

**CABINET DE MAÎTRE LIONEL FALCONNET**   
BARREAU DE THONON LES BAINS

**Lionel FALCONNET**  
Avocat

**Audrey ROSSET**  
Juriste

**Monsieur Jean-Paul VESIN**  
Commissaire-enquêteur  
MAIRIE D'ANDILLY  
36, chemin du Champ-de-Foire  
Saint-Symphorien  
74350 ANDILLY

A Reignier, 19 juillet 2018

**Remis en mains propres**

Nos réf. : JECKEL / COMMUNE D'ANDILLY  
LF/CR

Vos réf. : Enquête publique conjointe élaboration du PLU et du zonage de l'assainissement des eaux usées d'ANDILLY

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Au nom et pour le compte de Monsieur Michael JECKEL demeurant 199 chemin des Sons 74 350 ANDILLY, je vous présente les observations suivantes dans le cadre de l'enquête publique, en ce qu'elle concerne l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ANDILLY :

Monsieur Michael JECKEL, pour l'avoir acquise de Madame Gilberte BURY, selon acte dressé par Maître David BOREY, notaire associé à SAINT JULIEN EN GENEVOIS, en date du 25 janvier 2012, est propriétaire d'une parcelle située sur le territoire de la commune d'ANDILLY, 199 chemin des sons, cadastrée section A, n°1272, d'une surface de 12 ares, 57 ca, sur laquelle est construit un chalet à usage d'habitation avec terrain attenant (pièce 7).

Monsieur JECKEL précise que ce chalet est construit depuis 1962, et qu'il l'habite à titre de résidence principale.

Cette parcelle est classée en zone agricole du projet de PLU.

Or, ce projet de classement ne correspond pas à la définition de la zone agricole, mais à celle de la zone constructible.

En effet :

---

Les Aravis A, 184 rue de la Gare, 74930 REIGNIER

Email : [lionel.falconnet@wanadoo.fr](mailto:lionel.falconnet@wanadoo.fr)

Tél : 04.50.43.88.11 Fax : 04.50.43.45.52

*Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté*

*Prendre rendez-vous*

*Ecrire plutôt que téléphoner*

## 1 / La parcelle est située en continuité

La parcelle est située en continuité avec le hameau de CHARLY et avec les groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants depuis le hameau de CHARLY, ainsi qu'il résulte :

-du dossier de demande de certificat d'urbanisme, et notamment des photographies et des plans annotés, desquels il résulte notamment que la chapelle située au centre du hameau de CHARLY est distante de 198,10 mètres du chalet construit sur la parcelle n° 1272, propriété de Monsieur JECKEL (pièces 5 et 6).

-du procès-verbal de constat dressé par Maître Stéphane DUCLOS, Huissier de Justice associé de la SCP Bruno MOTTET Stéphane DUCLOS et Sabine TISSOT, à SAINT JULIEN EN GENEVOIS, en date du 24 janvier 2018 mentionnant notamment (pièce 8):

*« La propriété du requérant est située au 199, Chemin des Sons soit à 199 mètres du centre du village où est établie Place Saint Jacques de Compostelle, une chapelle et d'où débute le chemin des Sons (photographie n°1 en annexe).*

*La parcelle propriété du requérant est située à l'intersection du Chemin des Sons et de la Vy de Pétały (photographie n°3 en annexe).*

*En aval de la propriété du requérant, la maison n°21 de la Vy de Pétały située en contrebas jouxte la voie de Vy de Pétały côté Sud alors que la propriété du requérant jouxte la voie de Vy de Pétały côté Nord (photographies n° 5 et 6 en annexe).*

*Sur le côté Ouest de la parcelle cadastrée section A sous le n° 1272, en bordure de la route de Vers, un tènement immobilier de plusieurs logements est situé en contrebas de la propriété du requérant (photographies n° 6 et 7 en annexe).*

*Sur le côté Sud-Est de la parcelle du requérant, une propriété est également édifiée au numéro 19, Vy de Pétały (photographie n° 9 en annexe).*

*Côté Est, une maison numérotée 154, Chemin des Sons, est située face à l'accès au garage du chalet du requérant sur le bord opposé de la voie (photographies n° 10 à 14 en annexe) » (page 3)*

Ainsi, la parcelle n° 1272 remplit les conditions de « *partie actuellement urbanisée* » (PAU) d'une commune, à savoir :

- Un minimum de quatre bâtiments d'habitations distants de moins de 50 mètres, constituant un hameau
- La parcelle n° 1272 est située à moins de 50 mètres de la dernière construction du hameau

- L'absence d'espace vide de plus de 50 mètres entre, d'une part, le chalet construit sur la parcelle 1272 et l'assiette de la construction projetée sur la parcelle 1272, et d'autre part les constructions voisines

## **2 / La desserte par les équipements**

Il résulte de l'article 3 du certificat d'urbanisme du 4 décembre 2017, que la parcelle n° 1272, propriété de Monsieur JECKEL, est desservie et en capacité suffisante, en eau potable, électricité, assainissement et voirie (pièce 1).

