

Transmission d'observations dans l'enquête publique

Expéditeur : Marion REBIERE (m.rebiere@martin-associes.com)

À : enquetepluneaufles@yahoo.com

Date : mardi 15 octobre 2019 à 10:04 UTC+2

Monsieur le commissaire-enquêteur,

Je vous adresse la présente en ma qualité de Conseil de Monsieur et Madame SORGNIARD et de Monsieur et Madame MOREAU.

Lors de notre rencontre à l'occasion de votre permanence du samedi 12 octobre 2019, je vous ai remis en main propre des observations signées en version papier, concernant le classement des terrains de mes clients.

Je vous prie de trouver en pièce-jointe à ce courriel la version électronique de ces observations, afin que celles-ci soient consignées dans le registre électronique.

Je vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Marion REBIERE

Avocate à la Cour

54 rue Etienne Marcel

75002 Paris



191004-Observations Moreau et plan.pdf
1.1MB



191011-Observations Sorgniard.pdf
539.3kB

Marion REBIERE
Avocate à la Cour
54 rue Etienne Marcel
75002 Paris

Monsieur le Commissaire-enquêteur, Jacques BROSSAIS
Mairie de Neaufles-Saint-Martin
19 rue Saint-Martin
27830 Neaufles-Saint-Martin

Paris, le 4 octobre 2019

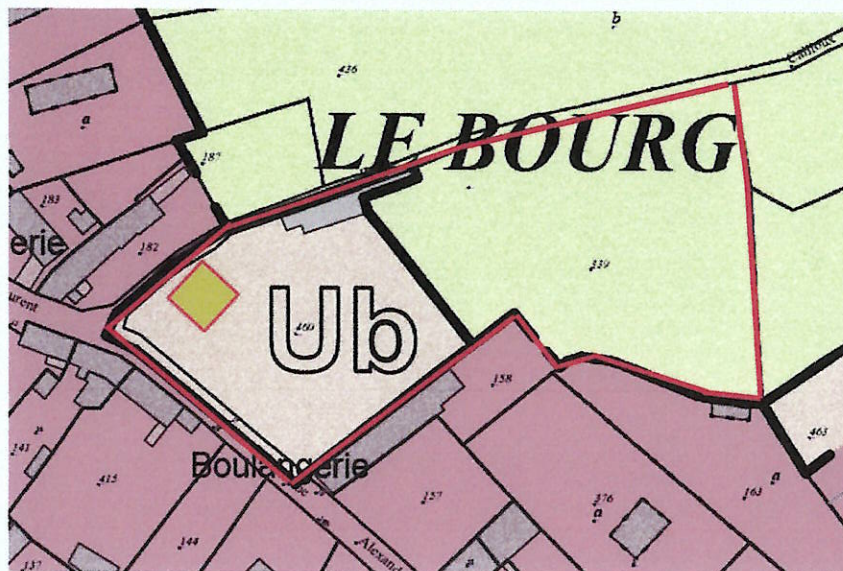
Remise en mains-propres, le samedi 12 octobre 2019, à la permanence tenue en Mairie.

Objet : Observations sur l'enquête publique du plan local d'urbanisme de Neaufles-Saint-Martin

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Je vous adresse la présente au nom et pour le compte de mes clients, Monsieur et Madame MOREAU, lesquels sont propriétaires d'un terrain sis 17 rue Alexandre Laurent à Neaufles-Saint-Martin, composé des parcelles cadastrales section AD 339 et 460.

Alors que la parcelle 460 a été classée en zone urbaine Ub, la parcelle 339 voisine, a pour sa part été classée en zone naturelle Nj dite « secteur de jardin » par le plan local d'urbanisme soumis à la présente enquête publique :



Marion REBIERE
Avocate à la Cour
54 rue Etienne Marcel
75002 Paris

D'après le règlement du PLU applicable à la zone Nj, seules y sont admises les annexes d'habitation, les piscines non couvertes et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Ce classement fait obstacle à toute possibilité d'évolution du bâti de la parcelle de Monsieur et Madame MOREAU, et ce *a minima* pour les 10 prochaines années, comme l'a indiqué Monsieur le Maire à ces derniers, lors d'un rendez-vous qui s'est tenu en Mairie le 27 septembre 2019.

Eu égard aux conséquences importantes qui résulteront d'un tel classement sur le droit de propriété de Monsieur et Madame MOREAU, je vous adresse les présentes observations, afin de souligner le caractère inadapté et l'inanité d'un tel classement.

1. Sur le terrain de Monsieur et Madame MOREAU

Dans les faits, Monsieur et Madame MOREAU sont propriétaires d'un terrain composé de deux parcelles cadastrales et desservi à l'Ouest par la rue Alexandre Laurent, et au Nord par un chemin carrossable traversant jusqu'à la ruelle Saint-Pierre et emprunté par les voitures.

Leur propriété comprend une maison qui fait l'objet d'une identification au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, ainsi que d'une annexe à usage d'habitation, et des clapiers accolés à celle-ci. L'ensemble de ces constructions est édifié sur la parcelle 460.

A l'Est de cette parcelle, ils sont également propriétaires de la parcelle 339, qui fait dans son intégralité l'objet d'un classement en zone Nj.

Ils ont été particulièrement surpris de ce classement dans la mesure où le PLU fait la part belle aux dents creuses pour lesquelles les possibilités d'urbanisation sont ouvertes, leur terrain n'ayant pas été considéré comme pouvant faire l'objet d'une densification, alors même qu'il satisfait à l'ensemble des considérations retenues pour déterminer lesdites dents creuses urbanisables.

