

ARPIN DORIAN
12 Impasse des mélèzes
73700 MONTVALEZAN

Le 06/09/2025

Objet : Contestation de l'« Espace de Bon Fonctionnement » (EBF) et demande de reclassement du secteur Bertrand Coffat (zones 1AUb / 1AUc)

À l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je soussigné **Arpin Dorian**, propriétaire dans le secteur Bertrand Coffat, souhaite consigner des observations fermes sur la manière dont la commune applique l'« Espace de Bon Fonctionnement » (EBF).

1. Une zone en dent creuse injustement bloquée

Le secteur Bertrand Coffat (1AUb / 1AUc) constitue une véritable **dent creuse**, enclavée entre deux zones déjà urbanisées :

- le **Vieux Village (zone UB)**, dont les dernières maisons se situent en aval de la zone 1AUc,
- le **Gollet**, dont les dernières habitations se situent également en aval de la zone 1AUb.

Il est donc **parfaitement incohérent** de traiter ce périmètre comme un espace naturel isolé.

Juridiquement, l'article **L.122-5 du Code de l'urbanisme** impose que l'urbanisation se fasse « en continuité avec les bourgs, villages, hameaux ou groupes de constructions existants ». La jurisprudence (CE, 2 octobre 2019) a rappelé que de simples groupes de constructions suffisent à fonder une telle continuité.

En outre, l'article **L.121-8 du Code de l'urbanisme** autorise explicitement le comblement des « dents creuses » dans les secteurs urbanisés. La zone Bertrand Coffat relève exactement de ce cas.

2. Une application discriminatoire et arbitraire de l'EBF

La commune a choisi d'étendre l'EBF sur la totalité des parcelles Bertrand Coffat... mais sans l'appliquer aux constructions existantes du Vieux Village et du Gollet, qui se trouvent pourtant dans le même périmètre hydrologique.

Cette sélectivité constitue une **discrimination manifeste** et une **rupture d'égalité flagrante** entre propriétaires fonciers.

Le **principe constitutionnel d'égalité devant la loi et devant les charges publiques** (article 1er de la Constitution, confirmé par une jurisprudence constante du Conseil d'État) interdit de traiter différemment des terrains objectivement comparables.

En réalité, la commune détourne la notion d'EBF pour **bloquer spécifiquement Bertrand Coffat**, tout en épargnant ses voisins immédiats. C'est une application **arbitraire, partielle et politiquement orientée**, sans justification scientifique ou juridique solide.

3. L'EBF n'a aucune valeur juridique contraignante

Je rappelle que l'EBF n'existe pas dans le Code de l'environnement ni dans le Code de l'urbanisme.

La seule définition légale d'une zone humide est donnée par l'article **L.211-1 du Code de l'environnement** et l'arrêté du **24 juin 2008 modifié** :

- sols hydromorphes,
- ou végétation hygrophile.

Or, les expertises indépendantes (EPODE 2020, Équaterre 2023) démontrent que la zone 1AUc ne présente **ni sols hydromorphes, ni végétation hygrophile**. La commune elle-même le reconnaît dans son étude. L'EBF ne peut donc servir de prétexte pour décréter une inconstructibilité générale.

4. Conclusion

Au regard de ces éléments :

- la zone Bertrand Coffat **relève de la continuité urbaine** (art. L.122-5 CU) et du **comblement des dents creuses** (art. L.121-8 CU),
- l'application de l'EBF est **discriminatoire et illégale** (art. 1er Constitution, CE, 2 octobre 2019),
- l'EBF n'a **aucune valeur juridique contraignante**, contrairement aux critères légaux de zones humides.

Je demande donc expressément que :

1. Le secteur Bertrand Coffat (1AUb / 1AUc) soit reconnu comme un espace urbanisable en continuité avec le Vieux Village et le Gollet,
2. La commune cesse d'utiliser l'EBF comme outil discriminatoire et non prévu par la loi,
3. Mes parcelles retrouvent leur pleine constructibilité, à égalité de traitement avec les parcelles voisines en zone UB.

Je vous prie de bien vouloir consigner ces observations au dossier de l'enquête publique.

Fait à La Rosiere .

Arpin Dorian

