



MARJORIE BOCQUET
AVOCATE À LA COUR

EXPROPRIATION ET PRÉEMPTION
PROPRIÉTÉ DES PERSONNES
PUBLIQUES
URBANISME ET ENVIRONNEMENT

Entrepreneur individuel

Tél. : 06 43 07 26 85
contact@bocquet-avocat.fr

77 rue Ville-Pépin (3^e étage)
35400 Saint-Malo

www.bocquet-avocat.fr

Monsieur le Président de la commission d'enquête publique
La communauté de communes Bretagne Romantique
22, rue des Coteaux
35190 La-Chapelle-aux-Filtzméens

Fait à Saint-Malo,
Le 28 juin 2024,

Dépôt sur le registre dématérialisé

Nos ref. : 202301 Monsieur et madame GAUTIER c./ com. com.
BRETAGNE ROMANTIQUE

Objet : observations dans le cadre de l'enquête publique PLUi

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

J'interviens en ma qualité de conseil de monsieur et madame Gautier, domiciliés 55 rue du Général Leclerc sur la commune de Mesnil Roc'h, pour formuler des demandes concernant le futur plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Bretagne Romantique.

Monsieur et madame Gautier sont propriétaires de la parcelle cadastrée section OE n°1549 sur laquelle est implantée leur maison d'habitation, et des parcelles cadastrées section n°OE 647, 648 et 649, non bâties, sur le territoire de la commune de Mesnil-Roc'h.

Ils avaient sollicité de la communauté de communes Bretagne Romantique le classement de leurs parcelles cadastrées section OE n°647 et 648 (et non OE 489) en zone constructible.

Par courrier du 4 janvier 2023, vous leur avez indiqué avoir pris note de leur demande, en précisant que *« les récentes évolutions législatives, notamment la loi « Climat et Résilience » sont venues réaffirmer l'inconstructibilité des zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme, ou pour lesquelles la constructibilité doit rester limitée »*.

Par courrier en date du 23 février 2023, mes clients ont, par mon intermédiaire, demandé à la communauté de communes de procéder à une modification de classement de leurs parcelles, en vue de l'enquête publique à intervenir dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Par arrêté en date du 23 mai 2024 n°ARR_URBA_01_2024, le président de la communauté de communes Bretagne Romantique a procédé à l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique unique relative à l'élaboration du PLUi et à l'abrogation des cartes communales des communes de Saint-Brieuc-Des-Iffs, les Iffs, et Saint-Thual.

Le lundi 24 juin 2024, nous nous sommes rendus, monsieur Gautier et moi-même, au siège de la communauté de communes pour prendre connaissance du dossier d'enquête publique. Nous vous avons fait part des demandes de modifications de zonage ainsi que du souhait de mes clients d'un déplacement sur site d'un membre de la commission d'enquête.

Par le présent courrier, monsieur et madame Gautier entendent faire part de leurs observations et demandes dans cette enquête publique relative à l'élaboration du PLUi.

Les parcelles cadastrées section OE n°647, 648 et 649 sont actuellement classées en zone 2AU au règlement du PLU, modifié le 31 janvier 2019.

Les parcelles cadastrées section OE n°647 et 648 sont classées en espace boisé classé.

Une partie de la parcelle cadastrée OE 647 est classée en zone humide.





Le projet du règlement du PLUi Bretagne Romantique, soumis à l'enquête publique, propose de classer les parcelles appartenant à monsieur et madame Gautier :

- En zone naturelle pour les parcelles cadastrées section OE n°647, 648 et 649 ;
- En espace boisé classé pour les parcelles cadastrées section OE n°647 et 648 ;
- En zone humide pour la partie Nord de la parcelle cadastrée section OE n°647.



