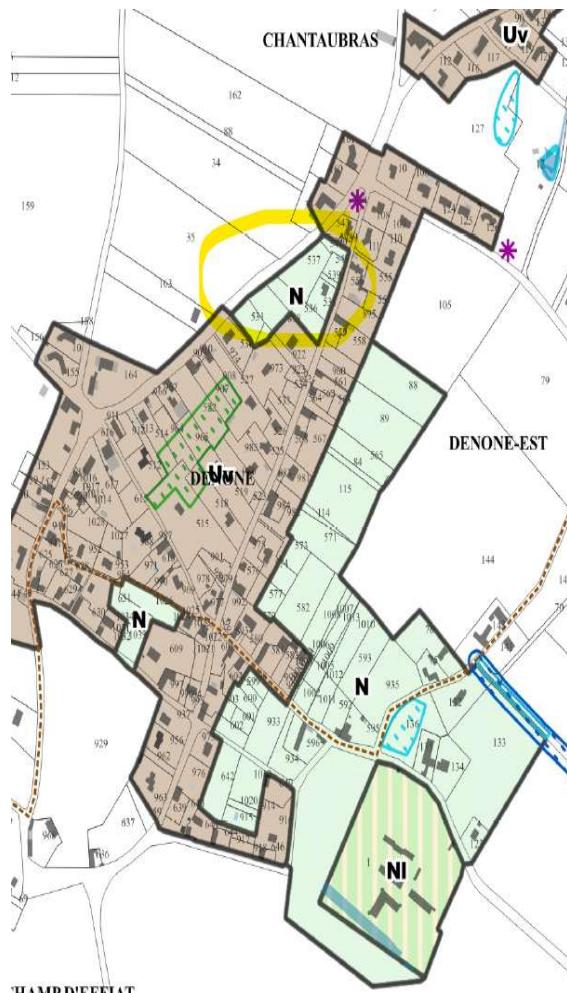


## PROJET PLUI

Selon le projet de plan de zonage pour le hameau de Denone (63260) sur la commune de Effiat reproduit ci dessous :



En jaune, la partie qui deviendrait une « zone naturelle » (N) et plus particulièrement la parcelle cadastrée section 000 A n°531 objet de la présente.

En préambule :

1. selon le Code de l'urbanisme la zone naturelle et forestière se définit à l'article R151-24 :  
*« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
  - 1° *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
  - 2° *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
  - 3° *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
  - 4° *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
  - 5° *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*
2. De plus, les choix retenus pour le reclassement du hameau en « zone UV » et plus particulièrement le « zone en N » définie ci dessus présentent de nombreuses incohérences

et/ou contradictions avec la réglementation et le PADD. Nous sommes donc en précense d'une réelle erreur d'appréciation.

I/ Après étude de la documentation, et plus particulièrement le document intitulé « *justifications des choix* » reproduit ci après :

#### Délimitation de la zone Uv

*Denone est un hameau de taille importante. L'urbanisation progressive du hameau génère d'importants espaces libres au sein de la tache urbaine. Cependant, la densification de ce hameau n'est pas souhaitable compte tenu de la desserte routière : le hameau est desservi par seulement 2 accès dont un donnant sur un virage de la RD984 à forte circulation. A l'intérieur du hameau, les rues sont également relativement étroites et ne peuvent supporter une augmentation importante du trafic routier.*

*Compte tenu des objectifs du PADD de favoriser le développement résidentiel à proximité des services apportés à la population d'une part et des enjeux évoqués ci-dessus d'autre part, le choix a été fait de ne pas conforter l'urbanisation de ce hameau : classement en zone Uv, avec une délimitation proche de l'enveloppe urbaine : s'appuyant sur la délimitation formée par les voies et excluant donc les constructions isolées de l'autre côté des voies (9).*

#### Délimitation de la zone N

*La délimitation de la zone N ceinture le bourg et le hameau de Denone pour mettre en valeur la qualité paysagère des franges urbaines et espaces d'aération présents. Elle intègre également des espaces arborés ou espaces libres présentant des enjeux patrimoniaux majeurs (château).*

Les choix pour la mise en place du projet de PLUI partent de plusieurs postulats erronés.

Le hameau de Denone (63260) est particulièrement concerné notamment en ce qui concerne les justificatifs du choix de ne plus urbaniser certains secteurs notamment la zone en jaune ci dessus reproduite.

#### Or il s'avère que :

1. Le hameau est accessible par d'autres voies d'accès telles que la rue de l'Orme Charoin ou la rue de la Guelle qui relient directement le bourg à la RD 984, Ces deux accès sont régulièrement empruntés par les habitants du hameau sans aucune difficulté. Elles sont d'ailleurs carrossables et goudronnées comme la RD 437.

De plus, c'est bien la RD 437 qui se termine par un virage, et non pas la RD 984, comme indiqué dans la présentation. Une réelle étude de terrain aurait probablement permis d'éviter ce type d'erreur. Le fait de rendre inconstructible la zone définie en jaune ne changerait fondamentalement pas la circulation déjà existante. Le zone N désignée « DENONE EST » contribue déjà grandement à limiter les nouvelles contructions. L'étalement urbain est donc déjà maitrisé.

2. Le hameau de Denone est entouré par des exploitations agricoles qui génèrent de l'activité. Les « petites » rue du hameau sont régulièrement fréquentées par les engins agricoles sans que cela ne pose de problèmes avérés pour la cirulation.

