

Dominique LANDBECK

Avocat

Dominique LANDBECK

*Diplôme d'études approfondies en
finances publiques et fiscalité
Docteur en Droit Public
Avocat spécialiste en droit public*

**AVOCAT AU BARREAU DE
BESANCON
Case Palais n°62**

**Communauté de communes Altitude
800**

**A l'attention de M. le Commissaire
enquêteur**

**7 B Place Bugnet
25520 LEVIER**

Besançon, le 20 décembre 2024

**DESCOURVIERES / CCA 800
BD23056**

Courriel : enquete-publique-5785@registre-dematerialise.fr

MEMOIRE D'OBSERVATIONS

Présenté par

M. Franck DESCOURVIERES, de nationalité française,
domicilié 5 rue des Sombiers 25300 GRANGES NARBOZ.

Mme Corinne DESCOURVIERES, de nationalité française,
domiciliée 18 la table ronde 01170 ECHENEVEX.

3 rue Granvelle
25000 BESANCON

Tél : 03 81 52 61 31
maitre.landbeck@gmail.com

Représentés par **Maître Dominique LANDBECK**, avocat au
barreau de Besançon, domicilié 3 rue Granvelle 25000
BESANCON.

Dominique LANDBECK
Avocat exerçant à titre individuel
Siren 443 474 713

Membre d'une association agréée – Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

I RAPPEL DES FAITS

1° La communauté de communes Altitude 800 a décidé de la mise en œuvre d'une procédure d'élaboration du PLU intercommunal.

2° M. et Mme DESCOURVIERES sont propriétaires des parcelles 115 et 116 sises sur le ban de la commune de CHAPELLE D'HUIN au lieu-dit le Soullot.

Le projet mis à l'enquête publique prévoit pour ces parcelles un zonage A, étant précisé immédiatement que, sous l'empire de la réglementation précédente, ces parcelles étaient situées en zone constructible de la carte communale.

Le projet tel qu'arrêté par l'enquête publique pour ces parcelles relève nécessairement d'une erreur manifeste d'appréciation.

3° Aussi, les propriétaires des parcelles 115 et 116 sont-ils bien fondés à attirer par le présent mémoire d'observations l'attention du commissaire enquêteur sur cette erreur manifeste d'appréciation.

II SUR LE MAL FONDE DU CLASSEMENT ARRETE PAR LE PROJET MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

Le projet de zonage envisagé est erroné et ce pour plusieurs raisons :

- Une atteinte frontale au principe d'économie des espaces naturels et agricoles (A)
- La méconnaissance de la nature urbanisable de ces parcelles (B)
- L'erreur manifeste d'appréciation s'agissant de l'application d'un zonage A à ces parcelles (C)

Par voie de conséquence, M. et Mme DESCOURVIERES sollicitent la remise en cause du zonage envisagé et qu'un zonage UB soit appliqué à ces deux parcelles.

A° Une atteinte frontale au principe d'économie des espaces naturels et agricoles

1° Sur le rappel du cadre juridique applicable

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme dispose :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de

développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. (...) ».

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme dispose :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

(...)

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27 ».

Il résulte des éléments ci-dessus que la limitation de l'étalement urbain constitue un paramètre central dans l'élaboration des nouveaux documents d'urbanisme. L'objectif bien compris est d'assurer une consommation minimale des espaces naturels et agricoles en ouvrant l'urbanisation des espaces libres dans les enveloppes urbaines.

2° Le PLU, en tant qu'il classe les parcelles litigieuses en zone A, ne s'inscrit pas dans les préoccupations exprimées par le législateur.

L'orientation n° 2 du PADD fixe très clairement un objectif de modération de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain.

Or, le zonage envisagé ne s'inscrit pas dans le cadre de cette disposition. C'est même d'ailleurs très clairement tout le contraire.

Cela est d'autant plus notable que d'autres zones qui se situent, quant à elle, en dehors de la partie urbanisée de la commune sont intégrées dans la zone UB.

Sont ainsi notamment concernées la parcelle 78 mais également la parcelle 111.

La contradiction est ici manifeste.

B° La méconnaissance de la nature urbanisable de ces parcelles

1° L'article R.151-18 du code de l'urbanisme dispose :

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". 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 ».

Les juridictions administratives accordent à la capacité de desserte et à l'existence de réseaux une importance prépondérante pour la détermination du caractère urbanisable d'une parcelle.

Ainsi, la Cour administrative d'appel de Douai a récemment considéré, dans un arrêt très récent du 29 août 2024, qu'était entaché d'erreur manifeste d'appréciation un classement en zone AU d'une zone desservie par des réseaux et des voies publiques.

Ainsi, la Cour a considéré :

« 7. S'agissant des réseaux, la société appelante produit un plan établi par un géomètre expert le 18 février 2022 qui fait apparaître l'existence de réseaux d'électricité, de gaz, d'eau potable, d'assainissement eau usée et pluviales et de télécommunications sur l'ensemble des voies desservant les parcelles. Si ce relevé ne fait apparaître aucun réseau traversant les parcelles et s'il précise que le tracé des réseaux figure à titre indicatif et n'engage pas la responsabilité de son auteur, la métropole européenne de Lille n'apporte aucun élément pour établir que ces réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser ne serait pas suffisants pour desservir les constructions à implanter alors qu'ils desservent déjà des immeubles d'habitation et des institutions publiques. L'étude de sol réalisée à la demande de la société appelante en juillet 2021, confirme l'absence de réseau à l'intérieur du site mais mentionne leur existence au niveau des voiries périphériques.

