

Aurélia DIVERSAY
DESS Urbanisme, Construction &
Aménagement

Pierre LEFEVRE
Master 2 Droit Public des Affaires
DU Droit de la Fonction Publique

Avocats Associés

Successieurs de
Rémi BASCOULERGUE

Isabelle GALLOT

Aurélien HALGAND

Elodie MARQUER

Floriane LARRE

Avocats

PAYS DE BLAIN COMMUNAUTE

1 avenue de la Gare
BP 29
44130 BLAIN

Envoi par registre dématérialisé et par mail :
accueil@paysdeblain.fr

Nantes, le 23 septembre 2024

**Objet : Observations dans le cadre de la concertation
Procédure d'élaboration du PLUIH**

N/Réf : 2024AA155 AD/AH CADOREL - BLAIN

Madame la Présidente

Par une délibération en date du 24 janvier 2024, le conseil communautaire a fixé les modalités de concertation avec la population dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal, permettant notamment au public de formuler des observations.

Par la présente, je vous adresse les observations de Monsieur Stéphane CADOREL, demeurant 22 rue de la Mazonnais à Blain.

Monsieur CADOREL est propriétaire d'un terrain correspondant aux **parcelles actuellement cadastrées section AV 655 et ZR 138 sises route de l'Isac et chemin du Paradis à Blain**. La parcelle AV 655 est classée en zone urbaine Ub, tandis que la parcelle ZR 138 est située en zone à urbaniser 2AUe (secteur d'activités économiques à long terme) sous l'empire de l'actuel plan local d'urbanisme.

Le maintien du classement de la parcelle ZR 138 en zone 2AU dans le cadre du futur plan local d'urbanisme intercommunal serait entaché d'illégalité. Il apparaît donc nécessaire de classer cette parcelle en zone urbaine, à l'instar du secteur concerné, pour les raisons de droit et de fait suivantes.

1. Concernant les dispositions du code de l'urbanisme applicables

Aux termes de l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme,

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de

la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

Les zones 2AU correspondent ainsi à la deuxième hypothèse visée par cet article, c'est-à-dire les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisme dont les voies et réseaux n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions devant être implantées et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du document d'urbanisme.

Ce classement est, par nature, temporaire, puisque l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme dispose que « *le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : (...) 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier* ».

Il appartient dès lors aux auteurs du plan local d'urbanisme d'examiner si ce classement se justifie toujours et, notamment, si le secteur considéré est desservi par des voies et réseaux d'une capacité suffisante.

Si tel est le cas, la parcelle doit être classée en zone urbaine, puisque l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme prévoit que « *peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ». Il est possible de se référer, à cet égard, à un récent arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Douai (Cour Administrative d'Appel de Douai, 29 août 2024, req. n°23DA01796).

2. Concernant la situation de la parcelle ZR 138

Dans le cas présent et pour les raisons suivantes un classement de la parcelle ZR 138 en zone à urbaniser 2AU n'est plus justifié. À l'inverse, un classement de cette parcelle en zone urbaine s'impose.

En premier lieu, la parcelle ZR 138 fait partie d'une unité foncière comprenant également la parcelle AV 655, actuellement classée en zone urbaine (UB).



Elle se situe, plus largement, dans un vaste secteur urbanisé ayant fait l'objet d'une récente division parcellaire. Des permis de construire ont été délivrés sur les terrains issus de cette division, qui sont désormais bâtis.

En deuxième lieu, la parcelle ZR 138 est desservie par une voie publique (le chemin du Paradis) et par les réseaux, qui ont eu une capacité suffisante pour permettre l'édification d'une construction à usage d'habitation sur l'unité foncière.

En troisième lieu, la parcelle ZR 138 permet de desservir la parcelle AV 655, faisant partie de la même unité foncière et actuellement classée en zone urbaine. Son classement en zone urbaine permettrait ainsi la construction d'une habitation en second rideau, conforme à l'objectif de densification mesurée du secteur.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de mes salutations dévouées.

Aurélia DIVERSAY

Aurélien HALGAND