

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-MOIRANS

Madame ou Monsieur le Commissaire enquêteur

plu@stjeandemoirans.fr

Par LRAR

Grenoble, le 3 septembre 2021

À Madame ou Monsieur le Commissaire enquêteur

***OBJET :** Enquête publique relative à la révision du PLU et au projet de périmètre des abords du monument historique de la Colombinière*

Madame, Monsieur le Commissaire enquêteur,

J'ai l'honneur d'intervenir par le présent, en ma qualité de conseil de Monsieur Sébastien BELLUSSI, demeurant 420, chemin du Gayot 38430 SAINT-JEAN-DE-MOIRANS, afin de formuler des observations concernant l'enquête publique relative à la révision du PLU et au projet de périmètre des abords du monument historique de la Colombinière.

Mon client sollicite, à l'occasion de la modification du plan local d'urbanisme, la modification du zonage de leur parcelle AC 0095. En effet, il est projeté de classer l'intégralité de cette parcelle en zone agricole ce qui constituerait une erreur manifeste d'appréciation.

Les observations qui suivent visent alors à démontrer que la parcelle AC 95 ne correspond pas à la définition d'une zone A, mais bien à la définition de la zone U.

Aurélien PY - Avocat
Droit public
Marchés publics
Urbanisme & Construction

Naïm JRIDI - Juriste droit public
Master II
Droit public des affaires
Management public

À titre liminaire, il apparaît qu'en droit, le choix du zonage relève par nature du pouvoir discrétionnaire des auteurs du plan local d'urbanisme. Dès lors, le juge administratif n'exerce qu'un contrôle minimum ou restreint sur ceux-ci, qu'il s'agisse de la détermination des zones constructibles ou inconstructibles, du découpage géographique des zones, et des règles choisies pour celles-ci (voir notamment : CE, 21 octobre 1983, n°42826 et n°42846).

Les Cours administratives d'appel, utilisent pour désigner ce contrôle, une formule récurrente :

« Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction. Leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts » (par ex. : CAA Nancy, 25 février 2020, n° 19NC00809).

L'erreur manifeste d'appréciation peut être révélée au regard de plusieurs éléments, notamment :

- la situation existante,
- les perspectives d'avenir,
- le voisinage,
- ou encore l'environnement.

Une telle erreur conduit à l'annulation du zonage par le juge.

Ainsi, dans le cadre de contestations liées à un zonage erroné en zone A, le Tribunal administratif de GRENOBLE a jugé que :

« 33. Il ressort des pièces du dossier et notamment des photographies produites que, les parcelles cadastrées A.4815 et A.4784, d'une superficie totale de 4 000 m², sont situées dans le secteur « Sur La Frasse » dans un compartiment urbanisé délimité par la voie publique et un ruisseau à proximité immédiate de plusieurs constructions. Il est constant que ces dernières sont reliées à l'ensemble des réseaux et n'ont jamais été exploitées. En outre, il ne ressort d'aucune des pièces du dossier, et malgré la présence d'arbres, que celles-ci présentent un potentiel agronomique en égard à la topographie des lieux. Par suite, et alors même que les auteurs du plan ont entendu dans le projet d'aménagement et de développement durables limiter la consommation des espaces agricoles et préserver ces derniers, M. R...est fondé à soutenir que le classement en zone agricole des parcelles cadastrées A.4815 et A.4784 est entaché d'erreur manifeste d'appréciation » (TA Grenoble, 7 mars 2019, n° 1703063).