Bien qu'ils n'aient pas de projet de construction sur ces parcelles à l'heure actuelle, ils entendent présenter des observations explicitant leur désaccord quant au classement de cette parcelle en zone Nj, en raison de l'absence de fondement juridique à un tel classement.

2. Sur l'impossibilité de classer la parcelle 339 de Monsieur et Madame MOREAU en zone naturelle jardin

En droit, un tel classement ne se justifie pas au regard de l'absence d'intérêt naturel de la zone. Plus encore, il est de nature à mettre en cause la cohérence interne des documents du plan local d'urbanisme.

* En premier lieu, il est utile de souligner que le classement en zone naturelle doit non seulement correspondre aux critères exposés ci-après prévus à l'article R. 151-24, mais doit en outre être justifié dans le rapport de présentation du PLU, ainsi que l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme le prévoit :

« 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 ».

L'objectif de ces justifications est d'expliquer les caractéristiques de chacune de ces zones du plan et les raisons qui ont conduit à les délimiter¹. C'est pourquoi la Cour administrative d'appel de Douai, dont la commune de Neaufles-Saint-Martin dépend en appel, considère qu'est suffisante la justification lorsque le rapport de présentation précise *« le parti retenu pour leur détermination, leur définition et leur répartition de manière détaillée »*².

* En deuxième lieu, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme définit précisément les zones naturelles à l'article R. 151-24 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 ».

La doctrine s'accorde à considérer que pour être classé en zone naturelle, un terrain doit donc avoir un **véritable intérêt du point de vue de la protection de la nature et des milieux naturels**.³

1 JCI Adm. Fascicule 1167-10, n°29.

2 CAA Douai 7 février 2013, req. n° 12DA00741.

3 JCI Adm. Fascicule 510, n°44.

Ainsi, s'agissant des zones naturelles définies au point 1° de l'article R. 151-24, la doctrine rappelle qu'elles correspondent à des espaces naturels déjà répertoriés ou réglementés par des instruments de protection au titre de différentes polices environnementales, mais non de simples parcelles non bâties⁴.

De même, la catégorie prévue du point 3° de l'article R. 151-24, si elle est plus large, est toutefois plus délicate à appréhender, et nécessite pour les auteurs du PLU, d'en justifier plus précisément dans le rapport de présentation, dans le respect des dispositions de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme.

Dès lors, la jurisprudence considère de longue date que **faute de présenter un intérêt naturel, un terrain ne peut faire l'objet d'un classement en zone naturelle**⁵.

De même, le juge administratif sanctionne le classement en zone naturelle :

- lorsque le terrain classé est entouré de secteurs urbanisés⁶ ;
- lorsque les parcelles supportent un habitat pavillonnaire, et ce même si elles sont implantées à proximité d'espaces naturels⁷ ;
- lorsque la parcelle dispose d'un accès sur la voie et qu'elle est localisée à proximité d'un hameau⁸.

Enfin et surtout, il ressort de plusieurs récentes jurisprudences que **lorsqu'une parcelle est desservie par différents réseaux et qu'elle est située dans une dent creuse au milieu d'une zone construite, celle-ci ne peut, sans erreur manifeste d'appréciation, être classée en zone naturelle**⁹.

Au surplus, répond à l'objectif de stopper l'étalement urbain, le classement en zone urbaine d'une dent creuse dès lors que son urbanisation ne s'apparenterait pas à une extension de l'enveloppe urbanisée mais à une densification du tissu urbain existant¹⁰.

* En dernier lieu, il importe de rappeler que l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme prévoit que :

⁴ Le PLUi, Steve Hercé, p. 140.

⁵ CE 23 mai 1997 *Commune de Bonne-sur-Ménoge*, req. n° 163263.

⁶ CAA Bordeaux 19 mars 2015 *SCI 290 Cours du Maréchal Galliéni*, req. n° 13BX03319.

⁷ CAA Bordeaux 6 février 2014 *Association les amis des causses des gorges de l'Aveyron*, req. n° 12BX01165.

⁸ CE 2 décembre 1992 *Commune du Beny-Bocage*, req. n° 116013.

⁹ CAA Bordeaux 27 avril 2017 *Commune de François*, req. n° 15BX01015 – voir également CAA Bordeaux 8 juin 2018 *Mme C*, req. n° 16BX01822

¹⁰ CAA Lyon 3 juillet 2019 *M. D*, req. n° 18LY01907.

Marion REBIERE
Avocate à la Cour
54 rue Etienne Marcel
75002 Paris

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 ».

Il ressort de cet article que le règlement et le projet d'aménagement et de développement durable doivent être cohérents l'un avec l'autre. Plus encore, le Conseil d'Etat considère que, sans aller jusqu'à un rapport de conformité, il ne s'agit pas d'un simple rapport de compatibilité¹¹ (CE 21 octobre 2017, req. n° 398322).

En l'espèce, le classement de la parcelle 339 appartenant à Monsieur et Madame MOREAU ne se justifie pas, ni en fait ni en droit.

* En premier lieu, il ne pourra qu'être constaté que les justifications des choix retenus pour le zonage en zone naturelle jardin sont **absentes du PLU arrêté**, en contrariété avec l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme.

