 3m).



- **Présence d'équipements et des réseaux d'eaux usées et pluviales :** en 2000, à la demande de la commune et du propriétaire voisin, une servitude d'eaux usées a été consentie pour faciliter l'urbanisation du terrain situé au nord de notre parcelle. Cette servitude a été inscrite dans un acte notarié précisant que « *le fonds servant de Monsieur Chaput pourrait se brancher, pour 2 branchements, sur le conduit édifié* » et qu'à cet effet, la canalisation a été calibrée pour accepter ces nouveaux branchements. Le terrain est donc déjà équipé et raccordable, sans coût d'extension de réseaux pour la collectivité.



- **Cohérence avec le voisinage :** les parcelles attenantes situées au sud de la parcelle AC296 et également issues de la parcelle mère (AC6 5) ont récemment fait l'objet de 2 constructions d'habitation, démontrant ainsi que ce secteur est reconnu comme apte à l'urbanisation pour épaissir le bourg dans une zone déjà urbanisée sans présenter d'impact paysager du fait de son positionnement en second rang (à l'image de la zone 16 retenue pour être urbanisée et présentée dans le document « Tome 1 – Rapport de présentation / Justification des choix retenus »).

Au regard de ces éléments, il nous semble pertinent de soulever l'erreur manifeste d'appréciation ayant rendu inconstructible, par un classement en zone A, notre parcelle AC296, parcelle comprise dans des parties déjà urbanisées et équipées en voies d'accès et réseaux publics.

Aussi nous sollicitons le reclassement de cette parcelle en zone constructible dans le PLUi-H avec, si vous le souhaitez, l'obligation de division en 2 lots afin de confirmer notre intention de s'inscrire dans les objectifs quantitatifs de 15 logements/ha (sans pour autant être inscrite dans une OAP, car la superficie est inférieure à 2000m<sup>2</sup>).

Au-delà des aspects réglementaires et régaliens justifiant ce reclassement, nous souhaitons faire valoir l'aspect humain de notre requête. Ces terrains et l'usage que nous avons programmé d'en faire, constituent notre seule garantie de pourvoir décentement à nos besoins sans impacter lourdement les vies de nos enfants. Nous avons travaillé durement toute notre vie et avons dû affronter bien des tempêtes professionnelles et personnelles. Nous sommes déterminés, indépendamment du respect qui vous est dû, à faire valoir notre position par tous les moyens mobilisables et en s'appuyant sur des faits de droits.

Nous vous remercions vivement pour l'attention portée à notre requête, et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos respectueuses salutations.

Mr Chaput Georges

Mme Chaput Yolande