De même que la Cour administrative d'appel de BORDEAUX :

« 17. Il ressort des pièces du dossier que M. E... est propriétaire des parcelles n° 119 à 123. Le plan local d'urbanisme contesté classe les parcelles n° 119 à 122 en zone Aa et la parcelle n° 123 en zone AU. M. E... soutient que le classement des parcelles n° 119 à 122 est entaché d'erreur manifeste d'appréciation. Il ressort des pièces du dossier que ces parcelles ne font pas l'objet d'une exploitation agricole. En outre, si les parcelles en cause sont bordées au nord, à l'est et à l'ouest par une vaste zone agricole plantée de vignes, elles jouxtent sur le côté sud la parcelle n° 123 et ne sont éloignées que d'une distance de 100 mètres du centre du hameau de Meine-Bernard. En outre, la seule circonstance que ces parcelles soient situées dans des périmètres d'appellations d'origine contrôlées ne permet nullement d'établir leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Dès lors, eu égard à leur emplacement à proximité d'une maison d'habitation, à l'absence de potentiel particulier au sens de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme, et alors que les parcelles appartenant à M. B... de l'autre côté du même hameau, autour du siège d'une exploitation agricole, sont classées en zone U, le classement des parcelles n° 119 à 122 est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation » (CAA Bordeaux, 15 mai 2018, n° 16BX00008).

Récemment, la Cour administrative d'appel de MARSEILLE a jugé que :

« 10. Il ressort des pièces du dossier que la parcelle cadastrée B 2705 appartenant à M. et Mme D, d'une superficie de 6 915 m², est à l'état naturel. Cette parcelle est entourée au nord et à l'est par des secteurs construits présentant une densité moyenne, et à l'ouest par quelques terrains vierges de constructions classés en zone agricole, après lesquels existe une zone d'activité. En outre, elle est bornée au sud par la route départementale qui crée une coupure nette avec le secteur situé au sud, composé de la plaine agricole comportant notamment un secteur Aco correspondant à des " espaces identifiés comme ayant un intérêt écologique majeur ". La parcelle de M. D et Mme D s'insère donc dans un compartiment urbanisé distinct de la zone agricole située au sud de la route départementale. En outre, aucune pièce du dossier ne permet d'établir le potentiel agricole de cette parcelle située dans une zone urbanisée, à l'état naturel et non cultivée. Dans ces conditions, quand bien même le classement en litige répond à la volonté de la commune de maintenir l'enveloppe foncière agricole en conservant notamment le classement en zone agricole de parcelles non cultivées, le classement en zone agricole de la parcelle B 2705 est, en raison de son inclusion au sein d'un compartiment urbanisé et de ses caractéristiques, entaché d'erreur manifeste d'appréciation ». (CAA Marseille, 4 février 2021, n° 20MA00197).

Certaines décisions admettent le zonage A qui permet de concourir à la satisfaction des objectifs que se sont donnés les auteurs du PLU, comme la lutte contre le mitage des espaces agricoles (CAA Nantes, 30 avril 2019, n°18NT03451), c'est-à-dire l'implantation d'édifices dispersés dans le paysage agricole.

Les juges estiment qu'il ne suffit pas que les parcelles soient bordées de parcelles agricoles cultivées. Ainsi, pour déterminer que les parcelles sont à tort classées en zone A, les juges relèvent le plus souvent que celles-ci ne font pas l'objet d'une exploitation agricole ou n'ont jamais été exploitées d'un point de vue agricole, et qu'elles n'ont manifestement pas de potentiel agricole au sens de l'ancien article R. 123-7 du code de l'urbanisme, actuel article R. 151-22.

Pour déterminer au contraire que les parcelles devaient être classées en zone U, les juges retiennent que les parcelles se situent en secteur urbanisé délimité par des routes, ou qu'elles sont à proximité d'autres constructions. Les juges relèvent aussi que les parcelles sont reliées ou aisément reliables aux réseaux.

Ainsi, il convient d'examiner la situation de la parcelle AC 95 au regard de ces critères.

La parcelle n° AC 95 ne répond pas à la définition de la zone A et ce classement procède d'une erreur manifeste d'appréciation :

➤ **La parcelle supporte déjà une construction :**

Au cas d'espèce, la parcelle supporte déjà une construction et a donc une vocation urbaine.

La propriété est constituée d'un grand terrain avec une maison d'habitation entourée d'un terrain clôturé.

Le terrain est à usage de jardin, entretenu : il y a des cerisiers, des jeux d'enfants, un cabanon en bois, une niche à chien, un poulailler, un barbecue, une terrasse et une piscine.