En effet, il ressort du rapport de présentation que la justification du classement en zone naturelle jardin n'est apportée qu'en quelques mots qui indiquent qu'il s'agit de « *préserver les cœurs d'îlots et les fonds de jardin* ». Une telle justification, si elle est logique au vu de certaines zones Nj identifiées comme de réels cœurs d'îlot et jardin en fond de parcelle ne fait pas de sens pour des parcelles telle que celle cadastrée AD 339 et appartenant à Monsieur et Madame MOREAU, laquelle est bien desservie par des voies carrossables, et ne constitue pas un cœur d'îlot mais un jardin attenant.

Au surplus, il n'est aucunement justifié des qualités qui justifieraient, au regard de l'article R. 51-34 du code de l'urbanisme, le classement en zone naturelle.

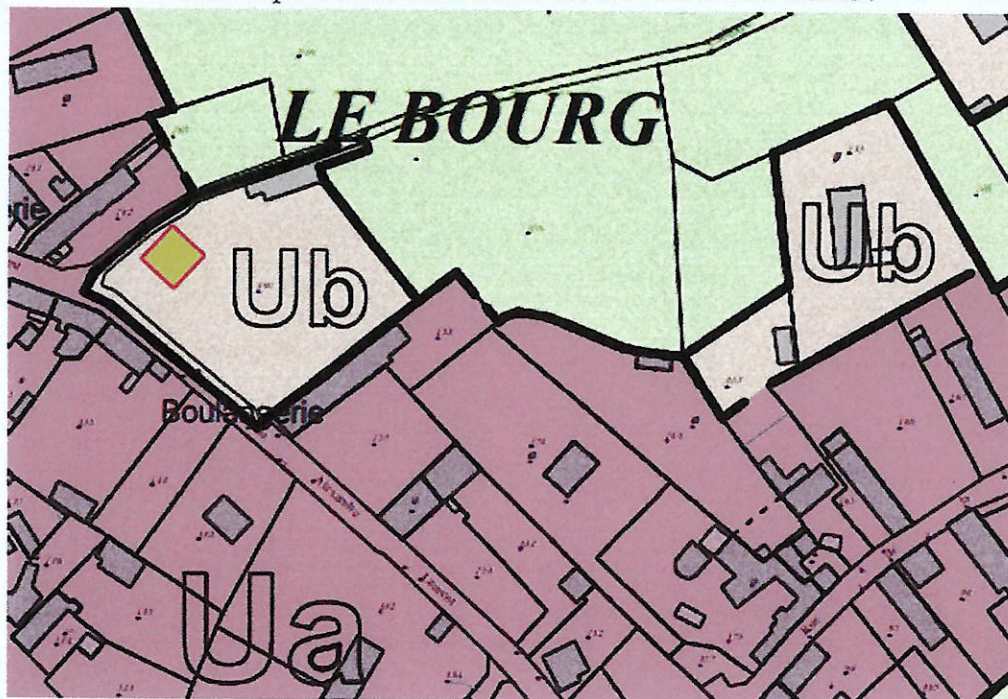
Enfin, on pourra noter que le rapport de présentation ne précise pas quels critères ont été retenus pour classer une dent creuse dans la zone urbaine (dimensions minimales ou maximales, localisation, etc.), ou pour écarter des terrains de cette qualification et décider d'un classement en zone naturelle.

Cette imprécision dissimule mal le fait qu'il n'existe aucune raison objective de ne pas avoir classé en zone urbaine la parcelle AD 339 et de l'avoir inscrite en zone naturelle jardin.

Et pour cause, la parcelle AD 339 n'entre dans aucune des catégories énumérées à l'article R. 51-24, qui sont pourtant les seules qui puissent justifier un classement en zone naturelle. *A contrario*, celle-ci revêt toutes les caractéristiques pour être classées en zone urbaine du PLU dès lors qu'elle correspond parfaitement à une dent creuse urbanisable au sens du PLU.

* Ainsi, en deuxième lieu, il ne peut qu'être surprenant de constater que le zonage du PLU a exclu la parcelle AD 339 de la qualification de dent creuse urbanisable et donc d'un classement en zone urbaine du PLU alors même que celle-ci revêt, au sens de la jurisprudence, toutes les caractéristiques permettant de la regarder comme telle :

- le terrain est situé au milieu d'une zone construite : il est enserré entre des parcelles d'ores et déjà urbanisées et largement construites sur rue et en cœur d'îlot à l'Ouest, au Sud et à l'Est, lesquelles sont d'ailleurs classées en zone urbaine :