Libellé

- UCa : centre ancien des communes pôles et bourgs de proximité
- UEa : secteur d'extension résidentielle des communes pôles et bourgs de proximité
- UJ : secteur jardiné en zone urbaine
- UA : secteur accueillant une activité
- UL : secteur d'équipement
- A : zone agricole
- 1AUe : secteur à urbaniser prioritaire à vocation principale d'habitat
- N : zone naturelle
- Nep : secteur dédié à l'accueil des stations d'épuration et de lagunages

Prescription surfacique

- Emplacement réservé identifié au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme
- Secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle au titre du L151-6
- Espace Boisé Classé au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme
- Zone humide identifiée au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Secteur de mixité sociale au titre du L151-15 du Code de l'Urbanisme
- Secteur avec taille minimale de logements au titre du L151-14 du Code de l'Urbanisme

Monsieur et madame Gautier contestent ces propositions de déclassement au PLUi des trois parcelles en zone naturelle (actuellement classé en zone 2AU), des classements en espace boisé classé et en zone humide pour la partie Nord d'une parcelle, pour les raisons suivantes.

- Demande de suppression de l'espace boisé classé sur les parcelles cadastrées section OE 647 et 648

En droit, aux termes de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme relatif au classement des espaces boisés classés (reprenant les anciennes dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme),

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.»

Selon la jurisprudence administrative, le classement en espace boisé classé par le PLU ou le PLUi doit être motivé et justifié.

Le juge administratif vérifie si la collectivité a commis une erreur manifeste d'appréciation dans le classement des espaces boisés classés.

Sur l'erreur d'appréciation dans le classement par la commune en espace boisé, il peut être cité la décision, ancienne mais toujours appliquée, du Conseil d'Etat du 19 juin 1988 (requête n°66703), qui a annulé un plan d'occupation des sols qui classait les deux tiers d'un terrain en espace boisé classé :

"Considérant que le Plan d'Occupation des Sols de la Commune de la Commune de Pornichet a classé comme espace boisé à protéger environ les deux tiers de la parcelle appartenant à Monsieur Métral ; que cette parcelle d'une superficie totale de 1 500 m² et située en partie sur une dune en bordure de la plage, appartient à un lotissement approuvé par arrêté préfectoral du 15 octobre 1965 ; qu'elle est bordée par deux autres terrains déjà bâtis dont l'un supporte une maison implantée au sommet de la dune et l'autre un immeuble collectif de plusieurs étages ; que dans ces conditions, le Préfet en procédant audit classement a commis une erreur manifeste d'appréciation."

Dans le même sens, sur la légalité de la suppression d'un espace boisé classé sur des parcelles situées à proximité d'un village, qui jouxtaient des zones d'urbanisation future et une zone urbaine où étaient implantées une maison et une école et, qui ne s'inscrivaient que par un seul de leur côté dans le prolongement d'un espace boisé classé :

« Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, notamment d'un plan de zonage du plan d'occupation des sols en vigueur en 1994, que les trois bandes de terrain correspondant aux parcelles en cause d'une superficie totale d'environ 4 500 m², situées à proximité du village de Vauréal, jouxtaient des zones d'urbanisation future et une zone urbaine où sont implantées une maison et une école et ne s'inscrivaient que par un seul de leur côté dans le prolongement de l'espace boisé classé, dont le maintien par le plan local d'urbanisme constitue la coupure nette entre le village et la ville nouvelle « par la mise en valeur du bois » mentionnée au rapport de présentation et au projet d'aménagement et de développement durable de la commune de Vauréal ; qu'il ressort des pièces du dossier, même si, au titre de la protection des bois prévue par les dispositions précitées, le rapport de présentation incluait « quelques extensions vers le village », que, compte tenu de leur situation en zone urbanisée et de leur superficie réduite au regard de la configuration d'ensemble du territoire communal, en particulier de l'ensemble de l'espace boisé classé, la suppression du classement en espace boisé de ces parcelles n'est pas entachée d'incohérence au regard de ces documents d'urbanisme ; que les requérants, qui se bornent à produire trois photos, ne faisant état d'aucun boisement particulier de ces parcelles, ne sont pas davantage fondés à soutenir qu'en supprimant la protection de ces parcelles pour les inclure dans une zone à urbaniser, l'autorité communale aurait, à la date du 12 mai 2004 d'approbation du plan local d'urbanisme > ou à la date de la décision implicite attaquée, méconnu les dispositions précitées de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme ou entaché ses décisions d'une erreur manifeste d'appréciation ; (...) »