Le terrain est donc bâti et entouré de constructions récentes des deux côtés du chemin du Gayot. Ce dernier passe devant la propriété des demandeurs et dessert le lotissement situé à proximité.

Cette parcelle est également viabilisée puisqu'il existe un compteur gaz, électrique et un bouche d'égout.

Ainsi, la parcelle est construite et bénéficie déjà de tous les réseaux, outre le réseau routier directement accessible depuis la parcelle.

Le classement de cette parcelle en zone agricole procéderait donc d'une erreur manifeste d'appréciation.

A contrario, lui reconnaître le caractère de constructible permettrait de prendre en considération une situation de fait, sans pour autant remettre en cause la vocation de la zone.

➤ **L'absence d'exploitation passée et en cours de la parcelle :**

Ainsi qu'il ressort du PV de constat d'huissier versé au présent, les propriétaires de la parcelle n'ont pas de métier lié à l'agriculture, et la parcelle n'a jamais été exploitée à des fins agricoles. La parcelle n'est pas cultivée et n'est pas susceptible d'être affectée ou liée à l'usage agricole dans l'avenir. La végétation en place a été plantée par les propriétaires et est exclusivement à usage de jardin lequel est clôturé.

Aussi, l'urbanisation de cette parcelle, qui constitue déjà une réalité, ne nuirait aucunement au potentiel des terres agricoles environnantes, et ne conduirait pas à un quelconque mitage.

La parcelle est bâtie et ne présente aucun potentiel agronomique, susceptible d'offrir des perspectives à l'agriculture.

En outre, la parcelle est d'une surface d'environ 4 000 m² ce qui est en tout état de cause manifestement insuffisant pour assurer une activité agricole pérenne.

En effet, pour bénéficier de la qualité de chef d'exploitation ou d'entreprise agricole, l'importance de l'activité agricole doit atteindre l'activité minimale assujettissement (AMA). Le critère de la surface minimale d'assujettissement est fixé par arrêté préfectoral.

L'arrêté 38-2016-10-07-009 du Préfet de l'ISERE en date du 6 octobre 2016, fixant la SMA applicable au régime de la protection des non-salariés agricoles pour le département de l'ISERE fixe à 8 ha et 75 a la surface minimale d'assujettissement en polyculture élevage.

Il est évident que la surface de la parcelle, ne peut permettre d'assurer une activité agricole pérenne, conformément à l'arrêté du 12 octobre 2016.

Surtout, depuis le 1^{er} janvier 2020, de nouvelles mesures pour la protection des populations riveraines des zones de traitement par les produits phytopharmaceutiques règlementent l'utilisation de produits phytopharmaceutiques en vue d'assurer la protection de la santé des populations riveraines de zones de traitement des cultures (Décret n° 2019-1500 du 27 décembre 2019 relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques à proximité des zones d'habitation).

L'utilisation doit s'effectuer en respectant les distances de sécurité suivantes :

- 20 mètres incompressibles, lorsque le produit contient une substance préoccupante ;

Pour les autres produits :

- 10 mètres : pour l'arboriculture, la viticulture, les arbres et arbustes, la forêt, les petits fruits et cultures ornementales de plus de 50 centimètres de hauteur, les bananiers et le houblon ;
- 5 mètres : pour les autres cultures ;

Or, ces distances minimales ont été considérées comme insuffisantes par le Conseil d'État, qui a enjoint le Gouvernement à revoir sa copie pour protéger davantage la population : <https://www.conseil-etat.fr/actualites/actualites/pesticides-le-conseil-d-etat-ordonne-que-les-regles-d-utilisation-soient-completees-pour-mieux-protoger-la-population>

- ✓ CE, 26 juillet 2021, 437815 :

« Le Conseil d'État constate toutefois que l'ANSES recommande une distance minimale de 10 mètres entre les habitations et les zones d'épandage de tout produit classé cancérigène, mutagène ou toxique, sans distinguer si leurs effets sont avérés, présumés ou seulement suspectés. Il juge par conséquent que les distances minimales d'épandage des produits dont la toxicité n'est que suspectée, qui ont été fixées à 5 mètres pour les cultures basses comme les légumes ou les céréales, sont insuffisantes » .