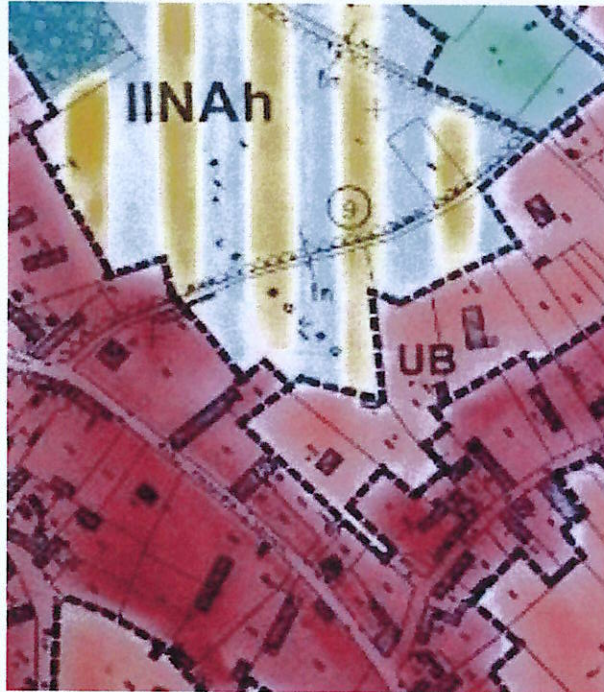


- Il existe une coupure géographique entre cette parcelle et celles situées au Nord, par le biais du chemin qui dessert la propriété de Monsieur et Madame MOREAU et qui justifie donc que la parcelle 339 soit classée en zone urbaine, contrairement aux terrains situés plus au Nord ;
- La parcelle est desservie par les réseaux, comme cela ressort du plan de l'assainissement collectif ;
- La parcelle est accessible par une voie carrossable (le chemin situé au Nord) et pourrait même l'être par le biais d'une servitude de passage sur la parcelle AD 460 sans porter atteinte à l'intégrité du terrain ou au caractère remarquable de la maison située sur cette parcelle ;
- Eu égard à la localisation de la parcelle en plein cœur du bourg, son urbanisation n'aurait en aucun cas pour effet d'étendre l'enveloppe urbaine mais aura au contraire

Marion REBIERE
Avocate à la Cour
54 rue Etienne Marcel
75002 Paris

pour effet de procéder à une densification du tissu bâti existant, conformément à l'objectif même d'une dent creuse ;

- Il était d'ailleurs prévu dans le plan d'occupation des sols anciennement applicable sur la commune de Neaufles-Saint-Martin, que le terrain était classé en zone IINAh, laquelle devait être urbanisable à terme, démontrant ainsi l'absence de tout caractère ou intérêt naturel justifiant un classement en zone naturelle :



Ainsi, au regard de l'ensemble de ces éléments, il est manifeste que le PLU aurait dû classer la parcelle AD 339 appartenant à Monsieur et Madame MOREAU en zone urbaine du PLU dès lors que celle-ci, d'une part ne revêt aucune caractéristique d'une zone naturelle, et d'autre part constitue une dent creuse au sens du plan local d'urbanisme.

A minima, il aurait dû être envisagé de ne pas suivre les limites parcellaires et de proposer un découpage de la parcelle 339 en partie en zone urbaine (à l'Ouest) et en partie en zone naturelle (à l'Est), afin de ne pas obérer toute possibilité de construction dans le futur suivant le plan ci-dessous :

Marion REBIERE
Avocate à la Cour
54 rue Etienne Marcel
75002 Paris



* En dernier lieu et dans la droite ligne de ce qui vient d'être exposé, il est manifeste qu'en ne classant pas la parcelle en zone urbaine au titre des dents creuses potentiellement urbanisables, l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme imposant une cohérence entre le règlement du PLU et son projet d'aménagement et de développement durable, a été méconnu.

En effet, il ressort sans ambiguïté du rapport de présentation que l'un des objectifs du PLU en terme de constructibilité pour les prochaines années est de permettre la construction de nouveaux logements en évitant le mitage et l'étalement urbain.

Cela se traduit dans le PADD par un objectif de modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain qui passe par :

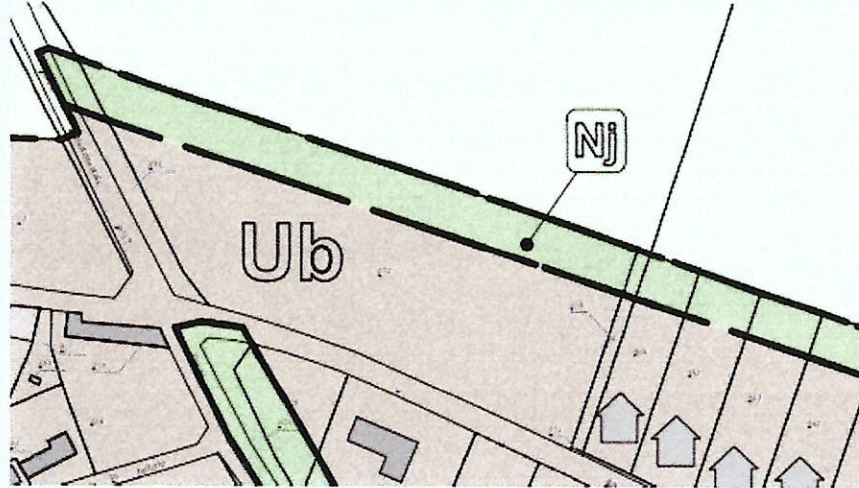
- Une constructibilité en priorité dans les dents creuses ;
- Une densification du tissu urbain existant ;
- Un renforcement du cœur du village ;
- Une construction en contenant les limites existantes du bourg, soit en évitant l'étalement hors de son enveloppe existante, comme cela a pu être fait par le passé avec la création de nombreux lotissements.

Or, et ainsi que rappelé ci-avant, la parcelle AD 339 appartenant à Monsieur et Madame MOREAU revêt toutes les caractéristiques pour permettre une urbanisation dans le sens de cet objectif du PADD.

A l'inverse, le classement de certaines parcelles en zone urbaine constructible au titre des dents creuses ne va pas de soi, dès lors que leur urbanisation ne se ferait pas dans

Marion REBIERE
Avocate à la Cour
54 rue Etienne Marcel
75002 Paris

l'enveloppe du bourg, mais au-delà de celui-ci (dans les lotissements situés en périphérie), et sans connexion avec le cœur du village :



Ainsi, l'absence de classement de la parcelle AD 339 appartenant à Monsieur et Madame MOREAU en zone urbaine au titre des dents creuses a pour effet de rendre le règlement du PLU, à cet égard, incohérent avec le PADD, en contrariété avec l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme précité.

