

ARPIN RAPHAEL
73700 MONTVALEZAN

Objet : Observations sur l'« Espace de Bon Fonctionnement » (EBF) – Secteur Bertrand Coffat

À l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je soussigné **Arpin Raphaël**, propriétaire de parcelles situées dans le secteur Bertrand Coffat, souhaite attirer votre attention sur l'incohérence et le caractère juridiquement contestable de l'« Espace de Bon Fonctionnement » (EBF) tel qu'il est proposé dans l'étude Monteco/Cimeo de septembre 2023.

1. Absence de fondement juridique

L'EBF est une notion technique, issue de travaux scientifiques, mais elle ne figure pas dans le Code de l'environnement ni dans le Code de l'urbanisme comme critère de zonage opposable.

Seules les zones humides définies par les critères réglementaires (sols hydromorphes et/ou végétation hygrophile) ont une valeur légale.

L'EBF, en revanche, relève d'une interprétation et ne saurait à lui seul justifier une inconstructibilité générale.

2. Application incohérente et discriminatoire

L'EBF recouvre des terrains déjà bâtis (le vieux village en amont) et des secteurs constructibles en aval (y compris à proximité immédiate de la zone 1AUc), tout en bloquant sélectivement la zone 1AUc.

Une telle utilisation constitue une **discrimination manifeste** entre propriétaires fonciers.

En droit, le **principe d'égalité devant la loi** et devant les charges publiques (article 1er de la Constitution, jurisprudence constante du Conseil d'État) impose que des situations identiques soient traitées de manière identique.

Or ici, la commune choisit arbitrairement de bloquer certaines parcelles (1AUb / 1AUc) tout en épargnant d'autres terrains déjà urbanisés mais soumis aux mêmes conditions hydrogéologiques.

3. Contradiction avec les expertises indépendantes

Les expertises EPODE (2020) et Équaterre (2023) démontrent :

- l'absence de sols hydromorphes et de végétation hygrophile sur la zone 1AUc,
 - une hydrogéologie ponctuelle et maîtrisable.
- Ainsi, la zone 1AUc n'est pas une zone humide réglementaire.
La commune reconnaît elle-même ce point dans son étude, mais tente d'imposer une inconstructibilité via l'EBF, notion non opposable.

4. Situation particulière de la zone Bertrand Coffat

Le périmètre 1AUb / 1AUc constitue une **dent creuse**, insérée entre le lotissement du Vieux Village et le hameau du Gollet, tous deux déjà urbanisés.

Les dernières habitations du Gollet et du Vieux Village se trouvent même en aval des zones 1AUb et 1AUc.

Il est donc incohérent que la commune invoque l'EBF pour bloquer sélectivement cette dent creuse, alors qu'elle tolère et maintient des constructions dans des secteurs voisins pourtant inclus dans ce même périmètre.

Conclusion

L'utilisation de l'EBF par la commune, sans base légale, de manière sélective et discriminatoire, constitue une rupture d'égalité entre propriétaires et détourne l'esprit de la réglementation environnementale.

Je demande que la commune se limite à protéger les zones humides définies selon les critères légaux et n'utilise plus l'EBF comme prétexte pour bloquer spécifiquement le secteur Bertrand Coffat.

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

Fait à La Rosière, Le 25/08/2025

Arpin Raphaël