Ainsi, aucune exploitation agricole ne pourrait être exercée sur ces parcelles, en raison de l'absence de potentiel agronomique, l'impossibilité de s'inscrire auprès de la MSA et donc de cotiser, d'en tirer utilement un quelconque revenu et les contraintes liées à l'utilisation de produits phytosanitaires qui empêcheraient nécessairement leur utilisation à proximité des autres habitations ».

En l'espèce, il est patent qu'aucune activité agricole ne pourrait advenir sur cette parcelle, à proximité immédiate de cette construction et de ses habitants.

➤ L'absence de potentiel agricole de la parcelle

En droit, l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme dispose que :

« 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 critère principal invoqué est celui du potentiel agronomique, biologique ou économique. Le classement en zone A ne peut alors se déduire de la seule proximité de terres agricoles ou résulter d'un parti d'aménagement défini par la commune. Il faut que la parcelle présente des caractéristiques, telles que la présence d'un potentiel agricole, agronomique, biologique ou économique des terres, à défaut duquel, le classement en zone A est illégal (par exemple : TA Rouen, 28 mai 2019, Commune d'Ault ; voir également : CAA Nantes, 18 février 2011, n°10NT00078).

En l'espèce, les quelques plantations se trouvant sur la parcelle ne présentent aucun potentiel agronomique, susceptible d'offrir des perspectives à l'agriculture.

En effet, ce terrain est à usage de jardin comme en témoigne le procès-verbal de constat d'huissier produit en pièce jointe au présent. **De plus, ce terrain et son jardin attenant sont clôturés.** Il existe donc une claire délimitation entre cette parcelle à vocation purement urbaine d'une part, et les terrains avoisinants.

Enfin, cette parcelle ne pourrait accueillir, de par sa taille et son caractère habité, aucune activité agricole ni *a fortiori*, aucune activité agricole viable.

En tout état de cause et ainsi qu'il a été dit, cette parcelle est bien destinée à l'habitation humaine. C'est déjà le cas.

II. *A contrario*, la parcelle AC 95 revêt les critères permettant de la classer en zone constructible

En droit, le code de l'urbanisme détermine les critères généraux de la zone U à l'article R. 151-18 (ancien article R. 123-5). Sont classés en zone U les secteurs urbanisés et dotés d'équipements publics. Peuvent ainsi être classés en zone urbaine les terrains déjà urbanisés ou ceux entièrement équipés et prêts à être construits.

Comme il a été indiqué à titre liminaire, les juges retiennent le classement en zone U des parcelles situées en secteur urbanisé délimité par des routes, ou à proximité d'autres constructions, qui sont reliées ou aisément reliables aux réseaux.

➤ **La parcelle se situe en secteur urbanisé, est délimitée par la voie publique et un jardin fermé, et desservie par les réseaux**

Le Conseil d'État a ainsi confirmé qu'est entaché d'erreur manifeste d'appréciation, le classement en zone A d'une parcelle située à proximité immédiate d'habitations :

« Considérant que les parcelles n° 897, 622 et 623 classées en zone non constructible NC du plan d'occupation des sols de la COMMUNE D'ASTON approuvé le 6 mars 1986 sont desservies par la même voirie et les mêmes réseaux que le lotissement communal ; qu'elles sont contiguës à des parcelles déjà construites ou constructibles classées en zone UC ; qu'elles ne sont plus destinées à une exploitation agricole normale depuis plusieurs années » (CE, 12 avril 1995, n° 98721).