Au vu de ce qui vient d'être exposé dans les présentes observations, il est donc demandé :

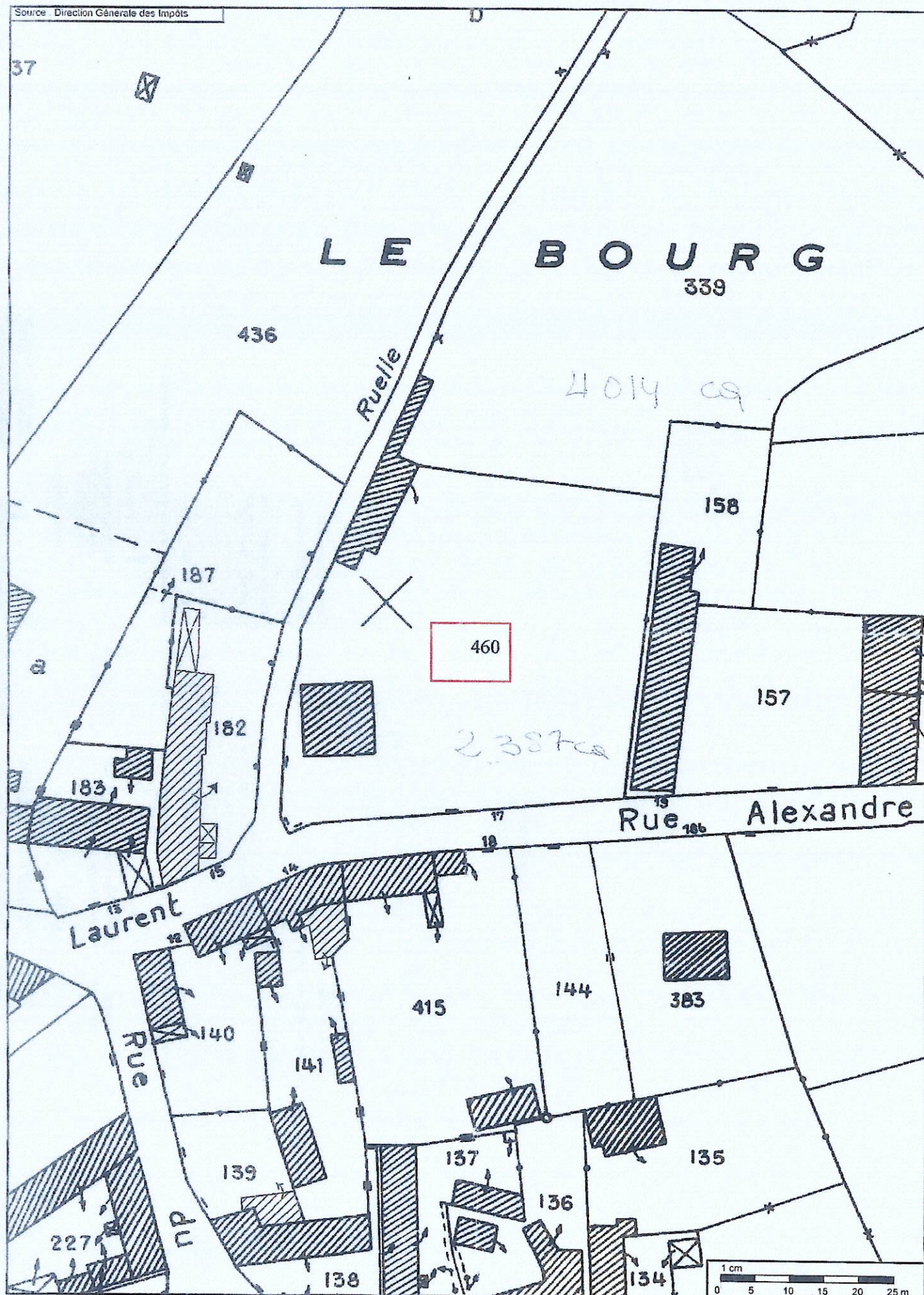
- **A titre principal que l'ensemble de la parcelle AD 339 appartenant à Monsieur et Madame MOREAU soit classée en zone urbaine ;**
- **A titre subsidiaire, qu'a minima la partie Ouest de la parcelle AD 339 soit classée en zone urbaine, et que la partie Est demeure en zone naturelle jardin suivant le plan annoté figurant en haut de la page 7 des présentes observations.**

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire-enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Fait à Paris le 4 octobre 2019

Marion REBIERE
Avocate à la Cour

Source : Direction Générale des Impôts



Marion REBIERE
Avocate à la Cour
54 rue Etienne Marcel
75002 Paris

Monsieur le Commissaire-enquêteur, Jacques BROSSAIS
Mairie de Neaufles-Saint-Martin
19 rue Saint-Martin
27830 Neaufles-Saint-Martin

Paris, le 11 octobre 2019

Objet : Observations sur l'enquête publique du plan local d'urbanisme de Neaufles-Saint-Martin

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Je vous adresse la présente au nom et pour le compte de mes clients, Monsieur et Madame SORGNIARD, lesquels sont propriétaires d'un terrain sis 3 place Saint-Pierre à Neaufles-Saint-Martin, composé des parcelles cadastrales section AD 450, 271 et 278.