8. L'étude d'urbanisme commandée par la métropole a souligné que le site, bien qu'à proximité du métro, apparaissait enclavé et inaccessible, ce qui démontrerait selon la métropole que les voiries existantes à la périphérie nécessitaient des aménagements. Toutefois, la métropole européenne de Lille ne produit aucun autre élément que des photographies de ces voies pour

démontrer que les trois voies publiques existantes à la périphérie de la zone même si elles n'entourent pas l'ensemble des parcelles, ne sont pas adaptées pour permettre la desserte de l'ensemble des constructions de la zone, alors qu'elles desservent déjà des habitations individuelles et collectives, un centre d'incendie et de secours, un lycée et une école primaire ».

CAA de DOUAI, 1ère chambre, 29/08/2024, 23DA01796,

2° Il résulte de ce qui précède que rien ne vient justifier le non classement des parcelles considérées zone organisables du PLU. En effet, la proximité des maisons d'habitation confirme la présence des réseaux nécessaires.

De plus, les parcelles sont desservies par une voie publique ouverte à la circulation de telle sorte que rien n'est de nature à venir empêcher l'ouverture à l'urbanisation de ces deux parcelles.

Enfin, et ainsi qu'il le sera exposé ci-après, les parcelles ne peuvent prétendre en droit et en pratique à être qualifiées d'espaces agricoles.

C° L'erreur manifeste d'appréciation s'agissant de l'application d'un zonage A à ces parcelles

1° Sur le rappel du cadre juridique applicable

L'article R.151-22 du code de l'urbanisme dispose :

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Le Conseil d'Etat a récemment revu sa jurisprudence classique en la matière en venant restreindre les conditions de la reconnaissance d'un caractère agricole à des parcelles.

Si jusque-là, il suffisait que les parcelles limitrophes aient un caractère agricole pour faire présumer du caractère agricole des parcelles concernées par un zonage, le Conseil d'Etat, dans sa décision du 24 novembre 2021, est venu restreindre cette position en considérant de façon plus stricte le classement en zone A.

Ainsi, le Conseil d'Etat, dans cet arrêt du 24 novembre 2021, a considéré :

« 3. Il résulte de ces dispositions qu'une zone agricole, dite " zone A ", du plan local d'urbanisme a vocation à couvrir, en cohérence avec les orientations générales et les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables, un secteur, équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4. Si, pour apprécier la légalité du classement d'une parcelle en zone A, le juge n'a pas à vérifier que la parcelle en cause présente, par elle-même, le caractère d'une terre agricole et peut se fonder sur la vocation du secteur auquel cette parcelle peut être rattachée, en tenant compte du parti urbanistique retenu ainsi que, le cas échéant, de la nature et de l'ampleur des aménagements ou constructions qu'elle supporte, ce classement doit cependant être justifié par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

de la collectivité concernée, à plus forte raison lorsque les parcelles en cause comportent des habitations voire présentent un caractère urbanisé. »

CE, 24 novembre 2021, n° 435178.

En outre, la Cour administrative d'appel de NANTES, dans un arrêt très récent du 7 mars 2023 est, quant à elle, venue considérer :

« 7. Il ressort des pièces du dossier que les quatre parcelles mitoyennes en débat sont situées 18 rue de la Ville Guy, au lieu-dit La Perrine, et sont comprises dans un hameau, composé d'une vingtaine de maisons d'habitation et de bâtiments agricoles, organisé majoritairement le long de deux routes. La parcelle n° 289 supporte une maison d'habitation, les parcelles n° 287 et n° 288 sont constituées d'un talus végétalisé en limite de voirie et la parcelle n° 286, d'une superficie de 486 m², est dépourvue de construction. Ces trois dernières parcelles sont entourées de trois terrains supportant des maisons d'habitation et font face, de l'autre côté de la voie publique qui les borde, à plusieurs maisons. En conséquence, et eu égard à la présence d'une maison sur l'une des parcelles en litige, à l'enclavement des trois autres au sein d'un espace construit et à la faible superficie de la parcelle n° 286, et sans que soit remis en cause par ailleurs la cohérence des orientations générales et des objectifs du projet d'aménagement et de développement durables de la commune tels que rappelées au point précédent, ces parcelles ne peuvent être regardées comme des terres agricoles présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique au sens des dispositions précitées l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme. Par voie de conséquence, le classement en zone AL des quatre parcelles en litige est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. »

CAA NANTES, 7 mars 2023, n° 22NT00426.

2° Au cas d'espèce

Dans ces différentes jurisprudences, les juridictions administratives ont ainsi relevé, pour les stigmatiser, l'absence de potentiel agricole des zones concernées par le zonage A.

Or des pièces disponibles, il ne ressort aucunement que les parcelles litigieuses présentent un quelconque potentiel agronomique, biologique ou économique permettant de les faire considérer comme des terres agricoles.

Ces parcelles sont petites, dénuées de toute possibilité d'exploitation mécanique, entourées d'habitations individuelles, et ne présentent aucun particularisme permettant de les faire considérer comme agricoles.

L'erreur manifeste d'appréciation est établie.

III CONCLUSION

Il résulte des éléments ci-dessus que ne vient justifier le classement en zone A des parcelles litigieuses. Tout au contraire, les deux parcelles d'ores et déjà et en l'état peuvent être classées en zone U.

Dans ces conditions, il est demandé au commissaire enquêteur de prendre en considération les éléments ci-dessus et d'émettre un avis défavorable pour le cas où la communauté de communes viendrait à confirmer le classement en zone à de parcelle dont s'agit.

Il est également demandé un classement en zone U de ces parcelles.

Dominique LANDBECK
Avocat