Ou encore plus souplement pour une parcelle située à proximité d'une zone en cours d'urbanisation et de constructions :

« Eu égard, d'une part, à la présence, à proximité immédiate de ce terrain, d'une zone NB en cours d'urbanisation et, d'autre part, à l'existence, à une très faible distance, et dans la partie de la zone NC où il est inclus, d'un certain nombre de constructions, le classement en zone NC du terrain appartenant à M. et Mme X... révèle une erreur manifeste dans l'appréciation de l'ensemble des circonstances qu'il incombait à l'administration de prendre en considération en l'espèce » (CE, 1 décembre 1993, n°112948).

Il en est également ainsi, lorsque la parcelle est desservie par une voie communale, est située dans un secteur déjà ouvert à l'urbanisation, et peut être raccordée aux réseaux :

« Il ressort des pièces du dossier que cette parcelle, qui est d'ailleurs desservie par une voie communale et peut-être raccordée à des réseaux d'eau et d'électricité, est située dans un secteur de la commune déjà ouvert à l'urbanisation ; qu'ainsi, M. X... est fondé à soutenir que les auteurs du plan d'occupation des sols ont commis une erreur manifeste dans l'appréciation du caractère de son terrain » (CE, 8 septembre 1995, n°156248).

En l'espèce, la parcelle AC 95 supporte déjà une construction, une piscine et est entourée d'une clôture ainsi qu'il ressort du PV de constat d'huissier versé aux débats. Cette seule circonstance devrait suffire à empêcher le classement de ladite parcelle en zone urbaine.

De plus, elle se situe à proximité immédiate d'autres habitations :



Il ressort de cet extrait Géoportail, que la parcelle est située à 45 mètres des parcelles construites 0166, 0175, 0176 et à 50 mètres de la parcelle 177 de part et d'autre de la voie publique.

Seule la parcelle 0097, au demeurant inexploitable au regard de sa proximité avec deux autres habitations, n'accueille aucune construction jusqu'à la parcelle litigieuse.

Ainsi, la parcelle en débat constitue la limite d'un compartiment urbanisé de ce côté de la voie.

Aurélien PY - Avocat
Droit public
Marchés publics
Urbanisme & Construction

Naïm JRIDI - Juriste droit public
Master II
Droit public des affaires
Management public

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap
04.58.00.55.47 - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble – SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble

Elle est délimitée par la voie publique et des haies :



Les accès à la voirie ainsi que les raccordements aux réseaux sont donc en bordure et facilement accessibles. Il ne sera pas nécessaire de déployer de voies d'accès et de réseaux (électricité, eau, gaz, téléphonie).

Par conséquent, cette parcelle est d'ores et déjà pourvue de tous les équipements nécessaires pour desservir de futures constructions de sorte que cela ne nécessite pas d'investissements financiers.

La parcelle sise section AC 0095 répond donc utilement à la définition de la zone U.

➤ **Encore, la parcelle est déjà construite :**

Le Conseil d'État a pu censurer le classement en zone agricole d'une parcelle qui supporte déjà une construction et ne fait pas l'objet d'une exploitation agricole :

« Il n'est pas établi, ni même allégué, que cette parcelle qui supporte déjà une construction et ne faisait pas l'objet d'une exploitation agricole, présente un potentiel particulier pour un tel usage. Dans ces conditions, et alors même

Aurélien PY - Avocat
Droit public
Marchés publics
Urbanisme & Construction

Naïm JRIDI - Juriste droit public
Master II
Droit public des affaires
Management public

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap
04.58.00.55.47 - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble – SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble

que la commune a entendu préserver la vocation agricole de la plaine de Saint-Pierre environnant la parcelle en cause, le classement de cette parcelle en zone agricole est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation »

(CE, 4 mars 2016, n° 384795).

Cette décision est conforme à la situation d'espèce de la parcelle AC n°95, qui supporte une construction, et une piscine.

La parcelle des demandeurs est entourée d'un portail, d'un mur et de haies. L'on remarque sur la parcelle la présence d'une piscine, d'une pelouse d'ornement, d'arbres, de jeux pour enfants. La parcelle a donc pleinement une vocation urbaine et nullement agricole.