Ceci est confirmé par les constatations effectuées par Maître Stéphane DUCLOS, selon son procès-verbal de constat du 24 janvier 2018 (pièce 8):

*« La chaussée de Vy de Pétały en aval de la parcelle du requérant, constituée en goudron enrobé, a une largeur variant de 4,30 mètres à 4,70 mètres (photographies n° 15 et 16 en annexe).*

*En aval de la propriété du requérant, un regard de réseau d'eau est visible (photographies n° 16 à 18 en annexe).*

*La maison du requérant est raccordée aux différents réseaux d'assainissement d'eau potable et d'eau pluviale selon le requérant.*

*A hauteur de la bifurcation du chemin des Sons et de la Vy de Pétały, le Chemin des Sons d'une largeur de 4,55 mètres est recouvert d'un revêtement goudron enrobé, elle se prolonge en amont de la parcelle propriété du requérant (photographies n° 29 et 30 en annexe).*

*A hauteur de la propriété du requérant, je relève également côté Chemin des Sons, que sont installés deux regards ainsi qu'un coffret d'alimentation électrique (photographies n° 29 et 30 en annexe).*

*La chaussée en amont, sur le côté Nord-Est la propriété est constituée en revêtement goudron enrobé (photographies n° 21 à 26 en annexe) » (page 3).*

## **3 / Sur l'absence de coupure d'urbanisation**

3-1 /

L'article 1 du certificat d'urbanisme du 4 décembre 2017, délivré par le Maire de la Commune d'ANDILLY à Monsieur JECKEL, considère que le projet est situé sur un terrain isolé des groupes d'habitations par deux voies de part et d'autre de la parcelle et par un espace de prés (pièce 1).

Or, ces deux voies, ainsi que cet espace de prés, ne constituent pas une coupure d'urbanisation, pour les raisons suivantes :

-l'espace de prés entre le chalet construit sur la parcelle n° 1272 et les limites de cette parcelle au Sud, c'est-à-dire au droit de la bifurcation du chemin des sons et de la Vy de Pétały est respectivement de 17,70 mètres au point 4, 10,32 mètres au point 3 et 20,44 mètres au point 2 du plan de bornage de la propriété de Monsieur JECKEL du 22 mai 2015, établi par l'EURL Anne VUAILLAT, géomètre expert, annexé au dossier de demande de certificat d'urbanisme (pièce 6).

-les deux voies de part et d'autre de la parcelle sont des voies communale et privée, ainsi qu'il résulte des mentions de la lettre de renseignement d'urbanisme du 13 janvier 2012 visée dans l'acte d'achat de la parcelle n° 1272 du 25 janvier 2012 (pièce 7):

« *Desserte par voie : communale, privée* » (page 10).

Et des mentions du procès-verbal de constat d'Huissier du 24 janvier 2018, « *la propriété du requérant, cadastrée section A sous le n° 1272 est desservie par une voie communale, dite chemin des sons...* » (pièce 8, page 2).

En outre, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de constat d'Huissier « *à hauteur de la bifurcation du chemin des sons et de la Vy de Pétały, le chemin des sons, d'une largeur de 4,55 mètres (photographies n° 19 à 28 en annexe)...* » (pièce 8, page 3).

Le constat d'Huissier mentionne également « *la chaussée de Vy de Pétały en aval de la parcelle du requérant, constituée en goudron enrobé, a une largeur variant de 4,30 mètres à 4,70 mètres (photographies n° 15 et 16 en annexe)* ».

Ainsi, ces deux chemins, chemin des sons et la Vy de Pétały, sont étroits et ne permettent pas à deux véhicules de se croiser aisément.

Ainsi qu'il résulte du procès-verbal de constat d'Huissier et des photographies et plans du dossier de demande de certificat d'urbanisme, ces deux chemins communaux ne desservent que peu d'habitations après le chalet de Monsieur JECKEL.