Ces parcelles ont été, dans leur grande majorité, et à la surprise de mes clients, classées en zone naturelle du plan local d'urbanisme (PLU) de Neaufles-Saint-Martin, dont l'élaboration est soumise à la présente enquête publique. En effet, les parcelles 278 et 271 (partielle, partie Ouest) ont été classées en zone naturelle, tandis que la parcelle 450 et 271 (partielle partie Est) relèvent de la zone urbaine Ua :



Marion REBIERE
Avocate à la Cour
54 rue Etienne Marcel
75002 Paris

D'après le règlement, dans cette zone naturelle, ne sont admises que des constructions en lien avec une activité agricoles ou forestières.

Ainsi, un tel classement obère totalement les possibilités d'évolution du bâti sur les parcelles de Monsieur et Madame SORGNIARD pour les prochaines années.

Dans ces conditions, je vous adresse les présentes observations, afin de souligner le caractère inadapté et l'inanité d'un tel classement.

1. Sur le terrain de Monsieur et Madame SORGNIARD

Dans les faits, Monsieur et Madame SORGNIARD sont propriétaires d'un grand terrain traversant, lequel est desservi à l'Est par la Place Saint-Pierre, et à l'Ouest par le chemin rural de La Fraiche, carrossable et régulièrement emprunté par les voitures.

Leur maison, édifiée sur la partie Est du terrain, sur la parcelle 450, en bordure de voie, est entourée d'un grand jardin dans lequel ils entretiennent avec soin de nombreux arbres fruitiers, pour leur bénéfice ainsi que celui de leurs trois enfants et de leurs petits-enfants. Ce jardin est situé à cheval sur les parcelles 450 et 271.

A l'ouest du terrain, ils sont propriétaires de la vaste parcelle cadastrée 278, bordant sur toute sa longueur (soit plus de 100 mètres), le chemin de a Fraiche, sur lequel leur propriété a d'ailleurs déjà un accès pour les véhicules, fermé par un portail amovible.

Sans qu'il soit aujourd'hui question d'une quelconque intention d'urbaniser ces terrains, Monsieur et Madame SORGNIARD entendent présenter des observations concernant le classement partiel de leur terrain en zone naturelle.

2. Sur l'impossibilité de classer les parcelles de Monsieur et Madame SORGNIARD en zone naturelle

En droit, un tel classement n'a pas de justifications juridiques, et ce d'autant que d'autres outils sont à la disposition de la commune pour protéger et pour préserver le caractère verdoyant de Neaufles-Saint-Martin, sans pour autant totalement compromettre les possibilités d'évolution de leur terrain.

* En premier lieu, et avant toutes analyse au fond du classement en zone naturelle, il est utile de souligner que le classement en zone naturelle doit non seulement correspondre aux

critères exposés ci-après prévus à l'article R. 151-24, mais doit en outre être justifié dans le rapport de présentation du PLU, ainsi que l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme le prévoit :

« 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 ».

L'objectif de ces justifications est d'expliquer les caractéristiques de chacune de ces zones du plan et les raisons qui ont conduit à les délimiter¹. C'est pourquoi la Cour administrative d'appel de Douai, dont la commune de Neaufles-Saint-Martin dépend en appel, considère qu'est suffisante la justification lorsque le rapport de présentation précise *« le parti retenu pour leur détermination, leur définition et leur répartition de manière détaillée »*².

* En second lieu, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme définit précisément les zones naturelles à l'article R. 151-24 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 ».

La doctrine s'accorde à considérer que pour être classé en zone naturelle, un terrain doit donc avoir un **véritable intérêt du point de vue de la protection de la nature et des milieux naturels**.³

Ainsi, s'agissant des zones naturelles définies au point 1° de l'article R. 151-24, la doctrine rappelle qu'elles correspondent à des espaces naturels déjà répertoriés ou réglementés par des instruments de protection au titre de différentes polices environnementales, mais non de simples parcelles non bâties⁴.

De même, la catégorie prévue du point 3° de l'article R. 151-24, si elle est plus large, est toutefois plus délicate à appréhender, et nécessite pour les auteurs du PLU, d'en justifier

¹ JCI Adm. Fascicule 1167-10, n°29.

² CAA Douai 7 février 2013, req. n° 12DA00741.

³ JCI Adm. Fascicule 510, n°44.

⁴ *Le PLUi*, Steve Hercé, p. 140.

plus précisément dans le rapport de présentation, dans le respect des dispositions de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme.

Dès lors, la jurisprudence considère de longue date que **faute de présenter un intérêt naturel, un terrain ne peut faire l'objet d'un classement en zone naturelle**⁵.

De même, le juge administratif sanctionne le classement en zone naturelle :

- lorsque le terrain classé est entouré de secteurs urbanisés⁶ ;
- lorsque les parcelles supportent un habitat pavillonnaire, et ce même si elles sont implantées à proximité d'espaces naturels⁷ ;
- lorsque la parcelle dispose d'un accès sur la voie et qu'elle est localisée à proximité d'un hameau⁸.

En résumé, le seul caractère non bâti et l'existence de végétation ne saurait justifier en soit, le classement en zone naturelle dans un PLU.

En l'espèce, rien ne justifie le classement en zone naturelle d'une partie du terrain de Monsieur et Madame SORGNIARD.

* En premier lieu, il ne pourra qu'être constaté que les justifications des choix retenus pour le zonage en zone naturelle sont totalement **absentes du PLU arrêté**, en contrariété avec l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme.

En effet, si on retrouve de manière éparse dans le rapport de présentation, certains éléments, force est de constater que rien ne justifie, comme l'exige pourtant la Cour administrative d'appel de Douai, de manière précise et détaillée, les raisons pour lesquelles un tel zonage a été retenu.