La rue des Godimiaux n'est pas plus étroite que la rue du Cinq Mars située dans le centre bourg d'Effiat (sur la RD 984) qui vient d'être en partie réduite et réaménagée justement pour réduire la vitesse. Le fait de conserver la zone N (parcelles 531, 534, 536, 537 et suivantes) en zone Naturelle ne présente donc aucun intérêt statégique au regard « des constations» évoquées dans le document.

3. Il est également indiqué, pour justifier les choix, une volonté de « développement résidentiel à proximité des services ». Ce choix n'est, semble t il valable, que pour le seul hameau de Denone. Cette décision est donc particulièrement injustifiée au regard des choix faits pour les autres hameaux de la commune. Denone présente pourtant de très nombreuses

similitudes sur ce point avec le hameau « Le Bethueix » et pour lequel ces grands principes semblent avoir été oubliés, (Cette remarque est également valable pour les autres points évoqués ci dessus : circulations et rue étroites).

4. Le choix de rendre cette zone naturelle inconstructible n'est pas plus justifié si on tient compte de la situation géographique. Le côté nord ouest de la zone, en bordure de la rue du Chèpre fait face directement à des champs cultivés. Aucun des critères retenus par l'article R151-24 du Code de l'urbanisme (reproduit ci dessus) ne sont présents. Cet zone ne peut donc pas être qualifiée de « naturelle et forestière ». Elle ne présente aucune qualité paysagère particulière rendant impossible l'habitat, le rédacteur du document « justification des choix », se borne à énoncer le choix retenu **sans aucun justificatif de la nécessité de cette classification !**
5. Les parcelles de la zone N reproduite ci dessus en jaune, et tout particulièrement la parcelle section 000 A n°531, sont situées à l'intérieur du hameau en bordure des réseaux d'eaux et d'électricité. Pour certaines parcelles, les réseaux (eau, électricité) sont présentes de part et d'autres du terrain et sont entourées d'habitations.  
Cette zone se situe **dans un ensemble urbain à l'intérieur même du hameau** (comme le rappel la jurisprudence administrative transposable à notre cas d'espèce : CAA de Marseille, 4 février 2021, n°20MA00197, *le classement d'une parcelle en zone agricole était entaché d'une erreur dans la mesure où la parcelle était incluse au sein d'un compartiment urbanisé*).
6. Ce choix est de plus contraire aux principes énoncés dans la présentation des justificatifs des choix : « **s'appuyant sur la délimitation formée par les voies** ». La rue du Chèpre au Nord n'est pas prise en compte pour la délimitation.

II/ Plus généralement, d'autres interrogations se posent sur le respect de l'esprit des textes légaux et réglementaires :

1. Si l'on tient compte de sa surface de la zone N, cette dernière ne peut pas non plus être qualifiée de « dent creuse », au regard de sa taille trop importante, comme le précise la Jurisprudence administrative qui a rendu une décision correspondant en tout point à la situation (Cour administrative d'appel de Lyon, 28 juin 2022, n°21LY00114 : « *ne saurait être qualifiée de dent creuse un groupe de parcelles non bâties, d'une surface de plus de 11 783 m<sup>2</sup>, composé d'espaces naturels, bordé d'une zone urbanisée sur un seul de ses côtés et s'insérant dans un large espace agricole et naturel. Le juge administratif ajoute que ces parcelles « ne constituent pas une dent creuse en raison des surfaces en cause »* ). Alors pourquoi ce choix ?
2. De quelle « urbanisation progressive » parle t on ? Depuis environ 20 ans, le hameau de Denone connaît une période de rénovation, et non pas « d'urbanisation », A titre d'exemple, si on étudie la rue de la Plane puis la rue du Chèpre (qui sont deux rues traversantes). On constate **qu'il n'y a eu que trois constructions neuves pendant cette période malgré les nombreux terrains nus disponibles**. En revanche, il est vrai que le hameau a été rénové par des propriétaires soucieux du patrimoine. Il suffit de traverser le village pour s'en rendre compte ! Or, il s'agit là d'un principe énoncé par la loi Climat Résilience qui prone la déconstruction/reconstruction et le zéro artificialisation. A titre de comparaison, le hameau de Olhat a connu en revanche une plus forte demande de contructions neuves pendant cette même période.
3. Les enjeux de la loi sont également de « lutter contre l'étalement urbain et la consommation

excessive d'espaces agricoles et naturels ». Or cette zone ne peut et ne pourra jamais être une surface cultivable si on tient compte de sa situation au sein même de la tâche urbaine et de sa surface.

**En conclusion :**

Le choix de classer le hameau de Denone dans son ensemble en zone UV présente une erreur manifeste d'appréciation largement démontrée par des choix erronés.

A fortiori, le fait de classer en zone N **la parcelle section 000 A n°531** (objet de la présente) située en bordure de voie (rue du chèpre) à l'intérieur d'une zone urbanisée et entourée par des maisons d'habitation n'est pas fondé.

Il n'existe aucun justificatif pour qualifier cette parcelle de zone naturelle, aucun justificatif n'est d'ailleurs énoncé dans le projet.

**En conséquence de quoi, nous vous demandons de bien vouloir revoir le projet, et changer la classification initialement retenue de la parcelle section 000 A n°531 afin que cette dernière reste en zone urbaine constructible.**