(CAA Versailles 3 novembre 2016, n°15VE02746)

Également sur une erreur manifeste d'appréciation d'un classement en espace boisé classé, un jugement récent :

« (...) En premier lieu, aux termes de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme : "Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements". Et selon l'article L.113-2 du même code : "Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. / Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Fr du titre IV du livre III du code forestier".

26. Les consorts Xbe, auteurs de la requête n° 1905361, sont propriétaires d'une unité regroupant six parcelles cadastrées BL 201 à 206 situées rue Maubec à Toulouse. La propriété supporte une demeure de maître au milieu d'un parc de 1,07 hectare, ainsi qu'un pavillon en limite de rue et des annexes à usage de garage. L'ensemble a été classé par le PLUIH en zone UA1-1 réservée aux activités économiques, mais la parcelle BL 202 est impactée par une servitude d'espace boisé classé de 0,72 hectare, laquelle recouvre en pratique l'essentiel de l'unité foncière en dehors des bâtiments et de leurs abords immédiats. Il est vrai que le PADD prévoit de "faire du paysage et de la trame verte et bleue les éléments fondateurs du projet" et notamment de "protéger et développer la nature en ville", laquelle "répond aux objectifs de protection de la biodiversité, mais apporte aussi de nombreux bénéfices" en ce qui concerne "(l) amélioration du cadre de vie et paysager, (la) réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain, (le) filtrage de la pollution de l'air et du sol, (les) espaces de détente". Dans cette optique, le rapport de présentation précise que les auteurs du PLUIH ont recouru de façon volontariste aux instruments réglementaires permettant de préserver les espaces verts en milieu urbain, à savoir principalement les espaces boisés classés (EBC) s'agissant de la protection des espaces "les plus remarquables" et les "espaces verts protégés" s'agissant de la nature "plus ordinaire".

27. En l'espèce, Toulouse Métropole indique avoir institué un espace boisé classé sur la majeure partie de la propriété des consorts Xbe pour "préserver une trame verte autour d'une demeure à haute valeur

patrimoniale" et pour "protéger un espace vert d'intérêt écologique et paysager". Il ressort néanmoins des photographies versées au dossier que l'unité foncière en litige n'est pas intégralement arborée et qu'elle ne comporte en réalité des boisements que sur sa partie avant et sur ses limites latérales, alors que les espaces centraux situés autour de la bâtisse principale se présentent à l'état de simples pelouses entrecoupées par la voirie interne à la propriété. Le classement en tant qu'espace boisé n'est certes pas nécessairement subordonné à l'existence ou à la qualité du boisement, mais la parcelle en cause a été placée par le PLUIH au sein d'une vaste zone UA dédiée aux seules activités économiques, en raison notamment des nuisances liées à la proximité de la rocade et à sa localisation en zone B du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Toulouse-Blagnac. Dans ces circonstances, nonobstant la présence de la maison de maître qui n'a au demeurant pas été identifiée comme un élément bâti à protéger et alors que le secteur environnant présente au surplus de nombreux autres espaces recouverts de végétation, la vocation du terrain de l'indivision Xbe à recevoir un boisement sur la majeure partie de sa superficie n'apparaît pas établie. L'existence d'une telle servitude est, à l'inverse, de nature à rendre cette unité foncière inutilisable en pratique pour la réalisation d'un projet répondant à la vocation économique assignée à cette zone, ainsi que l'avait d'ailleurs estimé la commission d'enquête en émettant une réserve sur ce point. En conséquence, les requérants sont fondés à soutenir que Toulouse Métropole a commis une erreur manifeste d'appréciation en identifiant comme espace boisé classé une superficie aussi importante de leur propriété. (...) »

(TA Toulouse 30 mars 2021 / n° 1902329, n° 1902709, n° 1902759 et autres)

En l'espèce, les parcelles cadastrées section OE n°647 et 648 sont actuellement classées en espace boisé classé au PLU de la commune de Mesnil-Roc'h. Or, ce classement est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation au regard des éléments de fait suivants.