C'est ainsi que les pages 89 et suivantes du rapport de présentation se contentent de proposer un comparatif entre le zonage de l'ancien plan d'occupation des sols et le plan local d'urbanisme, sans présentation d'ensemble, sans justification d'aucun parti spécifique, et surtout, **sans explication quant aux qualités qui justifient, au regard de l'article R. 151-24 du PLU, le classement en zone naturelle.**

⁵ CE 23 mai 1997 *Commune de Bonne-sur-Ménoge*, req. n° 163263.

⁶ CAA Bordeaux 19 mars 2015 *SCI 290 Cours du Maréchal Gallieni*, req. n° 13BX03319.

⁷ CAA Bordeaux 6 février 2014 *Association les amis des causses des gorges de l'Aveyron*, req. n° 12BX01165.

⁸ CE 2 décembre 1992 *Commune du Beny-Bocage*, req. n° 116013.

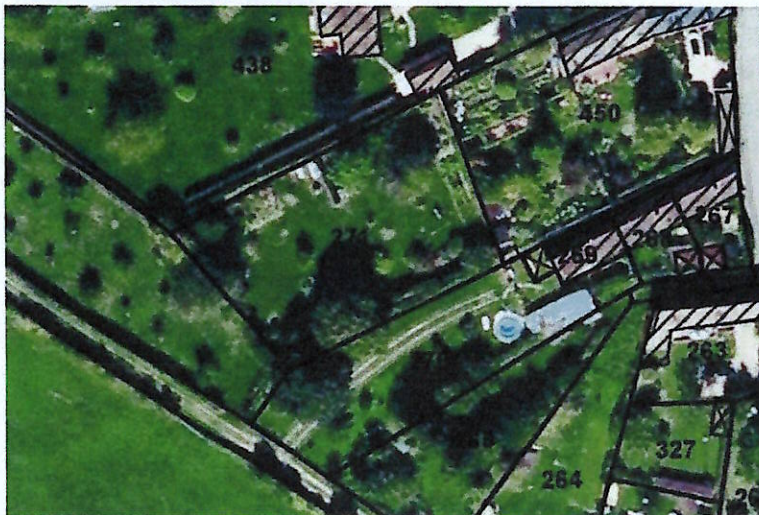
Et pour cause, les parcelles 278 et 271 (partielle) ne revêtent aucune caractéristique naturelle au sens de l'article R. 151-24 justifiant de leur classement en zone naturelle.

* Ainsi, en deuxième lieu, il est manifeste que les parcelles 278 et 271 (partielle) appartenant à Monsieur et Madame SORGNIARD n'ont été classées en zone naturelle que du fait d'une erreur manifeste d'appréciation des auteurs du PLU.

En effet, il ne saurait être raisonnablement argué qu'un terrain, du seul fait qu'il n'est pas construit, présente un intérêt naturel !

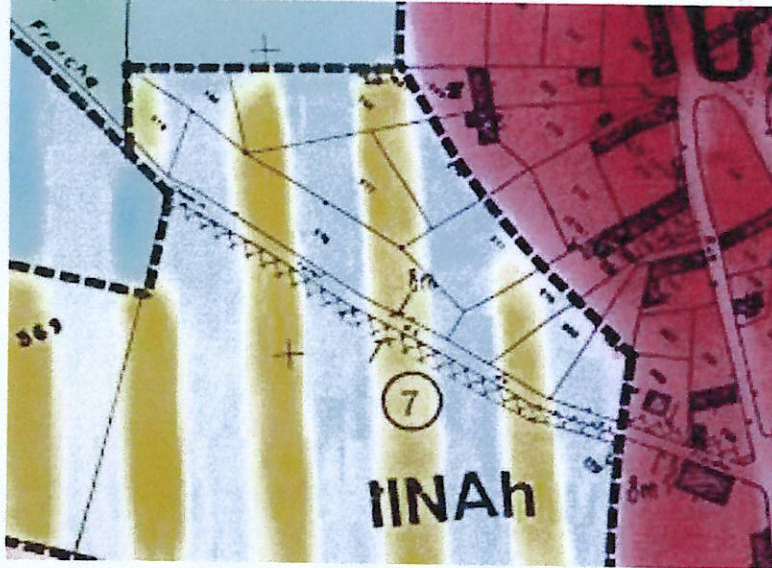
D'ailleurs, de nombreux éléments démontrent que ce classement est erroné. Ainsi :

- les parcelles de Monsieur et Madame SORGNIARD sont, à l'heure actuelle, urbanisée : en effet, le terrain s'il est pas construit dans son intégralité n'en constitue pas moins une unité foncière unique, laquelle est urbanisée. Et, comme évoqué ci-avant, un terrain supportant de l'habitat pavillonnaire ne peut être classé en zone naturelle ;
- en outre, ces parcelles ne présentent aucun intérêt naturel : tout au plus il y existe des arbres fruitiers, ainsi que des haies, qui ne sauraient, à eux-seuls, faire regarder le terrain comme présentant un véritable intérêt du point de vue de la protection de la nature et des milieux naturels, ce qui est pourtant l'objectif d'une zone naturelle ;
- au surplus, il ne saurait être nié que le chemin de la Fraiche dessert la parcelle située la plus à l'Ouest, et est carrossable et usité par les propriétaires dont les parcelles donnent sur ce terrain, ainsi que la photographie aérienne suivante sur laquelle des traces de roues sont manifestes, le démontre :



La desserte du terrain peut donc être assurée sans difficulté.