➤ **Enfin, sur le rapport de compatibilité avec le SCOT :**

Enfin, il apparaît utile de rappeler que le PLU doit être seulement compatible, **et non conforme, au SCOT.**

Le Conseil d'État considère en effet que :

- ✓ CE, 6ème - 1ère chambres réunies, 18/12/2017, 395216 :

*« Considérant qu'il résulte de ces dispositions qu'à l'exception des cas limitativement prévus par la loi dans lesquels les schémas de cohérence territoriale peuvent contenir des normes prescriptives, ceux-ci doivent se borner à fixer des orientations et des objectifs ; que les plans locaux d'urbanisme sont soumis à une simple obligation de comptabilité avec ces orientations et objectifs ; que si ces derniers peuvent être en partie exprimés sous forme quantitative, il appartient aux auteurs des plans locaux d'urbanisme, qui déterminent les partis d'aménagement à retenir en prenant en compte la situation existante et les perspectives d'avenir, d'assurer, ainsi qu'il a été dit, non leur conformité aux énonciations des schémas de cohérence territoriale, mais leur compatibilité avec les orientations générales et les objectifs qu'ils définissent ; que, **pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec un schéma de cohérence territoriale, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier** » ;*

Dans cette affaire, un PLU avait retenu un rythme de réalisation de quinze nouveaux logements par an, qui excédait le seuil de 1 % de croissance démographique annuelle posé par le document d'orientations générales du SCOT. Le Conseil d'État considère que les SCOT doivent se borner, sauf habilitation législative, à fixer des orientations et des objectifs. De sorte que si ces derniers peuvent être exprimés sous forme quantitative, les auteurs des PLU, tenus à une « *simple obligation de compatibilité* », peuvent ne pas les respecter à la lettre.

Ainsi, si la compatibilité d'un PLU avec un SCOT est discutée, le juge prend du recul par rapport à la disposition éventuellement méconnue et procède à une analyse globale, en se plaçant à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert et en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du SCOT.

Au cas présent, il ne saurait donc être opposé une quelconque incompatibilité au SCOT d'un éventuel classement de la parcelle litigieuse en zone urbaine du PLU en cours de révision.

D'abord, parce que cela viendrait remettre en cause la réalité d'une parcelle bâtie et clôturée donc parfaitement délimitée par rapport aux parcelles voisines.

Ensuite parce qu'il faudrait alors justifier qu'un tel classement serait **incompatible avec le SCOT en se plaçant à l'échelle de l'ensemble du territoire**, en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, et non se borner à l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier dudit SCOT.

Ici, il s'avère qu'un tel classement ne saurait correspondre à la réalité du caractère urbain de cette parcelle bâtie. Il est encore rappelé que la parcelle litigieuse est intégralement viabilisée et située en bord de route.

Ainsi, le classement de la parcelle AC n°95 en zone urbaine du PLU – ce qu'elle est déjà – ne saurait être incompatible avec le SCOT à l'échelle du territoire.

➤ **En tout état de cause, sur la possibilité de créer un STECAL :**

Si par impossible, vous deviez vous prononcer défavorablement – ce qui semble difficilement admissible au regard des caractéristiques de la parcelle – il serait alors possible de créer un STECAL sur cette parcelle.



Aurélien PY - Avocat
Droit public
Marchés publics
Urbanisme & Construction

Naïm JRIDI - Juriste droit public
Master II
Droit public des affaires
Management public

En droit, il ressort de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme que :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

(...)

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs ».

En l'espèce, à supposer qu'en dépit de la situation de la parcelle et bien qu'un tel classement constituerait une erreur manifestement d'appréciation, les auteurs du PLU décident de la classer en zonage agricole, ils pourraient alors envisager la création d'un STECAL sur la parcelle AC 0095.

Il est alors peu probable, que la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue s'y oppose en l'absence de toute vocation agricole de ladite parcelle.

Cela permettrait de surcroît de délimiter plus clairement encore cette parcelle.