Lesdites parcelles sont :

- Contigües à une zone urbaine, UE, d'extension du centre bourg, jouxtant des terrains bâtis supportant des maisons d'habitation



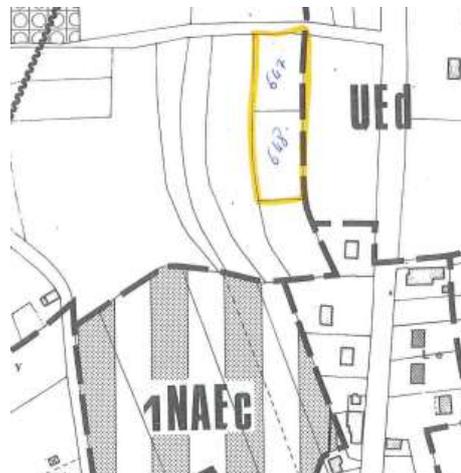


Les arbres à gauche sur la photographie ont été supprimés après autorisation de la commune



- Situées actuellement en zone 2AU au PLU, zone d'urbanisation future, qui avait vocation à accueillir dans les prochaines années une opération d'aménagement
- Elles ne comportent pas d'arbre d'une qualité particulière. Il s'agissait de sapins de Noël qui avaient été replantés.

Avant le PLU actuellement en vigueur, les parcelles n'étaient pas en espace boisé classé.



Cette servitude « *espace boisé classé* » a été imposée uniquement en raison de la présence d'arbres de haute tige.

Or, ces arbres étaient hauts et dangereux, menaçant de tomber sur les habitations voisines. Aussi, pour des raisons de sécurité, ces arbres ont été abattus.

Monsieur et madame Gautier ont obtenu de la commune une attestation de non-opposition tacite à déclaration préalable en date du 4 août 2022 portant sur l'abattage d'arbres sur leurs parcelles.

COMMUNE DE MESNIL-ROCH		ATTESTATION DE NON OPPOSITION TACITE D'UNE DECLARATION PREALABLE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE	
DOSSIER N° DP 35308 22 B0081 Déposé le 01/06/2022 Affiché le 17/06/2022		SURFACE DE PLANCHER existante : 0 m ² créée : 0 m ² démolie : 0 m ²	
de	Monsieur Georges GAUTIER	Demandeur(s) co-titulaire(s) :	
demeurant	35 Rue du Général Lerclerc ST PIERRE DE PLESGUEN 35720 MESNIL-ROCH		
Objet des travaux	Coupe abattage de sapins de Noël malades (virus de L'épicéa), arbres vieux et menaçant de tomber, certains étant déjà tombés (voir photos)		
sur un terrain sis	Le Pont Hery, ST PIERRE DE PLESGUEN 35720 MESNIL-ROCH cadastré 308E048, 308E047		
Le Maire de la commune de MESNIL-ROCH, Vu le Code général des Collectivités Territoriales, Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles R423-1 et suivants, Vu les pièces complémentaires déposées le Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26/08/2008 et modifié les 09/10/2008, 10/09/2015, 05/11/2015 et 31/01/2019, Vu la demande de DECLARATION PREALABLE sus-visée.			
ATTESTE			
Art1. La demande de déclaration préalable citée ci-dessus déposée en date du 01/06/2022 n'a pas fait l'objet d'une décision expresse avant la date limite d'instruction du 01/08/2022, en conséquence cette demande fait l'objet d'une DECISION TACITE .			
Compte tenu du caractère tacite de la délivrance de votre autorisation, la présente attestation confirme que vous êtes titulaire d'une déclaration préalable.			
Si votre autorisation comporte des travaux vous pouvez les commencer dès cette date, sauf si vous vous trouvez dans le cas particulier suivant :			
- <i>Déclaration préalable de coupe et abattage d'arbres : vous ne pouvez commencer vos travaux qu'un mois après la date d'autorisation.</i>			
- <i>Permis de démolir : vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition qu'au moins quinze jours après la date d'autorisation.</i>			
- <i>Travaux en site inscrit : vous ne pouvez commencer les travaux que dans un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.</i>			
Fait à MESNIL-ROCH Le 04/08/2022 L'Adjoint au Maire P. Audouin		 PAGE 1 / 3	
DOSSIER N° DP 35308 22 B0081			