- Enfin, et c'est sûrement le plus étonnant, ces parcelles étaient dans le cadre du plan d'occupation des sols, classée en zone IINAh, destinée à l'urbanisation, ce qui démontre sans équivoque qu'aucun caractère naturel ne peut lui être reconnu :



Ainsi, eu égard à l'ensemble de ces éléments, il est manifeste que les parcelles 278 et 271 (partielle) appartenant à Monsieur et Madame SORGNIARD ne disposent d'aucune caractéristique justifiant de leur classement en zone naturelle.

Celles-ci auraient donc dû, au même titre que les parcelles 450 et 271 (partielle) être classées en zone urbaine.

A tout le moins, la parcelle 271 aurait dû, dans son intégralité, être classée en zone urbaine pour ne pas obérer les possibilités d'évolution du bâti dans le futur.

* En dernier lieu et à toutes fins utiles, il peut être utilement souligné que la Mairie de Neaufles-Saint-Martin dispose d'outils juridiques de protection bien plus adaptés pour poursuivre son objectif d'amélioration de la qualité du paysage.

En effet, l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme permet aux auteurs des PLU de classer en tant qu'espaces boisés classés (EBC) les bois, forêts, parcs à conserver, mais également les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, ainsi que les plantations d'alignement, avec pour effet que :

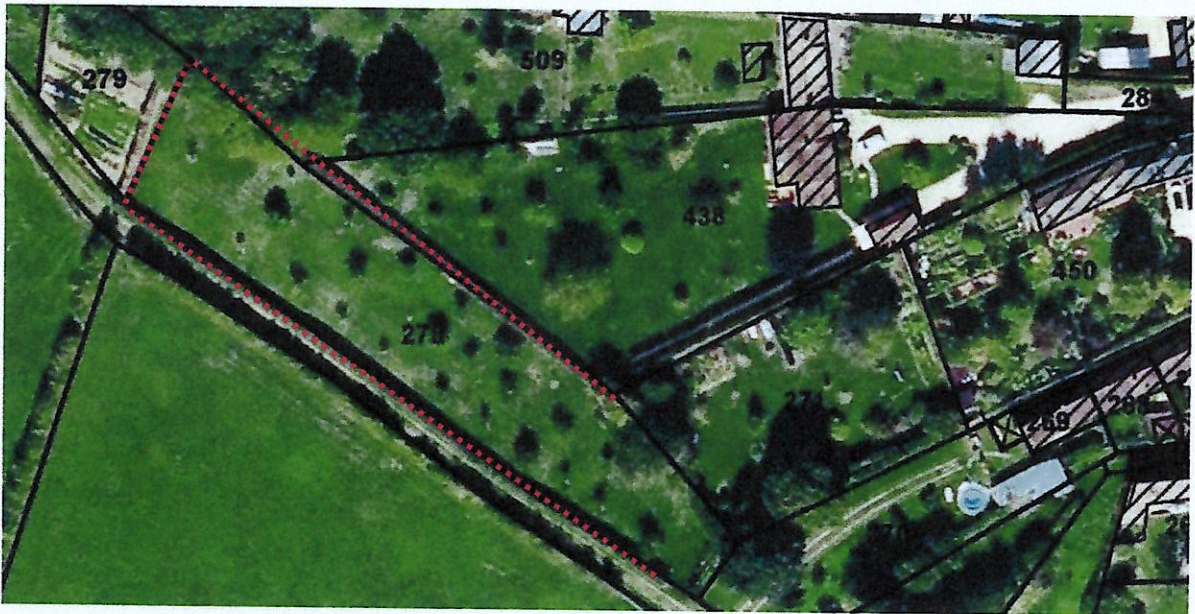
- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des EBC est interdit ;

Marion REBIERE
Avocate à la Cour
54 rue Etienne Marcel
75002 Paris

- toute demande d'autorisation de défrichement est automatiquement rejetée et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à un régime de déclaration préalable.

Un tel classement permet donc, sans empêcher de manière absolue les constructions, de garantir que des végétaux seront préservés et entretenus, maintenant de fait le paysage et la végétation.

Ainsi, en complément d'un classement en zone urbaine de l'intégralité des parcelles de Monsieur et Madame SORGNIARD, il aurait dû être envisagé par la Mairie de classer en EBC certains arbres de la parcelle, et notamment une partie des haies (identifiées ci-dessous) qui constituent le pourtour de la parcelle 278 (à l'exception de la partie constituant l'accès au terrain qui ne dispose pas d'une haie) :



Ce faisant, la Mairie aurait pu garantir la conservation et l'entretien de haies, participant au caractère vert de la commune, sans toutefois empêcher toute évolution du terrain.

Pourtant, une telle solution n'a même pas été envisagée.

Marion REBIERE
Avocate à la Cour
54 rue Etienne Marcel
75002 Paris

Au vu de ce qui vient d'être exposé dans les présentes observations, il est donc demandé :

- à titre principal que l'ensemble des parcelles appartenant à Monsieur et Madame SORGNIARD, soit les parcelles 450, 278 et 271 soient classées en zone urbaine dans leur intégralité, le cas échéant, avec la création d'un espace boisé classé pour les haies entourant la parcelle n°278 afin d'assurer la préservation des espaces verts ;
- à titre subsidiaire, qu'*a minima* l'intégralité de la parcelle n°271 soit classée en zone urbaine, afin de ne pas obérer les possibilités d'évolution du tissu bâti pour l'avenir.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire-enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Fait à Paris le 11 octobre 2019

Marion REBIERE
Avocate à la Cour