**

*

Aurélien PY - Avocat
Droit public
Marchés publics
Urbanisme & Construction

Naïm JRIDI - Juriste droit public
Master II
Droit public des affaires
Management public

EN CONCLUSION :

Il ressort de tous les éléments précités que la parcelle AC n°95 de Monsieur BELUSSI doit être classée en zone constructible. A défaut, le zonage serait entaché d'une erreur manifeste d'appréciation et donc soumis à la censure des juges administratifs.

Par suite, Monsieur BELUSSI sollicite, à l'occasion de la révision du plan local d'urbanisme, le classement en zone constructible de l'intégralité de la parcelle AC 0095.

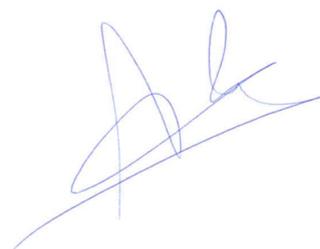
Vous remerciant de bien vouloir tenir compte des présentes observations particulièrement étayées et fondées.

Veillez agréer, Madame, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

PJ 1 – PV de constat d'huissier

Grenoble, le 3 septembre 2021

Aurélien PY



Aurélien PY - Avocat
Droit public
Marchés publics
Urbanisme & Construction

Naïm JRIDI - Juriste droit public
Master II
Droit public des affaires
Management public

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap
04.58.00.55.47 - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble – SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble

SELARL KAREN FAURRE

Huissier de Justice Associée

27 rue René Thomas - BP 1526

38816 GRENOBLE Cedex 1

Tel : 04 76 44 90 00 Fax : 04 76 44 92 08

Email : etude@huissierfaurre.fr

PROCES VERBAL DE CONSTAT



LE DIX AOUT DEUX MILLE VINGT ET UN

A LA DEMANDE DE :

Monsieur BELLUSSI Sébastien né le 10 avril 1968 à TULLINS, de nationalité française, chauffagiste demeurant 420 chemin du Gayot à SAINT JEAN DE MOIRANS.

Lequel préalablement aux constatations qui vont suivre, m'a exposé ce qui suit :

Qu'il est propriétaire d'un terrain situé à l'adresse ci-dessus indiquée.

Que ce terrain d'environ 3 300 m² n'est pas agricole car il lui sert de jardin.

Qu'il désire que ce terrain passe constructible afin que son fils puisse édifier sa maison sur une partie de ce terrain.

Qu'il me demande de procéder à toutes constatations utiles

C'EST POURQUOI DEFERANT A CETTE DEMANDE,

Nous, Société d'Exercice Libérale A Responsabilité Limitée Karen FAURRE, Huissier de Justice associée, à GRENOBLE, 27 rue René Thomas,

Agissant par Maître Karen FAURRE, Huissier de Justice associée, certifie m'être rendue ce jour, 420 chemin du Gayot à SAINT JEAN DE MOIRANS où étant arrivée à quatorze heures et six minutes, j'ai procédé aux constatations suivantes :

Je note que la propriété de mon requérant est constituée d'un grand terrain sur lequel il y a une maison d'habitation entourée d'un grand terrain clôturé. Ce terrain est entretenu : L'herbe est tondue, il y a des

cerisiers, des jeux d'enfants, un cabanon bois, une niche à chien, un poulailler, un barbecue, une terrasse et une piscine.

Ce terrain n'est pas utilisé à des fins agricoles.

Photographies 1 à 11 :





A droite du jardin de mon requérant, il existe une unique parcelle en friches. Il y a ensuite des constructions récentes. Je précise que ces constructions sont des deux côtés du chemin du Gayot.

Photographies 12 à 16 :



Je note que le chemin du Gayot passant devant la propriété de mon requérant dessert le lotissement se trouvant après le terrain en friches. Il existe sur cette voie publique devant la maison de mon requérant un compteur gaz, un compteur électrique ainsi qu'une bouche d'égout.

De plus il y a devant le portail de mon requérant un espace pour les poubelles.

Photographies 17 à 21 :



Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès verbal de constat, comportant vingt-et-une photographies pour servir et valoir ce que de droit.

Karen FAURRE