### 3-2 /

Ceci d'autant plus que, pour des parcelles beaucoup plus éloignées des parcelles construites voisines, d'une part, et d'autre part, séparées d'espaces de prés beaucoup plus spacieux que s'agissant de la parcelle n° 1272, et également séparées par des voies de circulation, Monsieur le Maire de la Commune d'ANDILLY a délivré récemment des permis de construire et les maisons autorisées ont été bâties ainsi qu'il résulte :

-des plans et photographies aériennes annotés annexés à la demande de permis de construire faisant figurer par des ronds rouges les 14 constructions récentes (pièce 6)

-le procès-verbal de constat dressé par Maître DUCLOS le 24 janvier 2018 (pièce 8) :

« *Sur le côté Est du village de CHARLY, dans le prolongement de la Route Neuve, plusieurs constructions neuves sont réalisées notamment la maison portant le numéro 137, Route Neuve (photographie n° 27 en annexe).*

*Cette construction est située à 237 mètres environ du centre du village, l'accès se fait en empruntant 100 mètres du Chemin des Sons et 137 mètres de la Route Neuve.*

*Les maisons 117, 130 et 139 sont placées en alignement le long de la voie (photographies n° 28 à 32 en annexe).*

*La chaussée conduisant à ces villas est en gravier calcaire concassé, elle n'est pas goudronnée (photographies n° 28 et 29 en annexe).*

*En aval d'une de ces maisons, un panneau placé au sol indique que le permis de construire de la villa a été délivré le 17 mars 2016 à Monsieur et Madame Gabriel CUSIN (photographies n° 33 et 34 en annexe).*

*Sur la Route du Mont Sion, à proximité du cimetière, la villa numérotée 604, Chemin du Mont Sion, vient d'être achevée. Cette maison est située à l'extrémité Est du chef-lieu à 604 mètres du centre du village de la place Saint Jacques de Compostelle (photographies n° 35 et 36 en annexe) » (page 3 et 4).*

Ainsi, au sens de l'article L122-5 du Code de l'urbanisme et de sa jurisprudence subséquente, notamment l'arrêt de la Chambre 1 de la Cour Administrative d'Appel de LYON du 26 mai 2015 (n° 14LY04058), le classement de la parcelle de Monsieur JECKEL, située sur le territoire de la commune d'ANDILLY 199 chemin des Sons, cadastrée section A n° 1272, d'une surface de 12 ares 57 ca doit être maintenue en zone constructible, puisque Monsieur JECKEL justifie d'une urbanisation en continuité de sa parcelle avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux.

#### **4 / Sur le classement en zone constructible dans les documents d'urbanisme antérieurs**

Au surplus, la parcelle n° 1272, propriété de Monsieur JECKEL :

-est construite depuis 1962, puisqu'un chalet à usage d'habitation y est édifié, tel que mentionné dans l'acte d'achat (pièce 7)

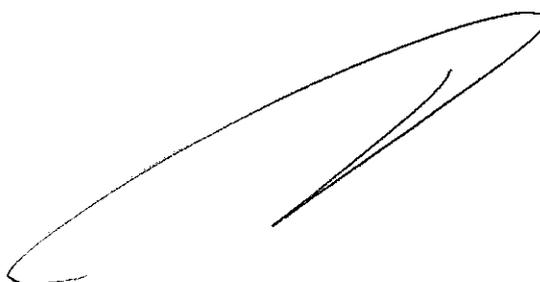
-était classée en zone Ub du PLU de 2013, annulé par Jugement définitif du Tribunal Administratif de GRENOBLE du 28 mai 2015 (pièce 6)

-était classée en zone NAb du POS approuvé le 21/05/1993, et donc en vigueur à la date de l'acquisition de la parcelle n° 1272 par Monsieur JECKEL, le 25 janvier 2012, ainsi qu'il résulte de la lettre de renseignements d'urbanisme visée page 10 de l'acte d'achat, lequel POS est devenu caduque à compter du 27 mars 2017 (pièce 7).

Ainsi, par la présente, Monsieur Michael JECKEL sollicite que vous donniez un avis favorable au classement en zone Ub du PLU de sa parcelle cadastrée section A n° 1272, puisque cette parcelle répond aux caractéristiques de la zone Ub.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-enquêteur, en mes dévoués sentiments.

**Maître Lionel FALCONNET**



**PJ en photocopies couleur :**

1-Certificat d'urbanisme délivré au nom de la Commune d'ANDILLY le 4 décembre 2017 à Monsieur JECKEL.

5-Demande de certificat d'urbanisme de Monsieur JECKEL du 9/10/2017.

6-17 plans et photographies annotés, annexés à la demande de certificat d'urbanisme de Monsieur JECKEL.

7-Acte d'achat le 25/01/2012 par Monsieur JECKEL de la parcelle n° 1272.

8-Procès-verbal de constat par Maître DUCLOS le 24 janvier 2018.