Ces parcelles ne sont donc plus boisées. Le classement en espace boisé en aucunement justifié.

Elles n'ont aucun intérêt environnemental à rester en espace boisé classé.

- Elles forment une même unité foncière avec les parcelles cadastrées OE n°649 et 1549 qui supporte la maison d'habitation de monsieur et madame Gautier ;

Aussi, au vu de la situation géographique des parcelles (en secteur urbanisé et contigües à des habitations), de leur superficie réduite au regard de la configuration d'ensemble du territoire communal et de l'absence d'arbres de haute tige, la suppression du classement en espace boisé desdites parcelles est parfaitement cohérente et justifiée au regard des documents d'urbanisme.

Le maintien de l'espace boisé classé serait entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Monsieur et madame Gautier sont donc fondés à solliciter, dans le cadre de l'élaboration du règlement du PLUi, à ce que la commission d'enquête publique soutienne leurs demandes par un avis favorable et à ce que la communauté de communes Bretagne Romantique fasse droit à leur demande de suppression de l'espace boisé classé sur les parcelles cadastrées section OE n°647 et 648.

Au surplus, il sera ajouté que lors du classement en espace boisé classé de ces parcelles, aucune mesure de compensation n'avait été proposée aux propriétaires.

- Demande de classement en zone urbanisée de la totalité de l'unité foncière

Les parcelles cadastrées section OE n°647, 648 et 649 sont actuellement classées en zone 2AU au règlement du PLU.

Le futur règlement du PLUi Bretagne Romantique propose de classer ces trois parcelles en zone naturelle.

Ce déclassement en zone naturelle est injustifié pour les raisons de droit et de fait suivantes.

En droit, lorsque le classement d'une parcelle au PLU ne correspond pas à la réalité de son utilisation et de sa consistance, le classement est considéré comme illégal en raison d'une erreur manifeste d'appréciation.

Aux termes de l'article R151-24 du code de l'urbanisme,

« 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. »

Selon les futures dispositions de la zone N du règlement du PLUi,

1. Zone N

La zone N correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone comprend un sous-secteur Nf correspondant aux secteurs boisés du territoire et soumis à un document de gestion durable présentant un programme de coupes et travaux, que ce soit un Plan Simplifié de Gestion (PSG) ou un Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS).

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE N ET Nf

- Préserver les espaces contribuant au maintien de la biodiversité,
- Faciliter le déplacement des espèces au sein du territoire et en lien avec les territoires voisins : conserver les corridors écologiques fonctionnels et restaurer les corridors fragilisés,
- Veiller à la quantité et la qualité de l'eau,
- Prendre en compte les risques naturels;
- Pérenniser et ne pas contraindre les activités sylvicoles en zone Nf.

Or, en l'espèce, le classement en zone naturelle ne correspond pas à la consistance parcelles cadastrées section OE n°647, 648 et 649. Il existe une erreur manifeste d'appréciation.

Le classement actuel en zone 2AU montre tout d'abord la volonté de la commune de rendre constructible cette parcelle à moyen ou long terme. La constructibilité future était donc bien envisagée par la collectivité publique. Aucun intérêt écologique ou paysager n'était retenu par la commune dans ce secteur.

Leurs parcelles cadastrées section OE n°647, 648 et 649 et la parcelle cadastrée section OE n°1549, sur laquelle est implantée leur maison d'habitation, forment une **même unité foncière** appartenant aux mêmes propriétaires.

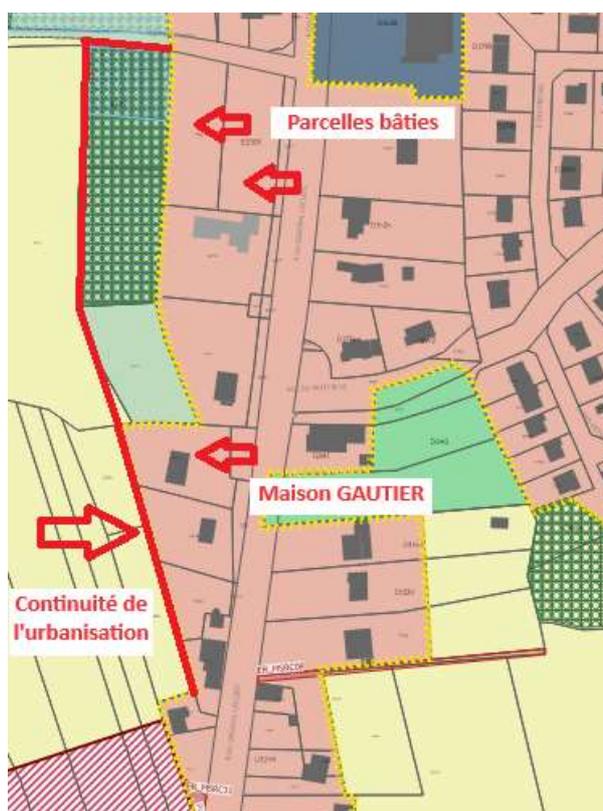
La parcelle cadastrée section OE n°1549 est **classée en zone UE** au PLU.

Les **réseaux publics sont situés à proximité immédiate** du tènement foncier et les parcelles sont desservies par des voies publiques, à l'Est par la rue du Général Leclerc et au Nord par le chemin le Pont Héry.

Le tènement se situe en zone urbanisée, contigu à des terrains bâtis, dans une zone de développement urbain selon la commune.



Le classement en zone UE de ces parcelles serait tout à fait cohérent au regard du plan de zonage :



La zone UE se prolongerait dans une continuité, en ligne droite et ne porterait pas atteinte à l'uniformité de la zone agricole projetée à l'Ouest des parcelles appartenant à monsieur et madame Gautier.

Les parcelles en cause ne constituent pas un site à forte valeur paysagère et ne dispose d'aucun intérêt au titre de la biodiversité.

Dans un souci d'égalité vis-à-vis des parcelles bâties contigües, monsieur et madame Gautier vous demandent, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de procéder à un changement de classement des parcelles cadastrées section OE n°647, 648 et 649 en zone U, directement constructible, comme le reste du tènement foncier leur appartenant.

Un tel classement est d'autant plus opportun que cela permettrait, en conformité avec le rapport de justifications du projet de PLUi, d'optimiser la consommation d'espace, déjà classé en 2AU, et de densifier en bordure de zone urbanisée, au lieu de construire sur des terres agricoles bénéficiant d'un potentiel agricole certain.

Une telle modification du zonage de ces parcelles s'inscrit dans la logique d'urbanisme de la commune et de l'agglomération, sans procéder à une extension urbaine.

Je vous remercie de bien vouloir intégrer les présentes demandes au dossier soumis à l'enquête publique du futur PLUi, afin qu'elles soient consignées par la commission d'enquête dans le registre d'enquête.

En outre, **mes clients souhaiteraient vivement qu'un membre de commission d'enquête se rende sur les lieux** pour constater la situation particulière de leurs parcelles.

Monsieur Gautier est joignable au numéro de téléphone suivant : 06 12 52 17 63. Vous pouvez également me contacter par mail et téléphone.

En espérant que vous répondez favorablement à nos demandes,

Je vous prie de croire, monsieur le Président, en l'expression de mes salutations distinguées.

Marjorie Bocquet

